

НУБІП України

МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА
РОБОТА

13.04. – МР. 1795 «С» 2021.10.23.042 ПЗ

Чижа Олексія Михайловича

2022р.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

Факультет землевпорядкування

УДК 332.37:657.371

ПОГОДЖЕНО
 Декан факультету
 землевпорядкування д.е.н.,
 проф.

 (підпис) Т.О. Євсюков
 (ПІБ) 2022 р.

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ
 Завідувач кафедри
 земельного кадастру, к.е.н., доц.

 (підпис) Н.В.Мединська
 (ПІБ) « _____ » 2022 р.

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА
 на тему: «Формування раціонального землекористування міст на основі
 інвентаризації земель»

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Спеціалізація виробнича
 Програма підготовки – освітньо-професійна

Керівник магістерської роботи
 професор кафедри земельного кадастру
 д.е.н., доцент
 Виконав _____
 І.О. Новаковська
 О.М. Чиж

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

КИЇВ – 2022

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

Факультет землевпорядкування

Кафедра земельного кадастру

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

ЗАТВЕРДЖУЮ

В.о. завідувача кафедри
земельного кадастру,

к.е.н., доц.

Н.В.Мединська

2022р.

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

ЗАВДАННЯ

ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ СТУДЕНТУ

Студенту Чижу Олексію Михайловичу

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Тема магістерської роботи «Формування раціонального
землекористування міст на основі інвентаризації земель»

Затверджена наказом ректора від «23» жовтня 2021 р. № 1795«С»

Термін подання студентом магістерської роботи «20» листопада 2022 р.

Вихідні дані до магістерської роботи – Інформаційною базою дослідження є законодавчі та нормативні акти України, офіційні дані Державної служби статистики України, Держгеокадастру України, Фонду державного майна України, Міністерства екології і природних ресурсів України, Міністерства економічного розвитку і торгівлі України, та їх регіональних управлінь, матеріали інформаційно-аналітичних бюлетенів та

оглядів, монографічні дослідження вітчизняних і зарубіжних економістів, офіційні сайти Інтернет-мережі.

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

1. Теоретичні основи формування структури міського землекористування, їх охорони та контролю використання

2. Організаційно-правові передумови проведення інвентаризації земель в Україні

3. Напрями оптимізації використання земель в контексті їх інвентаризації

Дата видачі завдання «10» грудня 2021 р.

Завдання прийняв до виконання

О.М. Чиж

(підпис)

(прізвище та ініціали студента)

Керівник магістерської роботи

професор кафедри земельного кадастру

д.е.н., доцент

Г.О. Новаковська

(підпис)

(прізвище та ініціали студента)

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

ЗМІСТ

ВСТУП	6
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ СТРУКТУРИ МІСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ, ЇХ ОХОРОНИ ТА КОНТРОЛЮ ВИКОРИСТАННЯ	9
1.1. Загальна характеристика і склад земель у межах міст	9
1.2. Принципи організації раціонального землекористування	17
1.3. Територіально-функціональне зонування земель як основа формування раціонального землекористування міст	22
1.4. Зарубіжний досвід використання міських територій	29
1.5. Контроль за використанням та охороною земель	36
РОЗДІЛ 2. ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ПЕРЕДУМОВИ ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ	43
2.1. Поняття, мета та завдання інвентаризації земель населених пунктів	43
2.2. Правові засади проведення робіт з інвентаризації земель	46
2.3. Одержання вихідної інформації для проведення інвентаризації	51
2.4. Вимоги для побудови планових геодезичних мереж на території об'єкта інвентаризації	55
2.5. Розрахунок орієнтовної вартості робіт по інвентаризації	60
РОЗДІЛ 3. НАПРЯМИ ОПТИМІЗАЦІЇ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ В КОНТЕКСТІ ЇХ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ	66
3.1. Опис території робіт	66
3.2. Практика проведення інвентаризації земель населених пунктів	67
3.2.1. Технічне завдання на розробку технічних документів із землеустрою щодо інвентаризації земель	68
3.2.2. Пояснювальна записка. Вступ	69
3.2.3. Обстежувальні роботи	75
3.2.4. Топографо-геодезичні роботи	76
3.2.5. Проектно-вишукувальні роботи	78
3.3. Шляхи формування раціонального землекористування міст та їх охорони	80
ВИСНОВКИ	89
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ	93
Додатки	100

ВСТУП

НУБІП України

Актуальність теми. Стан використання земель населених пунктів залежать від великого числа факторів, склад і структура яких є динамічними, і такими, що не змінюються в часі і просторі. Землі деяких населених пунктів використовуються недостатньо неефективно, відстає їх соціальний розвиток. Це призводить не тільки до вилучення під забудову продуктивних земель, а й нерациональних капітальних вкладень, збільшення експлуатаційних витрат, непродуктивних витрат часу і коштів.

НУБІП України

Рациональне використання землі становить центральну задачу землеустрою, що є системою державних заходів щодо здійснення земельного законодавства з метою найбільш повного, ефективного використання і

НУБІП України

охорони землі, а також нерозривно пов'язаних з нею засобів виробництва, створення умов для підвищення культури землеробства і високої ефективності суспільного виробництва. Одна з істотних особливостей влаштування земель населених пунктів полягає в тому, що організація території, облік соціальних факторів та основних фондів реалізується тут через генплани населених пунктів, територій господарств, сільських і селищних рад, схеми і проекти

НУБІП України

землеустрою та інші проектні документи. Досягнута на основі їх здійснення рациональна організація території в поліпшенні соціальних умов життєдіяльності населення свідчать про велику актуальність і значення

НУБІП України

наукової проблеми підвищення ефективності використання земель населених пунктів. Проведення планової інвентаризації земельних ділянок дозволить не тільки виявляти невикористовувані земельні ділянки (їх частини), підготувати пропозиції щодо подальшого їх ефективного використання, а й оцінити земельний потенціал, який може бути переданий в комерційне використання.

НУБІП України

В науковій літературі вдосконаленню нормативної та технологічної бази щодо ефективного проведення інвентаризації земель присвятили свої роботи такі науковці як Д. Є. Добряк, Т. О. Євсюков, Ю. О. Карпінський, М. Г.

Ступень, А. М. Третяк, І. О. Новаковська. Але незважаючи на це питання вдосконалення інвентаризації потребують дослідження та вдосконалення.

Мета та завдання дослідження. Метою роботи є визначення теоретичних та методологічних засад формування раціонального землекористування міст на основі інвентаризації земель.

Для досягнення вказаної мети були поставлені наступні **завдання дослідження:**

- вивчити загальну характеристику та склад земель у межах міст;
- з'ясувати принципи організації раціонального землекористування
- проаналізувати територіально-функціональне зонування земель як основа формування раціонального землекористування міст;
- розглянути зарубіжний досвід використання міських територій;

- визначити основні аспекти щодо контролю за використанням та охороною земель;

- дослідити поняття, мету і завдання інвентаризації земель населених пунктів;

- визначити вимоги для побудови планових геодезичних мереж на території об'єкта інвентаризації;

- сформувати характеристику об'єкта;

- запропонувати шляхи формування раціонального землекористування міст та їх охорони.

Об'єктом дослідження є процес інвентаризації земель населених пунктів

Предметом дослідження є аналіз проведення інвентаризації земель населених пунктів

Методи дослідження: У даному дослідженні застосовувався діалектичний метод пізнання, який дозволив розглянути проведення процесу інвентаризації земель населених пунктів. Метод соціологічного опитування застосовано для одержання вихідної інформації для проведення

інвентаризації. Метод аналізу та синтезу застосовувався для дослідження чинного законодавства, що регулює відносини у сфері інвентаризації земель населених пунктів. Порівняльно-правовий метод застосовувався при дослідженні зарубіжного досвіду використання міських територій.

Монографічний – для вивчення вітчизняного та зарубіжного досвіду формування структури міського землекористування, їх охорони та контролю використання. Абстрактно-логічний – для теоретичних узагальнень, формулювання висновків та розробки пропозицій у сфері інвентаризації земель населених пунктів.

Наукова новизна результатів дослідження магістерської роботи полягає у формуванні знань з раціонального землекористування міст та їх охорони. Результати рекомендується використовувати в сфері управління земельними ресурсами, а також для курсового і дипломного проектування та в практичній діяльності фахівців-землепорядників.

Структура та обсяг роботи. Дана робота складається з вступу, трьох розділів, які поділяються на підрозділи, висновків, списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи становить 104 сторінок. Робота містить 11 таблиць, 15 рисунків. Список використаних джерел налічує 57 найменувань.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ СТРУКТУРИ МІСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ, ЇХ ОХОРОНИ ТА КОНТРОЛЮ ВИКОРИСТАННЯ

1.1. Загальна характеристика і склад земель у межах міст

Організація адміністративно-територіального устрою особливо важлива для української держави, бо від цього залежить розміщення адміністративних центрів і меж, взаємовідносини центру і обслуговуючої території, рівень консолідації суспільства, особливості розміщення соціально-культурних і економічних об'єктів, інформаційних центрів, інфраструктурне забезпечення центральних і віддалених районів. Адміністративно-територіальний поділ виступає інструментом збалансування інтересів центру і регіонів, а визначаючи адміністративно-правовий статус населених пунктів, формує демографічну ієрархію і співвідношення між міськими та сільськими поселеннями, а також напрями руху населення, його культурні, політичні та економічні орієнтації, що в цілому засвідчує велику взаємозалежність систем адміністративно-територіального устрою і систем розселення.

Основою для функціонування сучасного державного управління, формування органів влади в країні, розбудови місцевого самоврядування є адміністративно-територіальний устрій. Відповідно до Конституції України (стаття 132) територіальний устрій держави ґрунтується на засадах єдності та цілісності державної території, поєднання централізації і децентралізації у здійсненні державної влади, збалансованості соціально-економічного розвитку регіонів з урахуванням їх історичних, економічних, екологічних, географічних і демографічних особливостей, етнічних і культурних традицій [1].

Систему адміністративно-територіального устрою, що переважно успадкована Україною від колишнього СРСР, згідно чинної редакції статті 133 Конституції України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР, складають: Автономна

Республіка Крим, 24 області, райони, міста, райони в містах, селища і села. Містам Київ та Севастополь надається спеціальний статус, який визначається законами України.

Владні повноваження в межах відповідних територій реалізують органи державної влади (місцеві державні адміністрації, територіальні органи центральних органів виконавчої влади) та органи місцевого самоврядування (обласні, районні, міські, районні у містах, сільські, селищні ради).

Система територіальної організації влади, що переважно успадкована Україною від колишнього СРСР, за станом на 01.07.2022 включає :

- 490 сільських районів;
- 460 міст (з них 182 мають обласне значення), при чому 25 міст мають районний поділ та поділяються на 111 районів у містах,
- 885 селищ міського типу;
- 28394 сільських населених пунктів (з них 1180 селищ та 27214 сіл), місцеве самоврядування в яких забезпечують 783 селищні та 10279 сільських рад [9].

Слід відзначити, що у даний час не функціонують належним чином органи територіального управління у АР Крим та місті Севастополь, що тимчасово окуповані внаслідок збройної агресії Російської Федерації, а також у окремих районах та населених пунктах Донецької та Луганської областей, на території яких здійснюється антитерористична операція.

У 2015 році набрав чинності Закон України «Про добровільне об'єднання територіальних громад», що спричинив поштовх до встановлення меж населених пунктів. За даними статистичної звітності, в Україні нараховується 490 районів, 460 міст, 111 районів у містах, 885 селищ міського типу, 28385 сільських населених пунктів, значна частина з них не має встановлених меж. А це ускладнює роботу органів місцевого самоврядування та Держгеокадастру, адже межа розподіляє повноваження органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади з розпорядження землями. Отже,

це питання є відкритим та актуальним, з огляду порядку складання та погодження проектної документації із зміни меж.

За даними Моніторингу процесу децентралізації влади та реформування місцевого самоврядування станом на 01 січня 2022 року кількість територіальних громад, що утворили ОТГ складає 36,6% від загальної кількості/рад базового рівня станом на 01.01.2022 р. (без урахування тимчасово окупованої території).

На початок 2022 року процес формування об'єднаних територіальних громад територіально набув вигляду (рис. 1.1).



Рис. 1.1. Територіальне формування ОТГ в Україні на 01.01.2022 р.

У табл. 1.1. відображено регіональний розподіл створених в Україні ОТГ за період 2018-2021 років

Таблиця 1.1
Розподіл створених ОТГ по регіонах України за 2018-2021 рр., (од.)

Регіони	2018 р.	2019 р.	2020 р.	2021 р.
Вінницька	2	21	34	42
Волинська	5	15	40	51
Дніпропетровська	15	34	56	63
Донецька	3	6	9	16
Житомирська	9	32	45	56

Продовження таблиці У.1

Закарпатська	2	3	6	6
Запорізька	6	16	36	52
Івано-Франківська	3	11	23	30
Київська	1	2	9	17
Кіровоградська	2	5	13	21
Луганська	2	3	8	22
Львівська	15	22	35	40
Миколаївська	1	19	28	41
Одеська	8	11	25	31
Полтавська	12	18	39	46
Рівненська	5	18	25	34
Сумська	1	14	28	34
Тернопільська	26	36	40	49
Харківська	0	4	12	17
Херсонська	1	12	26	31
Хмельницька	22	26	39	45
Черкаська	3	6	26	55
Чернівецька	10	16	26	33
Чернігівська	5	16	37	44
ВСЬОГО:	159	366	665	876

* без урахування тимчасово окупованої території

Згідно табл. 1.1, найбільше зростання кількості ОТГ відбулося у Вінницькому, Волинському, Харківському, Київському та Черкаському регіоні. Найбільш повільні зміни за кількістю Закарпатський, Львівський, Дніпропетровський, Полтавський, Хмельницький та Чернівецький регіони.

Слід відмітити, що чинні нормативно-правові акти України у сфері адміністративно-територіального устрою переважно описують лише процедуру (алгоритм управлінських дій) щодо встановлення (зміни) меж (ініціювання розробки проекту землеустрою, його погодження, експертиза, затвердження тощо), проте практично не містять чітких та однозначних приписів, які б визначали кількісні та просторові критерії для віднесення територій до тих чи інших адміністративно-територіальних одиниць.

Крім того, останнім часом виникли прецеденти, коли в силу нагальної необхідності відновлення належного функціонування місцевої влади на територіях районів, де не повністю завершено антитерористичну операцію, адміністративно-територіальний устрій змінювався Верховною Радою України без складання документації із землеустрою.

Більш-менш врегульованим лишається питання встановлення та зміни меж населених пунктів, де підставою для відповідних рішень стає містобудівна документація – генеральний план. Проте навіть відомі фахівці-містобудівники часто піддають критиці застарілі «радянські» нормативи, які використовуються при обґрунтуванні потреби у територіях.

Таким чином, відповідь на питання «чому цей масив земель слід включити в межі населеного пункту, а сусідній ні?» в умовах України, як правило, опиняється не у інженерній або географічній площині, а у більш прозаїчних земельно-майнових питаннях: можливості безоплатно надавати

або змінювати цільове призначення земельних ділянок під житлову забудову; збільшити податкові зобов'язання землевласників та землекористувачів через різні підходи до нормативної грошової оцінки земель в межах та за межами населених пунктів; «спростити» реалізацію масштабних девелоперських

проектів користуючись т. зв. «колективною безвідповідальністю» депутатів місцевих рад при прийнятті рішень у сфері земельних відносин та забудови територій тощо.

Фактично інженер-землепорядник, який складає проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальної одиниці, найчастіше не обґрунтовує проектне рішення самостійно, а лише формалізує вказівки та завдання фактичних замовників проекту – керівників органів місцевого самоврядування та інвесторів-девелоперів. Наслідками такого

підходу досить часто стає містобудівне освоєння цінних природоохоронних територій, лісів, водних екосистем, особливо продуктивних

сільськогосподарських угідь тощо. У такий спосіб окремі селища та села у місцевостях із високою вартістю земель (передмістя Києва та інших великих міст, приморські та гірські курортні території тощо) подекуди вже навіть встигли «відновити» свої межі до території колишньої сільської (селищної)

ради, в яких вона існувала до 2002 року.

Таким чином, поточна динаміка змін у адміністративно-територіальному устрої найчастіше стає віддзеркаленням прагнення

керівництва органів місцевого самоврядування та забудовників максимізувати вартість територіальних ресурсів, якими вони мають змогу розпоряджатися, шляхом формування розвитку урбанізованих систем. У такий спосіб, площа земель населених пунктів в Україні щорічно зростає на 20-25 тис. га. Звичайно, про формування за таких умов територій самодостатніх громад мова у жодному разі не йде, а тому зміною меж населених пунктів неможливо вирішити проблему удосконалення територіальної організації влади.

Розглянемо перспективи формування адміністративно-територіальних одиниць різного рівня. Головні рішення щодо утворення та ліквідації областей в УРСР приймалися радянською владою у 1932, 1937, 1941 та 1954 роках. В свою чергу межі областей та районів при прийнятті рішень офіційно відображались на схематичних картах. Звичайно, точність цих матеріалів, яка цілком задовольняла потреби радянської системи управління, за сучасних умов може вважатися недостатньою, особливо у місцевостях із високою вартістю земельних ділянок.

Проте, вирішувати питання визначення меж адміністративно-територіальних одиниць середнього і вищого рівня за сучасних умов найбільш доцільно своєрідним індукційним методом, тобто «конструювати» їх території із території нижчого рівня. Таким чином, зникає потреба спеціально визначати та фіксувати межі районів та областей і, натомість, межею між областями та/або адміністративними районами достатньо буде прийняти межі між «прикордонними» громадами, які входять до їх складу [25].

Зважаючи на те, що області та райони у процесі проведення реформи навряд чи зазнаватимуть істотних змін, найбільший інтерес викликає спосіб формування територій громад – нових базових територіальних одиниць організації влади.

Беручи до уваги те, що Україна у даний час не володіє достатніми фінансовими та організаційними ресурсами для того, щоб «з нуля» змодельовати та запровадити принципово новий адміністративно-територіальний устрій, найбільш оптимальним слід вважати підхід, при якому

формування територій громад буде здійснюватися на основі меж адміністративно-територіальних одиниць, які вже встановлювалися у радянський період або за часів незалежності України.

На нашу думку, найкраще роль своєрідних «територіальних цеглин» з яких можна буде сконструювати території громад можуть виконати «території сільських, селищних Рад народних депутатів», межі яких визначалися на початку 1990-х років відповідно до Вказівок по складанню проектів і формування територій і встановлення меж сільських, селищних Рад народних депутатів. Розробка відповідних проектів здійснювалась Українським науково-дослідним і проектно-вишукувальним інститутом по землеустрою та його обласними філіями [23, с. 95]

Слід також чітко усвідомлювати, що поняття «територія сільської, селищної, міської ради» (у майбутньому – «територія громади») та «територія населеного пункту» не були і не стануть синонімами. Зокрема, під «територією сільської, селищної, міської ради» доцільно розуміти територію в межах якої територіальна громада села, селища, міста буде реалізовувати свої повноваження щодо вирішення питань місцевого значення в межах Конституції і законів України, проте ця територія далеко не завжди має співпадати із територією відповідного села, селища або міста як місця компактного проживання людей.

Відповідно до згаданих Вказівок, проекти формування територій і встановлення меж сільських, селищних Рад народних депутатів склалися «з метою створення територіальних умов для самостійного вирішення сільськими, селищними Радами народних депутатів та їх органами усіх питань місцевого життя, виходячи з інтересів населення, що проживає на цих територіях, на підставі законодавства України та повної економічної самостійності». Встановлення меж територій сільських, селищних Рад народних депутатів виконувалося одночасно в межах всього адміністративного району (або в межах міської Ради народних депутатів, в адміністративному підпорядкуванні якої є район).

Розмежування території адміністративного району на території сільських, селищних Рад проводилось, як правило, за межами землеволодінь колгоспів, радгоспів, їх підрозділів (бригад, відділень), інших сільськогосподарських підприємств, межами державних лісгосподарських підприємств та їх підрозділів (лісництв, обходів), межами землекористування підприємств, установ і організацій, по чітко виражених контурах або живих урочищах.

Межа сільської, селищної Ради народних депутатів з зовнішньою межею міста визначалася за проектом планування та забудови міста або техніко-економічним обґрунтуванням розвитку міста. При відсутності цих документів межа міста мала тимчасово встановлюватися за фактичною межею комісією, що створюється з представників суміжних міської і сільських, селищних Рад народних депутатів і затверджується рішенням цих Рад. Територія сільської, селищної ради народних депутатів мала формуватися із земель всіх без винятку землеволодінь і землекористувань. До її складу повинні були входити землі всіх категорій незалежно від їх цільового призначення [17].

Вказівкою передбачалося, що проект формування території і встановлення меж сільських Рад мав погоджуватися сільськими Радами і затверджуватися районною Радою народних депутатів. При цьому спори суміжних сільських, селищних, міських (міст районного підпорядкування) Рад народних депутатів по питанню встановлення меж території цих Рад підлягали вирішенню районною Радою народних депутатів.

Звичайно, найбільшу цінність сьогодні становлять графічні матеріали таких проектів, що склалися із: креслення меж сільської, селищної Ради народних депутатів ; картосхеми формування території і встановлення меж сільських, селищних Рад народних депутатів ; креслення перенесення проекту меж в натуру (на місцевість) .

Слід одразу визнати, що проекти формування території сільських, селищних Рад народних депутатів, які формально були основою для територіальної організації влади до 1 січня 2002 року, також, нерідко,

розроблялися та затверджувалися із різного роду неточностями та помилками, в тому числі «накладенням» території суміжних рад або виникненням «нічийних» територій. Особливою проблемою часто ставало перетинання земельних ділянок межею між двома радами, внаслідок чого ділянка отримувала «подвійне» територіальне підпорядкування та фактично відбувся її поділ. Особливо яскраво помилки та неточності у проектах формування території і встановлення меж сільських Рад розкрилися під час проведення робіт із кадастрового зонування, коли територіальні органи земельних ресурсів часто були змушені додатково «узгоджувати» між собою межі кадастрових зон, щоб забезпечити їх топологічну зв'язність [22].

Зважаючи на те, що роботи з формування меж сільських, селищних рад на початку 1990-х років здійснювалося у формі «добровільно-примусової» кампанії, процедура складання, погодження та затвердження відповідних проектів досить часто зазнавала змін на регіональному або місцевому рівні з метою «пришвидчення» виконання робіт або урахування місцевих особливостей. Нерідко у проектах відсутні деякі із формально необхідних погоджень, а змістовна частина рішень органів місцевого самоврядування, якими проекти затверджувались, не завжди відзначалася коректними формулюваннями.

Таким чином, формування територій громад на основі меж територій сільських (селищних) Рад народних депутатів досить часто потребуватиме вирішення своєрідних «територіальних конфліктів» між сусідніми громадами, при чому у окремих випадках під сумнів буде ставитись чинність та правильність проектів формування територій рад.

1.2. Принципи організації раціонального землекористування

Раціоналізація землекористування на сучасному етапі носить явно виражену екологічну спрямованість і полягає в розробці заходів з відновлення

і поліпшення природних властивостей землі, припиненню та запобіганню процесів деградації природного та антропогенного і техногенного впливу.

Організація раціонального землекористування являє собою головне завдання регулювання українського земельного законодавства [13].

Раціональне землекористування – це землекористування, яке відповідає суспільним інтересам, а також інтересам користувачів і власників земельних ділянок. Раціональне землекористування здатне забезпечити найбільш економічно вигідне і доцільне використання корисних властивостей землі у виробничих процесах, а також оптимальні способи взаємодії з навколишнім середовищем, відтворення та охорону земельних ресурсів [4].

Невід’ємною частиною процесу раціонального використання земель є її охорона, яка регламентується Конституцією України, Земельним кодексом України і рядом інших нормативних правових документів. При виробництві будь-якої сільськогосподарської сировини в агропромисловому комплексі країни необхідно дотримуватися ряду вимог щодо охорони земель з метою підвищення ефективності виробництва, створення сприятливого екологічного середовища, нейтралізації шкідливого впливу виробництва на навколишнє середовище.

Під охороною земель у землевпорядній науці і практиці розуміють систему організаційно-територіальних, організаційно-господарських, правових, економічних, технічних та інших заходів, спрямованих на збереження, відновлення та поліпшення стану земель, на запобігання нераціонального, необґрунтованого використання та витрат земельних ресурсів, зниження продуктивності та зменшення площі сільськогосподарських угідь [21].

В ринкових умовах господарювання вчені посилюють увагу на економічній та екологічній складовій раціонального землекористування [6].

Виділення економічної складової раціонального сільськогосподарського землекористування пояснюється завданнями економічної теорії, адже це наука про використання товариством обмежених природних ресурсів (землі) для

виробництва різних товарів з подальшим їх обміном [7]. Виділення екологічної складової обумовлено тим, що земля є середовищем існування мікроорганізмів, таким природним ресурсом, від стану якого залежить екологічна стабільність держави (рис. 1.2).



Рис. 1.2. Економіко-екологічний механізм раціонального землекористування

Економічну ефективність землекористування доцільно оцінювати, враховуючи систему економічних законів і законів природи, що вимагає таких критеріїв оціночних показників землеустрою:

- при визначенні економічної ефективності різних типів землекористування необхідно враховувати колективні та особисті інтереси землекористувачів і землевласників, а з іншого боку – громадські інтереси. Це

вимагає використання як госпрозрахункового (комерційного), так і народногосподарського підходів;

– при економічній оцінці землеустрою необхідно враховувати умови відтворення родючості ґрунтів та екологічні характеристики території, оскільки земля є елементом навколишнього середовища (біосфери);

– при визначенні показників ефективності важливо виділити ефект землеустрою, зіставивши його з відповідними витратами, забезпечивши якісну однорідність і кількісне порівняння показників у різних господарствах [15].

Отже, раціональне землекористування втілює принципи і способи економічної оптимізації процесу господарської діяльності, що здійснюється на конкретній земельній території. Землекористування визначає умови і принципи раціонального розміщення, організації та управління виробничими процесами з урахуванням диференціації властивостей земельних ресурсів та просторової приналежності, неоднорідності, можливості ренти. Виходячи із цього, раціональне землекористування трактуємо як соціально-економічну категорію, яка втілює відносини між землевласниками і землекористувачами в процесі виробництва продукції, забезпечення відновлення природної родючості ґрунту, збільшення продуктивного потенціалу земельних ресурсів та їх використання в умовах високого рівня екологічності. Разом з тим, раціональне землекористування має забезпечити економічний, природоохоронний, ресурсозберігаючий та відновлювальний характер використання земельних ресурсів.

З нашої точки зору, раціональне землекористування доцільно розглядати в п'ятимірній системі координат:

– економічної (економічні потреби використання земельних ресурсів і ґрунтів, характер використання землі, ринок продуктів, розміщення виробництва, рівень інтенсифікації, розвиток інфраструктури);

– технологічної (рівень використання земель у процесі виробництва, головним критерієм якого є науково-обґрунтована система ведення господарства, максимізація виробництва при певному обсязі земельних

ресурсів, мінімізація кількості земельних ресурсів, що забезпечують заданий обсяг виробництва);

– соціальної (соціальні інститути землекористування і землеволодіння, зокрема, господарський уклад, комплекс розпоряджень і обов'язків людини за землі, земельний лад, право власності на землю, сервітути, соціальна інфраструктура);

– екологічної (природно-ресурсний потенціал, агроекологічні особливості використання ґрунтів, якість продукції, екологічний стан ґрунтів, екологічні обмеження);

– інвестиційної (сукупність інвестиційних ресурсів з урахуванням площі угідь).

Отримання економічного ефекту від раціонального використання землі простежується в реалізації наступного комплексу заходів:

– для приведення у відповідність біологічних особливостей рослин виробничим і територіальними властивостями земель необхідно розмістити посіви та сформувані сівозміни з урахуванням якості угідь, їх розташування;

– з метою забезпечення не тільки ефективного використання родючості ґрунтів, але і його слід використовувати технології, які б враховували особливості конкретної ділянки ріллі;

– необхідно здійснювати комплекс ресурсозберігаючих та природоохоронних заходів та впроваджувати екологічно чисті технології;

– концентрація ресурсів з метою будівництва та експлуатації ґрунтозахисних, меліоративних, природоохоронних об'єктів;

– обов'язкова компенсація екологічного та виробничого збитку;

– стимулювання поліпшення і збереження земель, забезпечення екологічної рівноваги в агроландшафтах, агросистемах.

Таким чином, є підстави вважати, що раціональне землекористування – це процес впливу суб'єктів (землевласників і землекористувачів) на об'єкт землекористування (земельні ресурси) для досягнення економічних,

екологічних, виробничих результатів при найменших витратах праці, енергії та матеріалів. Головний етап цього процесу – розробка механізмів мотивації суб'єктів землекористування.

З точки зору ресурсного підходу, ресурсне забезпечення є обов'язковою умовою функціонування аграрного підприємства і основою для забезпечення економічної безпеки. Воно може перебувати в різних площинах: недостатнє забезпечення, надмірне, незбалансоване по кількісним або якісним ознакам, що дестабілізує впливає на економічну безпеку і викликає ряд загроз.

Слід підкреслити, що ресурсне забезпечення в системі економічної безпеки підприємства розглядається як сукупність дій з пошуку, вибору та використанню ресурсів аграрного підприємства, а також створенню адміністративно-правових, організаційно-управлінських, техніко-економічних, морально-психологічних, інформаційно-аналітичних умов, необхідних для забезпечення безпеки підприємства від впливу системних і несистемних загроз на тактичному і стратегічному рівнях діяльності [19].

З нашої точки зору, за допомогою оцінки ресурсного забезпечення суб'єктів господарювання в аграрному секторі можливо виявляти загрози економічної безпеки, тому що ресурсне забезпечення є зосередженням загроз економічній безпеці підприємства. З цією метою доцільно проводити оцінку стану ресурсного забезпечення з виділенням його окремих складових, на які сильно впливають загрози.

1.3. Територіально-функціональне зонування земель як основа формування раціонального землекористування міст

Грамотний поділ міст на функціональні зони і ретельне просторове проектування – найважливіші складові генерального планування розвитку території урбаносенсів. Ефективне використання території безпосередньо залежить від її містобудівної цінності, а комплексний облік архітектурно-містобудівних традицій, природно-кліматичних, ландшафтних, національно-

побутових та інших місцевих особливостей забезпечує можливість охорони навколишнього середовища, пам'яток історії та культури.

Еколого-господарська оцінка урбанізованих територій – один з елементів містобудівного проектування, що забезпечує сталий розвиток урбаноекосистем та оптимальне виконання зеленими насадженнями деяких екологічних послуг [10]. Планувальну структуру міських поселень слід формувати, забезпечуючи компактне розміщення і взаємозв'язок різних функціональних зон з урахуванням потреб населення.

Забезпечення збалансованого використання території потребує детального аналізу існуючого стану, інвентаризації вхідних елементів для виявлення невідповідностей містобудівним нормам. Саме така оцінка має бути основою подальшого сталого розвитку населеного пункту.

Функціональне зонування в схемі територіального планування вимагає послідовного вирішення наступних трьох завдань:

- 1) визначення кількості та номенклатури функціональних зон, підлягають виділенню на території даної області (держави);
- 2) прив'язки певних типів функціональних зон до конкретних елементів території та складання схеми її перспективного функціонального зонування;
- 3) розробки рекомендацій щодо оптимізації режиму використання територій в межах функціональних зон різного типу [15].

Перше завдання вирішується на основі вивчення природногеографічних і господарських особливостей планованої території, сформованої планувальної ситуації, а також закладених в економічній гіпотезі розвитку території перспектив розвитку продуктивних сил на проектний термін і більш далекую перспективу. На даній стадії проектування, яка не вимагає дробової диференціації території, кількість типів виділяються функціональних зон не повинно бути занадто великим. Тут повинні братися до уваги тільки найбільш істотні відмінності в сприятливих або, навпаки, в несприятливих умовах для переважного розвитку будь-якого одного з провідних для даної території видів

народногосподарської діяльності. В якості критеріїв, що характеризують зазначені відмінності, доцільно розглядати певний рівень інтенсивності господарського освоєння території і допустиму з екологічної точки зору ступінь перетворення її первісного природного середовища.

Для більшості об'єктів планування можна рекомендувати виділення наступних основних типів функціональних зон:

- інтенсивного господарського та містобудівного освоєння та максимально допустимого штучного перетворення навколишнього природного середовища;

- екстенсивного містобудівного освоєння і відносно незначного штучного перетворення навколишнього природного середовища;
- обмеженого господарського освоєння і максимально збереженого природного середовища [19].

У процесі реального проектування схема функціонального зонування може бути на розсуд авторів більш конкретизована шляхом додаткового виділення ряду підзон. Наприклад, можуть виділятися підзони переважної урбанізації переважного розвитку сільського, лісового чи рибного господарства, переважного розвитку рекреаційної або курортної діяльності, зони охоронюваних природних ландшафтів. Однак кожна з таких підзон повинна входити складовою частиною в функціональну зону одного з перерахованих вище основних типів.

Таким чином, функціональне зонування в схемах територіального планування має носити яскраво виражений екологічний і міжвидовий (з точки зору розподілу території за видами використання) характер.

Головною підставою для віднесення тієї чи іншої конкретної території до певної функціональної зони є раніше розроблені схеми комплексної оцінки території перспективної планувальної структури об'єкта планування.

Комплексна оцінка території дозволяє виділити окремі її ділянки, що характеризуються відносно однорідними локальними умовами їх перспективного господарського освоєння і приблизно однаковим станом

навколишнього природного середовища. Схема перспективної планувальної структури зі свого боку дає можливість оцінити зовнішні умови, що визначають ступінь доцільності того чи іншого виду функціонального використання даної конкретної ділянки території. Ці зовнішні умови впливають з особливостей розміщення ділянки щодо найважливіших структурних елементів території – її головних або другорядних планувальних центрів, зон і осей. Зі сказаного, наприклад, випливає, що дві практично однакові згідно комплексної оцінки ділянки території можуть бути віднесені до різних функціональних зон, якщо перший з них розташований поблизу одного з головних планувальних центрів або уздовж головної планувальної осі, а другої – в зоні впливу тих елементів планувальної структури, які трактуються лише як другорядні. Таким чином, побудова раціональної та об'єктивно обґрунтованої схеми функціонального зонування можливе лише на основі спільного розгляду та другорядного врахування як результатів комплексної оцінки території, так і основних ідей, закладених у схемі її перспективної планувальної структури [23].

Функціональне зонування повинно охоплювати всю територію об'єкта планування незалежно від передбачуваної черговості і ступеня інтенсивності господарського освоєння її окремих частин на проектний термін (рис. 1.2).

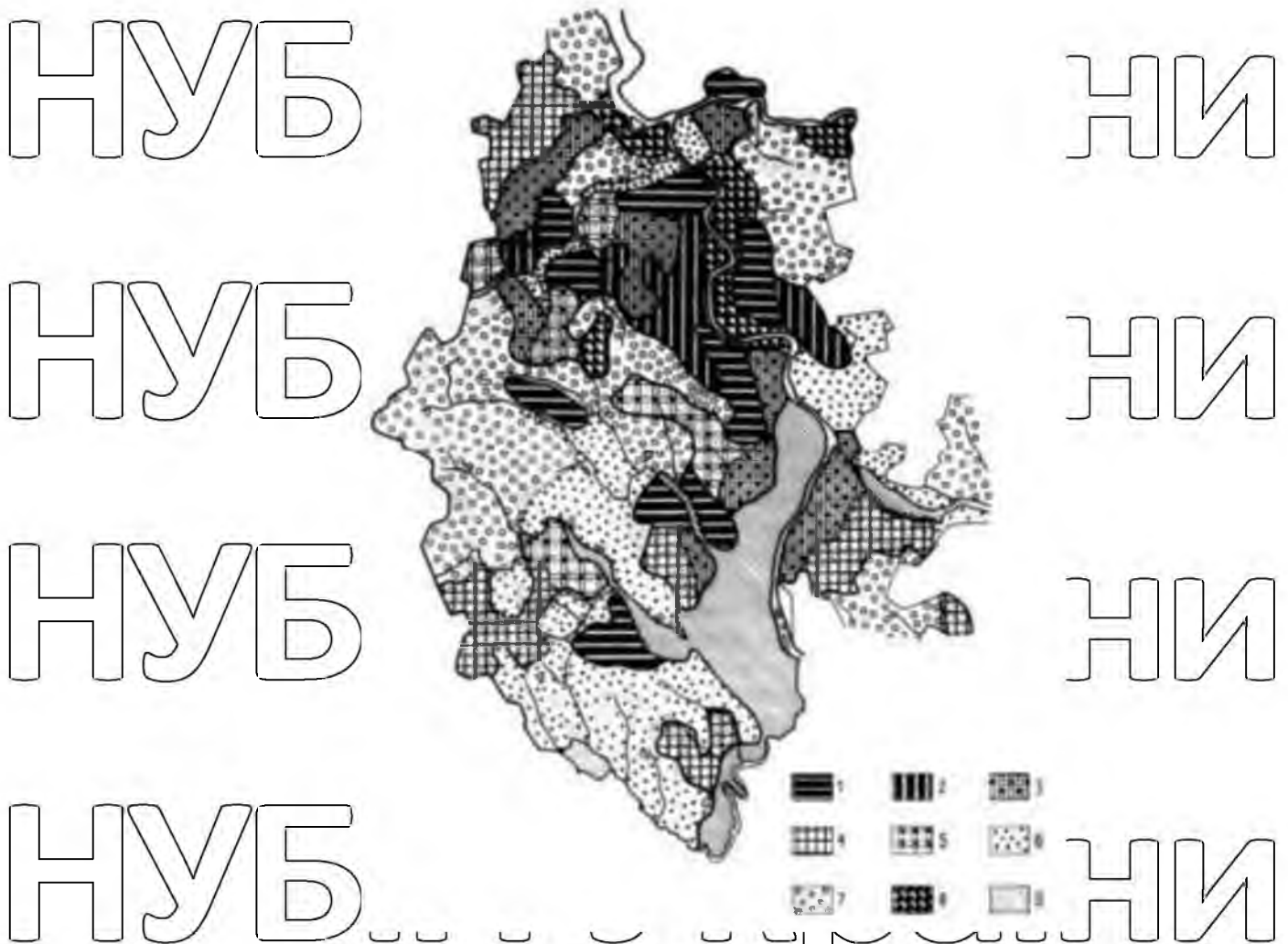


Рис. 1.2. Схема функціонального зонування адміністративного району

(групи адміністративних районів)

Зони переважного розвитку міського будівництва: 1 – цивільного; 2 – промислового; зони переважно рекреаційного використання території: 3 – для короткочасного відпочинку; 4 – для тривалого відпочинку дорослих; 5 – для тривалого відпочинку дітей; зони переважно сільськогосподарського використання території: 6 – тваринництва; 7 – рослинництва; 8 – зона природного ландшафту, що зберігається; 9 – затоплювані території [32]

Межі функціональних зон встановлюються на основі виділених в процесі комплексної оцінки однорідних природних і культурних ландшафтів, а також зон впливу найважливіших елементів перспективної планувальної структури.

У кожній функціональній зоні повинен бути встановлений свій особливий режим використання території, який повинен строго дотримуватися при розробці проектного плану, а також при реалізації проектних пропозицій.

У зонах інтенсивного господарського освоєння слід передбачати розвиток існуючих промислових виробництв і міських поселень, а також розміщення основної частини резервних майданчиків для перспективного капітального будівництва. Тут же повинні розташовуватися найважливіші транспортні та комунально-складські споруди, об'єкти інтенсивного приміського сільського господарства. Одночасно в межі цієї зони слід включати певну кількість більш або менш великих озелених просторів, які можуть використовуватися як міські та заміські парки, лісо- і лугопарки, санітарно-захисні або водоохоронні зони і т. д.

У зонах інтенсивного містобудівного освоєння повинен встановлюватися режим використання території, що забезпечує оптимальні умови для реалізації провідних для даного типу зон галузей народного господарства (сільськогосподарського виробництва, лісорозробок та лісового господарства, видобутку корисних копалин і т. д.).

Для зон обмеженого господарського освоєння встановлюється режим, що не допускає розвитку і розміщення тут будь-яких промислових або сільськогосподарських виробництв, а також інших видів експлуатації природних ресурсів, які здатні завдати істотної шкоди природному або культурному ландшафту. Розвиток існуючих населених місць та розміщення нових об'єктів цивільного будівництва в цих зонах має бути обмежено потребами, розвитку рекреаційної діяльності та проведення необхідних заходів з охорони природи.

Функціональне зонування території, включаючи опис рекомендованих оптимальних режимів її використання в межах кожної зони, слід розглядати як один з найважливіших розділів територіального планування, що встановлює загальні принципи перспективної просторової організації різних

видів господарської діяльності і відповідним чином орієнтує всі наступні проектно-планувальні розробки.

Для найбільш поширеного типу внутрішньообласних районів, районів з яскраво вираженою промислово-виробничою спеціалізацією, в загальному випадку можна рекомендувати виділення наступних функціональних зон:

- переважного міського будівництва та розміщення промисловості;
- переважного розвитку сільського та лісового господарства (при наявності для цього необхідних природних умов);
- переважно рекреаційного використання території;
- охоронюваного і відновлюваного природного ландшафту [15].

Кожна з цих зон, як правило, в свою чергу розділяється на підзони, головним чином в тих випадках, коли всередині одного з провідних видів

господарської діяльності виявляються істотні галузеві відмінності в необхідному рівні інтенсивності освоєння території і ступеня перетворення

навколишнього природного середовища. Так, наприклад, усередині зони переважного розвитку сільського господарства можуть бути виділені підзони зрошувального землеробства, відгінного тваринництва, плодівництва і овочівництва; всередині зони лісового господарства – підзони лісів

експлуатаційного фонду та зони лісовідновлення; в межах зони переважного міського будівництва та розміщення промисловості – підзони цивільного та промислового будівництва; зона переважно рекреаційного використання

території може включати в себе підзони короткочасного і тривалого відпочинку дорослих, відпочинку дітей; зона охоронюваного і відновлюваного ландшафту – підзони охорони природи і пам'яток матеріальної культури.

При складанні проектів планування внутрішньообласних районів іншого народногосподарського профілю доцільно виділення крім рекомендованих

вище ряд інших типів функціональних зон. Так, в районах курортно-рекреаційної спеціалізації, як правило, з'являється необхідність виділення спеціальної курортної зони, в межах якої розвиток всіх інших народногосподарських функцій, крім лікувально-оздоровчих, має бути або

повністю виключено, або сильно обмежено. Для районів найбільших міст і агломерацій типово поява поряд із зоною переважного міського будівництва також зони строго обмеженого містобудівного режиму, в якій не допускається скільки-небудь значне перспективний розвиток будь-яких або ж тільки деяких містоутворюючих функцій.

Таким чином, функціональне зонування носить не тільки екологічний, міжвидовий, а й більшою мірою внутрішньовидової характер.

У кожній функціональній зоні або підзоні повинен бути встановлений свій оптимальний режим використання території.

Безпосереднім результатом впровадження принципів функціонального зонування в практику реалізації проектів територіального планування має з'явитися адміністративно-юридичне закріплення за окремими частинами території району найбільш раціональних режимів її перспективного використання. Межі функціональних зон рекомендується встановлювати по межах окремих землеволодінь (міський земель сільськогосподарських підприємств, урочищ держземфонду та держлісфонду). На схемі функціонального зонування, що розробляється в проекті, слід показати всі основні землеволодіння району із зазначенням, до складу якої з виділених функціональних зон (підзон) вони входять [23].

1.4. Зарубіжний досвід використання міських територій

Одним з важливих завдань для урядів практично всіх країн світу стає формування комфортних міських просторів. Однак до вирішення цього завдання вони підходять по-різному.

Сучасний розвиток і використання міських територій та громадських просторів має початок у 1970-х роках, коли багато найбільших міст світу почали переоцінювати оцінку якості вуличного середовища. Вулиці перестали бути тільки транзитним засобом, влада почала розуміти, що вулиці – це і місця для зустрічей, обміну знаннями, проведення дозвілля та міського життя.

Процес, що почався більш 40 років тому, продовжує свій розвиток. Змінюються підходи, стилі, заходи, проте загальна тенденція перетворення вулиць в громадські простори, а не упор на створення окремих просторів триває й досі.

У багатьох упорядкованих містах світу є свої стандарти, звід правил і принципів благоустрою та розвитку міста. Стандарт спирається на сформоване бачення майбутнього, яким місто стане через 5, 10 і більше років, до чого прагне поточний його розвиток. Прикладом бачення розвитку міста може бути генеральний план. Відзначимо, що в зарубіжній практиці стандарти і можуть відрізнятися, але концептуально вони відображають кілька єдиних підходів.

Перший підхід у зарубіжному досвіді благоустрою – це реалізація потреб мешканців, як суб'єкта міського життя: пішоходи, велосипедисти стають базовими цільовими групами для реалізації заходів. Все більшою мірою автомобілістів обмежують в русі – це і зниження швидкості, зменшення числа паркувальних місць, підвищення податків на автомобілі та інші різні обмеження. Більшою мірою благоустрої проявляє інтерес до захисту пішоходів.

У міжнародній практиці існує два обов'язкових етапи, яким в Україні приділяють значно менше уваги. Це передпроектний аналіз будь-яких варіантів майбутнього благоустрою, а також після закінчення праць відбувається аналіз того, як змінювалася упорядкована територія. Іншою відмінною рисою для міжнародного досвіду є те, що жителі міста приймають активну участь в обговоренні змін та безпосередньому впорядкуванні.

Розглянемо найбільш цікаві приклади на основі таких великих міст, як Мельбурн, Париж, Нью-Йорк, Лондон і Торонто.

Мельбурн. Цьому місту був поставлений «синдром бублика» ще в 1970-му році. Мегapolis був подібний до хлібобулочного виробу, де був монофункціональний порожній центр і безліч перенаселених передмість. Зараз Мельбурн – це один з найбільш зручних для життя міст.

Результатом даних змін став новий стандарт формування стратегічного плану 1985 року. В нього було включено формування нової політики в рамках міського планування та взаємодії з населенням. У 1986 році вже з'явився один з перших документів, який регламентує діяльність вулично-дорожньої мережі разом з благоустроєм зелених зон. По-перше, даний стандарт вперше описав типи громадських просторів, наприклад, парк або вулиця. У другу чергу, стандарт запропонував ряд рішень з класичного благоустрою і ввів обмеження на рух автотранспорту в центрі мегаполісу.

Мельбурн – це одне з перших міст, яке послідувало дослідженню «простір для людей – 1994», яке враховувало рух у бік орієнтації на жителів міських територій. В даний момент документ визначає політику розвитку та благоустрою міста, такий як стратегія міського розвитку Мельбурна, що включає в себе п'ять напрямків: розвиток руху на велосипедах; формування автопарковок; підвищення безпеки на автошляхах; розвиток пішохідного трафіку та комунікацій; підвищення якості та доступності громадського транспорту.

Відзначимо, що в Мельбурні немає єдиного керівництва для благоустрою, але всі елементи його мають стандартний вигляд. Досить ефективно налагоджена комунікація між окремими напрямками всередині міської адміністрації [56].

Париж. Стандартизованого підходу до благоустрою в місті немає, але адміністрацією розробляється Стратегічний план переміщень. У ньому фіксуються певні завдання, які покликані змінити поведінку жителів міста. Завдання пов'язані зі зменшенням рівня забруднення навколишнього середовища, збільшення рівня мобільності населення, поява територіального зонування простору, а також стимулювання розвитку економіки міста.

Стратегічний план служить для визначення бачення адміністрації та зв'язки її дій, завдання з благоустрою та необхідні проекти формуються в процесі роботи адміністрації. Тож принципи до проектування не статичні, а динамічно змінюються. Само собою, всі проекти враховують європейські

норми для безпеки, доступності маломобільних груп та охорони навколишнього середовища.

Благоустроєм в Парижі завідують Відділ капітального будівництва та проектування громадських просторів, що надає переваги для оперативного впливу на благоустрою та проведення контролю. Фінансування благоустрою в столиці Франції здійснюється за рахунок бюджету з урахуванням залучення коштів по регіональним і федеральним програмам [32].

Нью-Йорк. У найбільшому діловому центрі США благоустрій підпорядковується керівництвом по проектування вуличного простору.

Формування загальних засад проектів з благоустрою та озелененню, що враховуються заходів і елементів громадського простору США є одним з першопрохідців в області різних стандартів і посібників щодо організації та планування вулично-дорожньої мережі.

Зазначимо, що Нью-Йорк зазнав кардинальних змін на початку 1980-х років, коли взяв вектор на зменшення індустріалізації. Однак поточна інфраструктура ніяк не змінилася. Це тривало до II половини 2000-х років, коли чиновники адміністрації зрозуміли потребу в зміні планування та якості вуличного та дорожнього середовища.

В рамках необхідних змін мерія міста випустила «Керівництво з проектування вулиць». Інформація в даному посібнику націлена на опис процесу озеленення та благоустрою, а також враховує спектр осіб, які несуть відповідальність за окремі стадії благоустрою. Крім цього, у керівництві представлені принципи проектування, формування різного зонування для вулиць – зовнішній вигляд вулиць найбільшого ділового центру США.

У місті питаннями благоустрою займаються два незалежних відділу мерії: Відділ транспорту та відділ проектування та будівництва. Фінансування проектів відбувається за рахунок бюджету Нью-Йорка, а також залучення коштів з федерального і регіонального бюджету. Невеликі реконструкційні роботи часто перекладаються на малий бізнес [34].

Лондон. Головним керівним документом для благоустрою вулиць у Лондоні став довідник «Вулиці: керівництво». Його особливість полягає в тому, що в ньому докладно описується удосконалення вулично-дорожньої мережі та інфраструктури. Зазначимо, що до кінця 1970-х років столиця Великобританії, як і багато інших міст, стрімко розвивала інфраструктуру для автомобілів, розширюючи дороги, будуючи нові паркувальні місця і так далі. Однак з 1977 року було видано нове керівництво, яке спробувало перенаправити зусилля адміністрації з задоволення потреб автомобілістів на задоволення запитів пішоходів.

У 2000-х років був реалізований процес перенесення акценту з проєктування вулиць для автомобілістів до формування комфортного міського середовища для жителів міста. Це підтримав довідник «Вулиці: керівництво».

У ньому були сформовані нові підходи до проєктування, благоустрою, а також дизайнерським рішенням.

Учасниками процесу благоустрою стають всі гілки влади, а також приватні будівельні компанії, які беруть активну участь в підвищенні комфортності середовища.

Фінансування проєктів благоустрою відбувається за рахунок бюджетів усіх рівнів, а також залучення приватного бізнесу. Відзначимо, що головною особливістю Лондонської моделі стає саме залучення будівельних компаній та інвесторів у реалізацію проєктів. Наприклад, якщо забудовник планує нове будівництво, то існує різні мита, які йдуть на благоустрій поточного району.

Проєкти вибираються після участі місцевого населення та проведення переговорів [56].

Торонто. Основні положення та принципи майбутнього розвитку Торонто визначається в різних документах, зокрема в офіційному плані Торонто. План не є статичним документом, а зазнає різних змін, відповідно до змінюваних запитів суспільства, досягнення вже поставлених цілей і завдань.

Благоустроєм міста та його зовнішнім розвитком займається департамент планування міста, який у взаємодії з іншими установами ставить нові завдання і цілі, а також визначає міську політику.

Фінансування благоустрою може реалізовуватися не тільки за рахунок бюджету міста, а й з урахуванням залучення різного приватного капіталу. У Торонто активно йде взаємодія між бізнесом і мерією в плані розвитку міста. Мерія ставить цілі для розвитку приватному бізнесу, а він у свою чергу отримує певні преференції.

У зарубіжних країнах можна знайти безліч прикладів стимуляції поліпшення міжмуніципальних взаємодій. Наприклад, муніципалітетам у Франції, які реалізують спільний проект зі створення агломерації, надається фінансова компенсація в розмірі від 10 до 50%. Японським муніципалітетам, що об'єдналися в агломерацію, виплачують додаткові 25% до їх бюджету протягом п'яти років. Європейські країни, реалізувавши в 70-80-ті роки ХХ століття проекти «Великий Париж» і «Великий Лондон», довели ефективність і доцільність таких програм як комплексний містобудівний, інфраструктурний, особливо транспортний, і соціально-економічний розвиток [34].

У 2008 році Уряд Франції заснував конкурс проектів комплексного розвитку «Великого Парижа» серед міжнародних архітектурних бюро. Метою модернізації є вирішення трьох ключових проблем: реорганізація транспортних мереж, інтеграція приміських територій та врахування охорони навколишнього середовища при розвитку. Найбільш перспективним типом агломерації в даному випадку є поліцентричний, тому крім основного міста-ядра на території агломерації будуть створені ще кілька ядер, в яких так само буде концентрація бізнес центрів, музеїв, житлових комплексів. Проект планують реалізувати до 2030 року.

Ще один проект на території ЄС буде реалізований в Рейнсько-Рурській агломерації (Німеччина). Проект «Екологічне місто майбутнього» буде втілений в трьох містах даної агломерації: Ахен, Хамм і Херне. Метою даного

проекту є демонстрація сучасної екологічної перебудови міста. Дана агломерація вже не перший раз проводить проекти, засновані на екології та поліпшення якості життя городян. Слід зазначити програму з поліпшення депресивних територій. Міський бюджет виділяє кошти для купівлі земель, що знаходяться в непридатному для життя стані, територія очищається від забруднень. Далі вибираються проекти будівель, які відбираються городянами, і будуються на очищених територіях. Тільки після цього нові споруди розпродаються або здаються в оренду, тим самим повертаючи гроші в бюджет. Результатом такої програми є старий порт в Дюссельдорфі, який за кілька років перетворився в модернізоване місто в місті, що стало визначною пам'яткою [47].

У переважній більшості міських агломерацій в світі намагаються зберегти автономію і своєрідність муніципалітетів, що входять до їх складу.

Прикладом є великий Стокгольм і Великий Лондон, що створили всередині міських агломерацій «другого рівня», тим самим забезпечивши збереження раніше існуючих муніципалітетів.

У США великої популярності набуває застосування спеціалізованих округів (органів створених для надання послуг) з метою управління роботою систем громадського транспорту, каналізації та водопостачання, контролю над роботою лікарень, вокзалів, аеропортів. Поряд з цим діє і інший проект (наприклад, в Лос-Анджелесі) суттю якого є надання базових послуг муніципалітетам агломерації за допомогою центрального міста [56].

Слід так само зазначити, що поняття «агломерація» пов'язано не тільки з мегалісами і містами-мільйонниками. Воно може бути застосоване і до середніх і до малих міст, які мають для цього об'єктивні умови. Так, наприклад, у Франції не є винятком випадок, коли невеликі міста (до 100 тисяч) об'єднуються і створюють агломерацію для організації розвитку передмість, будівництва житла, створення робочих місць, поліпшення якісних показників життя городян. Прикладом може послужити і Канада, де існує

всього шість міських агломерацій з чисельністю населення понад 1 млн. осіб і більш ніж 80 міських об'єднань з меншим населенням.

Узагальнюючи все вищесказане, ключовими особливостями розвитку міських агломерацій в зарубіжних країнах є:

- розгляд території, що розвивається як єдине ціле, а не групи поселень, що знаходяться під впливом великого міста;
- розвиток території цілком, а не тільки міста-ядра;
- узгодження інтересів всіх учасників процесу;
- стимуляція процесів міжмуніципальної взаємодії (субсидування);
- розвиток територій на проєктній основі;
- створення агломерацій з групи невеликих міст для поліпшення якості життя;
- наявність правового забезпечення агломераційних процесів.

Розглянутий зарубіжний досвід використання міських територій та громадських просторів базується на поступовому переході від цільових та адресних програм до загальної системи управління благоустроєм, а також грамотним плануванням, створенням посібників, залученням не тільки місцевих жителів, а й бізнесу з урахуванням різних преференцій для них.

1.5. Контроль за використанням та охороною земель

У системі управління земельними ресурсами об'єктивно виділяють тісно пов'язані між собою функції управління, які являють собою відносно відокремлені види управлінської діяльності з організації раціонального використання і охорони землі. В якості окремої функції називають державний контроль за використанням та охороною земель.

Контроль за використанням та охороною земель – це одна з основних функцій державного управління земельними ресурсами та регулювання земельних відносин. Основне завдання його – забезпечення дотримання всіма

землекористувачами, землевласниками і власниками земельних ділянок, в тому числі орендарями, державними і громадськими органами вимог земельного законодавства України [9].

В даний час державний контроль за використанням і охороною земель необхідний і затребуваний. Він є ефективним інструментом управління головним національним багатством країни – земельними ресурсами. Підвищення його дієвості є актуальним завданням. Незважаючи на роль і значення розглянутої функції управління земельними ресурсами, багато питань залишаються ще недостатньо опрацьованими, деякі положення державного контролю за використанням та охороною земель, викладені в нормативних правових актах, потребують вдосконалення.

Державний контроль за використанням та охороною земель можна визначити як діяльність спеціально уповноважених державних органів та їх посадових осіб, спрямовану на запобігання, виявлення та усунення порушень земельного законодавства. Є й інші думки щодо визначення даного поняття: державний контроль за використанням та охороною земель є систематична, конструктивна діяльність спеціально уповноважених державних органів та керівників їх підрозділів, спрямована на максимальне дотримання всіма суб'єктами земельних відносин чинного земельного законодавства та наближення фактичного виконання прийнятих нормативних актів, рішень, програм і заходів якомога ближче до встановлених їх параметрам [38].

Незважаючи на те, що в земельному праві контроль за використанням і охороною земель традиційно називається правоохоронною функцією, слід зазначити, що саме англійське слово «control» в багатьох країнах світу використовується частіше в значенні «управляти, регулювати», в першу чергу стосовно економічних методів управління і регулювання, а не до виявлення, припинення, недопущення, запобігання, з якими традиційно асоціюється термін «контроль» в пострадянських країнах [34].

Регулювання земельних відносин здійснюється численними нормативними актами різної юридичної сили: законами, указами Президента,

наказами, постановами Уряду, актами міністерств і відомств, а також нормативними документами місцевих органів влади. Значне місце в земельних відносинах займає проблема управління земельними ресурсами. Під управлінням земельними ресурсами розуміється сукупність взаємопов'язаних державних функцій з організації та контролю використання та охорони земель.

У визначенні поняття управління земельними ресурсами підкреслена організуюча і контролююча роль держави у використанні та охороні земель.

Формування меж адміністративно-територіальних утворень належить до особливо важливих та відповідальних завдань сучасного землеустрою, адже ці межі виступають просторовим базисом для територіальної організації державного управління та місцевого самоврядування.

Тематика проведення теоретичних та практичних досліджень пов'язана із загальнодержавними науковими програмами. Зокрема, вона відображена в Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності», Законі України «Про охорону навколишнього природного середовища», Законі України «Про землеустрій», правовому нормативному документі ДБН А.1.1-15:2012 «Склад та зміст генерального плану» [7].

Зміна меж адміністративно-територіальних утворень (населених пунктів) складається з метою створення належних умов для самостійного вирішення органами місцевого самоврядування усіх питань місцевого життя. Основним законом, який регулює зміну меж адміністративно-територіальних утворень є Земельний кодекс України, а саме глава 29 встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних одиниць.

У статті 174 вказуються органи, які приймають рішення про встановлення та зміну меж адміністративно-територіальних одиниць [16, с. 25].

У статті 46 Закону України «Про землеустрій» вказується, що для встановлення або зміни меж адміністративно-територіальних утворень розробляються проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж відповідних адміністративно-територіальних утворень [44].

У Земельному кодексі України та Законі України «Про землеустрій» прописані основні вимоги та складові проекту землеустрою щодо зміни меж. Більш детально про зміну меж описується у Законі України «Про засади та порядок вирішення адміністративно-територіального устрою України», але він ще не набрав чинності.

Конституційні засади територіальної організації влади в Україні закріплено у Розділі IX Основного Закону. Ним передбачено, що територіальний устрій України ґрунтується на засадах єдності та цілісності державної території, поєднання централізації і децентралізації у здійсненні державної влади, збалансованості і соціально-економічного розвитку регіонів, з урахуванням їх історичних, економічних, екологічних, географічних і демографічних особливостей, етнічних і культурних традицій [27].

Конституція України визначає землю як основне національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави. Земельні правовідносини суттєво впливають на формування правової держави, на розвиток її демократичних принципів. Саме суспільство на підставі нових політичних та економічних змін, що відбуваються в країні, вимагає від влади вирішення відповідних питань, у тому числі і вдосконалення безпосереднього контролю за використанням та охороною земель у галузі земельного законодавства.

Господарювання в аграрній сфері останніх років відбувалося без достатнього науково-методологічного, організаційного та фінансового забезпечення, що призвело до порушення практично всіх раніше існуючих науково обґрунтованих правил землекористування. Тривала відсутність ефективних нормативних актів, регулюючих відповідальність за безгосподарне та нерациональне використання земель, дозволяє як землевласникам, так і землекористувачам по-споживацьки ставитися до основного національного багатства країни – землі. Вирощування сільськогосподарських культур сьогодні здійснюється виключно відповідно до кон'юнктури ринку, яка, ігноруючи екологічні вимоги, диктує виробникам

вирощувати насамперед так звані прибуткові культури, що надалі негативно відбивається на зниженні якості родючого шару ґрунту.

Ось чому, серед найважливіших заходів захисту цього основного національного багатства країни виступає контроль з боку державних органів за дотриманням правил землекористування. Контроль з боку спеціалізованих контролюючих органів разом з прокурорським наглядом та зверненнями громадян до компетентним органам та посадовим особам за захистом своїх прав у цій сфері є вагомим засобом забезпечення законності та дисципліни в державному управлінні.

Належне організаційно-правове забезпечення контролю та нагляду в державному управлінні, в інших областях діяльності людини має істотне значення для налагодження ефективної роботи контролюючих інститутів.

Суспільно-правові відносини потребують реорганізації як державного, так і недержавного контролю та прокурорського нагляду. Для цього необхідний комплексний підхід до форм і методів контрольне-наглядової діяльності, до шляхів підвищення їх ефективності та чіткого визначення повноважень контролюючих органів. Вважаємо, що назріла також проблема часткового перерозподілу їх контрольних повноважень.

Роль законотворчості в контрольючій діяльності, його місце в системі правової регламентації останньої вимагає високого наукового рівня правотворчих рішень на всіх стадіях формування кінцевого результату розглянутого процесу – правової норми, відображеної в нормативному акті. З цих причин важливо забезпечити глибину і точність вивчення об'єктивних факторів, що визначають потребу у врегулюванні того чи іншого суспільного явища (предмета контролю), напрямів і цілей такого впорядкування.

На сучасному етапі для оптимізації діяльності державних контролюючих органів прийнято ряд нормативних актів. До них слід віднести Закони України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» від 19 червня 2003 р. та «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» від 5 квітня 2007 р., накази

Міністерства аграрної політики та України від 25 лютого 2013 р., № 132 «Про затвердження Порядку планування та здійснення контрольних заходів з питань перевірки стану дотримання суб'єктами господарювання вимог земельного законодавства», та 14 березня 201 р., № 179 «Про затвердження

Порядку отримання документів, матеріалів та іншої інформації, необхідних для здійснення державного нагляду (контролю) за використанням та охороною земель» [27].

Водночас ми не можемо стверджувати, що зазначені акти дозволили вирішити проблемні питання контролю, бо вони так і не змогли врегулювати питання взаємодії органів місцевого самоврядування щодо здійснення спільних перевірок – безпосередніх підстав для виконання контрольних функцій і не оптимізували порядок оскарження дій посадових осіб контролюючих органів.

Як приклад зазначимо: у разі оскарження таких дій посадових осіб, клопотання про надання документів та повідомлення про виклик безпосередньо через суд, контролюючі органи можуть зіткнутися із закінченням термінів самої перевірки, зазначеної в наказі, щодо залучення до юридичної відповідальності, накладення адміністративного стягнення за результатами проведеного дослідження такі прогалини в законодавстві нівелюють ефективність контрольних заходів з боку державних органів.

Окремо слід зауважити, що клопотання про надання документів, матеріалів та іншої інформації, необхідних для здійснення державного нагляду (контролю) за використанням та охороною земель, не повинно бути залучено до заходів контролю. Особливість цього документа полягає в тому, що його зміст надає державним контролюючим органам право заздалегідь з'ясувати питання про потребу проведення подальшого контролю та притягнення винних до юридичної відповідальності у разі виявлення порушень законодавства України.

Все вищевикладене налаштовує на таку думку: необхідно законодавчо визначити форми контролю за використанням земель із зазначенням ряду

послідовних дій, які, в свою чергу повинні включати обов'язкові стадії його здійснення. До останніх, на нашу думку, бажано віднести підготовчу, аналітичну і підсумкову стадії, на кожній з яких повинні виконуватися чіткі і послідовно виписані (законодавчо закріплені) дії.

Певну увагу треба звернути на посилення ролі всіх гілок влади щодо підвищення значення контролю, на більш цілеспрямований і плідний вплив на проведення різноманітних перетворень в Україні.

Ефективність застосування контролюючих дій суттєво залежить від внесених належних змін до законодавства, що регулює земельні відносини в країні, що суттєво вплине на реалізацію вимог до забезпечення раціонального використання, охорони та відновлення земельного фонду держави.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

РОЗДІЛ 2. ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ПЕРЕДУМОВИ ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

2.1. Поняття, мета та завдання інвентаризації земель населених пунктів

Інвентаризація земель – це комплекс заходів, які спрямовані на уточнення та виявлення даних про земельні ресурси. Стосовно до земель населених пунктів інвентаризація земель може бути зведена до встановлення місця розташування і приналежності земельних ділянок, визначення їх площ, складу і функціонального (цільового) призначення, встановленню правового режиму.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель» від 23.05.2012 р. № 513 інвентаризація проводиться з метою вивчення стану земель та отримання відповідної інформації про це, дозволяє уточнити або встановити місце розташування об'єктів землеустрою, їх межі (без закріплення на місцевості), виявити невикористовувані, нерационально використовувані або використовувані не за цільовим призначенням і не відповідно до дозволеного використання земельні ділянки, інші характеристики земель [26].

В результаті проведення інвентаризації земель повинні бути отримані достовірні дані про використання земель і форми власності, в яких відображені такі показники:

- місце розташування і стан меж земельних ділянок, їх площа і склад;
- належність земельних ділянок за формами власності;
- функціональне (цільове) призначення земельної ділянки.

Інвентаризація земель залежно від конкретизації показників може бути повною або частковою. Повна інвентаризація включає в себе перевірку і уточнення всіх показників, що характеризують земельну власність (приналежність, склад, місце розташування, функціональне призначення,

ціна). Часткова (цільова) інвентаризація передбачає перевірку або уточнення тільки деяких показників. Залежно від складу відомостей і показників, що включаються в повну або часткову інвентаризацію, обсяги і терміни її виконання можуть істотно змінюватися.

Основними завданнями проведення інвентаризації земель населених пунктів є:

- виявлення всіх землекористувачів (землевласників) з фіксацією сформованих меж займаних ділянок;

- виявлення невикористовуваних і нерационально використовуваних земель і прийняття по них рішення;

- встановлення меж землекористувань (землеволодінь), міського кордону, винос і закріплення їх на місцевості.

Інвентаризація земель може проводитися:

- на території України;

- на територіях суб'єктів України;

- на територіях державних і місцевих утворень;

- на територіях інших адміністративно-територіальних утворень;

- на землях окремих категорій;

- в територіальних зонах.

Інвентаризація земель проводиться в тому випадку, якщо існує загроза виникнення процесів, які чинять негативний вплив на стан земель, щодо груп

земельних ділянок або на окремих земельних ділянках. Для якісного

виконання заходів з інвентаризації земель населених пунктів необхідно встановити:

- цілі та завдання заходів;

- об'єкти;

- обсяги робіт у натуральному та вартісному вираженні;

- послідовність проведення інвентаризації земель;

– форми документів (акти, протоколи, технічні звіти та ін.), що свідчать про проведення інвентаризації земель;

– строки та порядок виконання заходів з інвентаризації земель;

– особи, які беруть участь у процесі інвентаризації;

– джерела субсидування інвентаризації;

– керівні організації та їх повноваження;

– спеціалізовані комісії з інвентаризації земель.

При інвентаризації земель отримують достовірні відомості про правове становище, юридично встановлене і фактичне використання земельних

ділянок, їх площі, місцезнаходження, характер землекористування, динаміку якісного стану, обмеження і обтяження. На основі інвентаризації уточнюють приналежність земель до тієї чи іншої категорії, площу земельної ділянки,

форму власності, а також розробляють пропозиції про переведення земель з однієї категорії в іншу з обґрунтуванням причини такого переведення.

Призначення інвентаризації земель населених пунктів полягає:

– у визначенні кількісного складу земель;

– в отриманні даних для розробки документації з оформлення документів, що засвідчують право власності або право користування земельними ділянками, які раніше були надані юридичним та фізичним особам;

– в отриманні достовірної інформації, необхідної для вирішення питань щодо припинення права власності або користування земельними

ділянками, використання яких йде не за цільовим призначенням, з порушенням земельного законодавства і встановлених вимог або ж нерационально;

– у вирішенні питань, пов'язаних з невідповідністю місця розташування, форми або розміру земельної ділянки, яка фактично знаходиться у власності або користуванні, та ділянки, яка раніше була надана у власність або користування;

– в аналізі фактичного використання земельних ресурсів;
 – в отриманні інших даних, необхідних для ведення Державного кадастру нерухомості;

– в наданні інформації для розрахунку земельного податку та орендної плати.

В рамках інвентаризації проводяться такі види робіт:

– ознайомлення фахівців з наявною у землекористувачів правовстановлюючою документацією;

– реалізації аерофотозйомки;

– роботи з топографо-геодезичного напрямку, картографічні заходи;

– обстеження меж, їх узгодження і встановлення;

– підготовка звітних документів.

Інвентаризація земель населених пунктів дозволяє оцінити стан ґрунтів, дати розгорнуту характеристику ділянки (за кількісними та якісними показниками). Ця процедура дає можливість вирішити завдання з уточнення актуального списку власників земель, фактичних їх користувачів, виявлення порожніх і занедбаних наділів, територій, які використовуються з порушенням законодавчих норм і цільового призначення. Завдяки інвентаризаційним заходам підвищується результативність природоохоронних програм, напрацьовується база для складання картографічних схем, планів об'єктів.

Фінансування заходів, пов'язаних з перевіркою земель у населених пунктах, здійснюється бюджетом. Джерелом коштів для бюджетного фінансування є надходження від земельного типу податку та орендних платежів за ділянки. Оплата всіх етапів може бути проведена землекористувачами, якщо вони є замовниками інвентаризаційних заходів.

2.2. Правові засади проведення робіт з інвентаризації земель

Нормативно-правова база інвентаризації земель в Україні є досить недосконалою. Відповідні законодавчі приписи містяться у ст. 35 Закону України від 22.05.2003 р. № 858-ІХ «Про землеустрій» [27], яка досить загально вказує на мету проведення інвентаризації земель.

Необхідність вдосконалення нормативно-правової бази інвентаризації земель спонукала до розробки «Порядку проведення інвентаризації земель», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 травня 2012 р. № 513 [26], який дозволив запровадити дієвий механізм проведення інвентаризації земель, що сприятиме створенню інформаційної бази для ведення Державного земельного кадастру.

Варто відзначити, що Кабінетом Міністрів України вносився до Верховної Ради законопроект «Про державну інвентаризацію земель» (№ 2765 від 14.07.2008 р.), але він був відхилений та знятий з розгляду.

З прийняттям вищезгаданої Постанови Кабінету Міністрів України [26] юридично врегульовується порядок проведення інвентаризації земель, що сприятиме внесенню до Державного земельного кадастру об'єктивних, достовірних і повних відомостей про розподіл земель між власниками і користувачами, даних про кількісну і якісну характеристику земель.

Основні вимоги до виконання робіт по земельно-кадастровій інвентаризації земель населених пунктів (міст, селищ, сіл) як невід'ємної частини інформації, необхідної для ведення Державного земельного кадастру, визначені у Положенні про земельнокадастрову інвентаризацію земель населених пунктів, що затверджене наказом Держкомзему України (Державне агентство земельних ресурсів України) від 26.08.1997 № 85. Але цей нормативно-правовий акт за сучасних умов не можна вважати таким, що повною мірою відповідає вимогам чинного законодавства.

Нині, коли діюче земельне законодавство досить жорстко регламентує підстави набуття і реалізація прав на землю, гарантії цих прав та порядок їх державної реєстрації, інвентаризація земель перетворюється, по суті, на спосіб масової перевірки дотримання вимог чинного земельного законодавства. В той

же час, інвентаризація земель у жодному разі не може розглядатися як інструмент усунення виявлених при перевірці правопорушень.

Основною для геодезичного встановлення меж земельних ділянок, а також реєстрації їх просторових та правових характеристик, теоретично повинна виступати документація із землеустрою, дані якої носять офіційний характер і набувають юридичного значення внаслідок затвердження за встановленою законодавством процедурою, характеристики земельних ділянок найчастіше визначаються за їх фактичним станом.

Документація із землеустрою розробляється у вигляді програм, схем, проектів, спеціальних тематичних карт, атласів, технічної документації. Види документації із землеустрою:

- загальнодержавні й регіональні програми використання та охорони земель;

- схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень;

- проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних утворень;

- проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;

- проекти землеустрою щодо формування земель комунальної власності територіальних громад і проекти розмежування земель державної та комунальної власності населених пунктів;

- проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок;

- проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань;

- проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;

– проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів;
 – робочі проекти землеустрою щодо рекультивації порушених земель, землювання малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, висушення, зсувів, ущільнення, закислення, забруднення промисловими та іншими відходами, радіоактивними та хімічними речовинами, покращання сільськогосподарських земель, підвищення родючості ґрунтів;

– технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
 – технічна документація із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку;
 – спеціальні тематичні карти і атласи стану земель та їх використання

[38]. По суті, виявляючи «невідповідність» фактичних меж ділянок тим, що раніше зазначались у документації із землеустрою, знаходячи «відхилення» у конфігурації земельних ділянок, їх площі тощо, землевпорядні та топографо-геодезичні організації, з одного боку, займаються своєю «легалізацією» правопорушень, пов'язаних із самовільним захопленням земельних ділянок або їх нецільовим використанням, самовільним відхиленням від проектів землеустрою. З іншого боку, безперечно необхідна величезна «робота над помилками» у державному земельному кадастрі, який нерідко наповнювався недостатньо достовірними відомостями [19].

Виконавцем робіт із інвентаризації земель може бути суб'єкт господарювання, що отримав ліцензію на проведення робіт із землеустрою, відповідно до Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт, затверджених наказом Держкомзему «Про затвердження Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення робіт із землеустрою, земле

оціночних робіт» від 05.08.2009 № 423 та має право виконувати такий вид робіт як «проведення інвентаризації земель при здійсненні землеустрою» [28].

Найбільш значимими для застосування у процесі інвентаризації земель є лише дані результатів виконаних робіт із землеустрою в електронному вигляді. При цьому слід відмітити, що інформація стосовно земельних ресурсів органам державної влади та органам місцевого самоврядування, а також юридичним і фізичним особам у разі залучення їх до виконання завдань органів державної влади та органів місцевого самоврядування надається безоплатно.

Головним результатом проведення робіт із інвентаризації земель є кадастрова карта (план), на якій відображаються межі усіх зареєстрованих земельних ділянок, а також орієнтовні межі тих земельних ділянок, відомості про які з тих або інших причин не були внесені до автоматизованої реєстраційної системи.

Вишукувальні та топографо-геодезичні роботи при проведенні інвентаризації земель мають бути спрямовані на виявлення місць розташування об'єктів землеустрою, їхніх меж та розмірів. Основним нормативним документом щодо кадастрових зйомок в Україні є наказ

Укргеодезкартографії від 09.04.1998 № 56 «Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98)» [29].

За повідомленням Державного агентства земельних ресурсів, на сьогодні в Україні проведено розмежування територій у 20020 населених пунктах, що становить 68,1% від їх загальної кількості. З них: у 96 містах обласного значення (53% від їх загальної кількості); в 114 містах районного значення (40,9%); в 463 селищах міського типу (52,3%) і в 19347 сільських населених пунктах (68,1%).

На думку експертів, без максимально повного розмежування всіх земельних ділянок неможливо проводити ефективний розвиток населених пунктів. Відсутність такого механізму призводить до незаконного захоплення

або неефективного використання наявних земель. Це також веде до відсутності відповідальних за утримання земельних ділянок, на яких розташовані будинки та прибудинкові території, підкреслюють експерти [38].

2.3. Одержання вихідної інформації для проведення інвентаризації

Інвентаризація земель населених пунктів виконується в межах адміністративно-територіального утворення, в забудованій його частині або в інших межах, погоджених з уповноваженими органами. Виконавцями робіт є підприємства, організації, громадяни, які отримали ліцензію в установленому законом порядку. Розглянемо більш докладно, як виконується інвентаризація земель міста.

Призначення інвентаризації земель полягає в:

- створенні бази для ведення Державного кадастру;
- забезпеченні реєстрації прав володіння, власності, оренди та користування;
- організації безперервного контролю використання території;
- формуванні бази даних.

Основними завданнями процедури виступають:

- виявлення всіх власників, користувачів, власників і орендарів ділянок;
- встановлення межі території, винос і закріплення риси на місцевості;
- виявлення неексплуатованих і використовуваних нерационально наділів.

Проведення інвентаризації земель здійснюється в три етапи.

На першому, підготовчому, збираються та аналізуються матеріали інвентаризації земель. На цій же стадії вирішується питання про кордон території, проводиться дослідження геодезичної мережі місцевості. В рамках підготовчого етапу виконується збір і вивчення матеріалів, що стосуються

відновлення/встановлення межі адміністративної одиниці, складається техзавдання.

Збору, дослідженню та аналізу підлягають дані:

1. Отримані за результатами топографічних зйомок і геодезичних робіт, виконаних на місцевості. Вони можуть бути отримані в територіальних підрозділах Держгеонагляду, відділах архітектури та містобудування, а також в організаціях, що мають власні фонди.

2. Генплану та іншої документації.

3. Попередніх інвентаризацій.

4. Щодо відведення наділів.

5. Виносу в натуру, відновленню / встановленню меж ділянок і населеного пункту.

6. Обстеження територій індивідуальної забудови.

7. Виконавчих зйомок, що містять інформацію про власність, користування, володіння, оренду ділянок.

Технічне завдання воно формується відповідно до зібраних і проаналізованих відомостей. У технічному завданні повинні зазначатися:

– підстави, за якими виконується інвентаризація земель;

– найменування замовника та особи, яка виконує роботи;
цілі процедури;

– список методичної та нормативної документації, відповідно до якої виконується інвентаризація земель;

– найменування особи, яка координує та контролює роботи;
дані про наявність даних про попередні дослідження;

– необхідність відновлення / встановлення межі населеного пункту;

– обсяг і види робіт;

– система координат;

– спеціальні та додаткові вимоги до виконання робіт;

– строк та порядок надання матеріалів інвентаризації.

Виробнича стадія в ході неї здійснюється:

– всі типи геодезичних робіт. Вони необхідні для отримання кадастрових даних про розташування ділянок.

- обстеження меж користування на місцевості.
- узгодження меж ділянок із суміжними власниками.

– виявлення фактів нерационального використання, самовільного заняття, а також виявлення спірних меж, обтяжень.

- збір семантичних кадастрових відомостей.

До складу геодезичних робіт включаються:

- побудова базової мережі;
- складання знімального обґрунтування;
- топографічне знімання;

– координування знаків межування щодо пунктів базової геодезичної мережі. Це необхідно для визначення площ користування аналітичним способом.

Камеральна стадія інвентаризація земель завершується обробкою зібраних даних та їх оформленням. Узагальненню підлягають вимірювання, виконані з метою визначення семантичних і геометричних кадастрових відомостей, які були отримані на виробничому етапі. В ході камерального етапу здійснюються

- перевірка польових журналів;
- формування кадастрового плану. Він складається в такому масштабі,

при якому буде забезпечуватися необхідна точність і повнота відображення даних;

– зрівнювання мереж знімального планового обґрунтування і базових геодезичних мереж;

- розрахунок координат поворотних ділянок меж територій;
- визначення площ аналітичним методом;

- формування каталогів координат з поворотними точками меж ділянок, а також, лінії об'єкта, що інвентаризується;
- складання планів меж території, кварталів;
- формування креслення інвентаризації;
- оформлення відомості кадастрових відомостей;
- формування технічного звіту;
- створення бази даних.

Кадастровий план містить елементи території, розташовані на ній споруди і будівлі, включаючи інженерні (наземні і підземні) мережі. Всі ці дані використовуються для визначення меж ділянок обтяження. Відповідно до кадастрового плану складається креслення. На ньому відображають:

- межу адміністративно-територіальної одиниці або межу, в межах якої здійснюється інвентаризація земель;

- лінії зон, кварталів, масивів, ділянок та їх номери;
- межі територій зі спеціальним режимом використання земель.

При площі кадастрового плану менше 20 км² використовується квадратна розграфка. У неї включають рамки 40x40 см для сторінок в масштабі 1:5000. Вони приймаються за основу, а їх номенклатуру позначають арабськими цифрами. Кожному з них відповідає 4 сторінки масштабу 1:2000.

Їх номенклатура складається шляхом приєднання до номера листа кадастрового плану в масштаб 1:5000 однією з перших великих літер російського алфавіту. Рамки 50x50 см використовують для листів 1:500, 1:2000, 1:1000. Сторінці в масштабі 1:2000 відповідає 4 аркуша в масштаб 1:

1000. Вони позначаються римськими цифрами. В основі розграфки планів в масштабах 1:5000 і 1:2000 для ділянок, площа яких більше 20 км², використовується єдина схема, в якій основним є лист в масштаб 1:100000.

Креслення складаються на спеціальному папері, наклеєно на жорсткий матеріал.

Завершальний етап після закінчення робіт складаються матеріали інвентаризації. У них повинні бути присутні:

- пояснювальна записка;
- каталог координат всіх поворотних точок території в умовній або місцевій системі;

- експлікація складу земель по масивах, зонах, об'єкту або по населеному пункту в цілому.

Помилки і похибки контури і ситуація, що підлягають відображенню на плані, відображаються умовними знаками відповідно до правил нормативної технічної документації. Середні похибки в розташуванні ліній з чіткими обрисами по відношенню найближчих ділянок знімального обґрунтування на незабудованій частині не можуть перевищувати 0,5 мм. На території, зайнятій спорудами та іншими об'єктами, граничні помилки взаємного розташування

точок контурів (поворотних місць меж користування, центрів виходу комунікацій, кутів капітальних будов, опор ЛЕП, водорозбірних колонок) не повинні бути більше 0,4 мм. Точність складання плану оцінюється за показниками середніх розбіжностей в положенні контурів і предметів з

даними польових вимірів. Граничні відмінності не повинні бути більше подвоєних величин середніх похибок. Їх кількість не може перевищувати 10% від загального числа вимірювань.

2.4. Вимоги для побудови планових геодезичних мереж на території об'єкта інвентаризації

Для правильної організації і постановки топографо-геодезичних робіт в різних частинах великої території і для зведення результатів зйомок місцевості в єдине ціле проводять геодезичне обґрунтування. Ці роботи засновують на геодезичних пунктах з надійно визначеними координатами в загальній для них системі. Сукупність таких геодезичних пунктів називають геодезичною мережею.

Геодезична мережа підрозділяється на державну мережу, що забезпечує поширення системи координат на територію держави і є вихідною для побудови інших геодезичних мереж, мережу згущення, створювану в розвиток мережі більш високого порядку і знімальну мережу, створювану для виробництва топографічних зйомок. Така ступінчаста побудова геодезичних мереж полягає в тому, що спочатку будується висока по точності мережа на великій території з пунктами, розташованими на значній відстані один від одного, а на основі цих пунктів будується наступний щабель нижче по точності, але з більш частим розташуванням пунктів і т. д.

Єдина геодезична мережа забезпечує можливість проведення топографо-геодезичних робіт в різних частинах території незалежно за часом і зведення результатів цих робіт в єдине ціле, а також забезпечує надійний контроль всіх геодезичних вимірювань і рівномірний розподіл неминучих похибок вимірювань по всій території.

Опорні геодезичні мережі – це геодезичні мережі заданого класу (розряду) точності, які створюються в процесі інженерних вишукувань і служать геодезичною основою для обґрунтування проектної підготовки будівництва, виконання топографічних зйомок і аналітичних визначень положення точок місцевості і споруд, для планування місцевості, розбивочної основи для будівництва, забезпечення інших видів вишукувань, а також виконання стаціонарних досліджень: визначення крену фундаменту або геодезичний моніторинг опадів фундаменту будівель і споруд.

Планові геодезичні мережі взагалі поділяються на чотири види: державні, мережі згущення, знімальні та спеціальні. Державні геодезичні мережі служать вихідними для побудови всіх інших видів мереж.

В даний час для побудови державних планових мереж застосовують супутникові методи. Сучасна реконструкція та подальший розвиток державної геодезичної мережі базується на активному застосуванні супутникових технологій. Передбачається, що супутникова геодезична мережа буде включати в себе побудови трьох рівнів. Верхній рівень займає

фундаментальна астрономо-геодезична мережа. На наступному рівні знаходиться високоточна супутникова геодезична мережа, а третій рівень займає супутникова мережа 1 класу.

Таким чином, з урахуванням існуючих планових геодезичних мереж, структура державної геодезичної мережі по точності визначення положення пунктів може бути поділена на:

- фундаментальну астрономо-геодезичну мережу;
- високоточну геодезичну мережу;
- супутникову геодезичну мережу 1 класу;
- астрономо-геодезичну мережу 1 і 2 класів;
- державну геодезичну мережу 3 і 4 класів;
- геодезичні мережі згущення.

Пункти зазначених геодезичних мереж, пов'язані між собою геодезичними вимірами, можуть бути суміщені. Геодезичні мережі 3 і 4 класу, мережі згущення, знімальні мережі, спеціальні геодезичні і розбивочні мережі можуть бути об'єднані загальною назвою – інженерно-геодезичні мережі. При побудові інженерно-геодезичних мереж в якості опорних використовуються державні геодезичні мережі (АГС 1 і 2 класів, супутникові мережі вищих класів).

Необхідність в побудові інженерно-геодезичних мереж виникає при вишукуванні майданчиків під будівництво і проектуванні споруд, складанні генеральних планів міст і селищ, розробці технічних проектів і робочих креслень цивільних, промислових, гідротехнічних, транспортних та інших споруд, при будівництві цих споруд.

У більш широкому сенсі інженерно-геодезичні мережі призначені для вирішення практичних завдань:

- топографічної зйомки та оновлення планів населених пунктів всіх масштабів;
- землеустрою, межування, інвентаризації земель;

– топографо-геодезичних вишукувань на територіях передбачуваного будівництва,

– інженерно-геодезичної підготовки об'єктів будівництва,

– геодезичного вивчення локальних геодинамічних природних і техногенних явищ на території міст і селищ.

Вимоги до точності і щільності пунктів планових інженерно-геодезичних мереж досить різноманітні. Вихідним ланком для розрахунку точності планових геодезичних мереж, призначених в якості обґрунтування топографічних зйомок, є вимога до точності побудови знімальних мереж.

Вимога така: граничні помилки положення пунктів зрівняного обґрунтування щодо пунктів Державної геодезичної мережі та геодезичних мереж згущення не повинні перевищувати на відкритій місцевості та

забудованих територіях 0,2 мм на плані. Так, для планів масштабу 1:500

граничні помилки координат пунктів мережі знімального обґрунтування виражаться величиною 0,10 м, а для знімальних мереж при виробництві зйомок

в масштабі 1:2000 ця величина складе 0,40 метра. Однак, оскільки опорні геодезичні мережі на забудованих і незабудованих територіях міст, селищ і

промислових підприємств проектуються з урахуванням можливості їх

подальшого згущення і розвитку для обґрунтування топографічної зйомки в

масштабі 1:500, а також для виробництва інженерно-геодезичних розбивочних робіт, то їх точність, природно, визначається граничною помилкою в

координатах 0,10 м.

Вимоги до точності виробництва розбивочних робіт можуть бути значно

вище точності топографічної зйомки. В такому випадку створюються спеціальні опорні інженерно-геодезичні мережі. При побудові таких

локальних мереж пункти старших класів використовуються тільки для

передачі дирекційного кута на одну зі сторін мережі і координат на один з

пунктів цієї мережі.

Способи побудови інженерно-геодезичних мереж можуть бути різними, як традиційними – це триангуляційні побудови, трилатерація, лінійно-кутові

мережі і полігонометрія, але також можуть бути застосовані нові методи побудови, супутникові.

Основним досягненням супутникового методу, безумовно, є виключно висока точність визначення прирощень координат. Супутникові системи постійно вдосконалюються, але вже сьогодні прирощення координат між двома супутниковими приймачами можуть бути визначені з середньою квадратичною похибкою $5 \text{ мм} + D * * 10^{-6}$, де D – відстань між пунктами.

Порівнявши цю величину з позначеним вище вимогою СП 47.13330.2012 (СП 11-104-97) щодо похибки взаємного положення пунктів опорної мережі, легко бачити, що застосування сьогодні супутникових технологій для побудови інженерно-геодезичних мереж не просто забезпечує ці вимоги, але перекриває їх по точності в 5 разів.

У загальному випадку побудова опорних мереж, мереж згущення або знімального обґрунтування, а також розбивочних мереж із застосуванням супутникової технології (апаратури і методів) не має істотних обмежень, оскільки точність цієї технології вище існуючих вимог до точності побудови більшості інженерно-геодезичних мереж.

Щільність пунктів опорної і знімальної геодезичних мереж повинна становити на незабудованій території на 1 км² не менше 4, 12, 16 пунктів для зйомок в масштабах відповідно 1:5000, 1:2000 і 1:1000. Для зйомки в масштабі 1:500 щільність пунктів повинна встановлюватися програмою досліджень.

При складанні проекту розбивочної мережі виходять з того, щоб при можливо меншому обсязі вимірювань забезпечити необхідну точність визначення координат пунктів мережі, а також зручність виконання подальших розбивочних робіт. Пункти розбивочної мережі прагнуть максимально наблизити до об'єкта майбутнього будівництва. Точність мережі визначається її конфігурацією і точністю вимірювання кутів і відстаней.

2.5. Розрахунок орієнтовної вартості робіт по інвентаризації

Нормативна грошова оцінка земель використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при обміні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, а також під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є матеріали державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), матеріали внутрігосподарського землевпорядкування. Для земель населених пунктів в якості інформаційної бази виступають їх генеральні плани та проекти планування і забудови, матеріали економічної оцінки території, матеріали інвентаризації земель, проекти забудови та розподілу території, місцеві правила забудови.

Об'єктом нормативної грошової оцінки є земельні ділянки усіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади (або її частини).

Межі території територіальної громади, а також межі населених пунктів (сіл, селищ, міст), що входять до складу територій територіальних громад, використовуються на підставі відомостей Державного земельного кадастру, а у разі, коли відомості про такі межі не внесені до Державного земельного кадастру, - на підставі проектів формування території і встановлення меж сільських, селищних рад або інших матеріалів, за якими відповідно до законодавства, яке діяло на момент їх затвердження, здійснювалося встановлення (зміна) їх меж. У разі відсутності таких матеріалів і до моменту внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі сіл, селищ, міст відомостями про такі межі, а також межі території територіальної громади

(сільської, селищної, міської) ради вважаються дані, що збігаються з межами, відображеними на індексних кадастрових картах (планах) сіл, селищ, міст, районів згідно з відомостями Державного земельного кадастру, а межами територіальної громади вважаються дані згідно із зовнішніми межами юрисдикції ради територіальної громади (населених пунктів), що увійшли до її складу.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за такою формулою:

$$Цн = Пд \times Нрд \times Км1 \times Км2 \times Км3 \times Км4 \times Кцп \times Кмц \times Кні,$$

де Пд – площа земельної ділянки, квадратних метрів; Нрд – норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі; Км1 – коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст; Км2 – коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів; Км3 – коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення; Км4 – коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки; Кцп – коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру; Кмц – коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням; Кні – добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

За результатами проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок складається технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Датою нормативної грошової оцінки земельної ділянки є дата, зазначена в технічній документації.

До затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах територіальної громади для визначення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки за межами населених

пунктів може складатися технічна документація з нормативної грошової оцінки земельної ділянки на підставі договору, який укладається заінтересованими особами. Значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), у такій документації приймається таким, що дорівнює 1.

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок включає:

- рішення про проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок;

- завдання на виконання робіт; пояснювальну записку, що містить відомості про місце розташування території територіальної громади, чисельність населення

- територіальної громади, її адміністративного центру та інших населених пунктів, обґрунтування оціночного зонування території територіальної громади та визначення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4);

- відомості про величину нормативів капіталізованого рентного доходу;

- схему оціночних районів;

- таблицю із зазначенням для кожного оціночного району коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони

- впливу великих міст (Км1), коефіцієнта, який враховує курортно-рекреаційне

- значення населених пунктів (Км2), коефіцієнта, який враховує розташування

- території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення

- (Км3), коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування

- земельної ділянки (Км4);

- схему природно-сільськогосподарських районів на територію територіальної громади;

– картограму агровиробничих груп ґрунтів на територію територіальної громади;

– таблицю із зазначенням переліку агровиробничих груп ґрунтів та їх балів бонітету за сільськогосподарськими угіддями;

– таблицю із зазначенням коефіцієнтів, які враховують цільове призначення земельної ділянки (Кшп);

– таблицю із зазначенням коефіцієнтів, які враховують особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц);

– розрахунок добутку коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки (Кні);

У разі визначення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки за межами населених пунктів технічна документація з нормативної грошової оцінки земельної ділянки включає:

– завдання на виконання робіт;

– пояснювальну записку, що містить відомості про місце розташування та чисельність населення територіальної громади, її адміністративного центру та інших населених пунктів;

– відомості про величину нормативу капіталізованого рентного доходу;

– таблицю із зазначенням коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1),

коефіцієнта, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної

громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3), коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4);

– відомості про належність земельної ділянки до природно-сільськогосподарського району (для земельних ділянок сільськогосподарського призначення);

– картограму агровиробничих груп ґрунтів у межах земельної ділянки (для земельних ділянок сільськогосподарського призначення за наявності відомостей про агровиробничі групи ґрунтів);

– таблицю із зазначенням переліку агровиробничих груп ґрунтів та їх балів бонітету за сільськогосподарськими угіддями (для земельних ділянок сільськогосподарського призначення за наявності відомостей про агровиробничі групи ґрунтів);

– відомості про величину коефіцієнта, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кци);

– відомості про величину коефіцієнта, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмі);

– розрахунок добутку коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки (Кні);

– розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

З метою внесення до Державного земельного кадастру відомостей про нормативну грошову оцінку земельних ділянок складається електронний документ відповідно до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 105.

Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються за заявою, що подається в електронній або паперовій формі, як витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

У разі розташування земельних ділянок у межах кількох оціночних районів та/або адміністративно-територіальних одиниць, та/або категорій лісів нормативна грошова оцінка таких земельних ділянок визначається як сума нормативних грошових оцінок їх частин, що розташовані у відповідних землеоціночних районах та/або адміністративно-територіальних одиницях, та/або категоріях лісів.

Витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок оформляється і видається автоматично в електронній формі з використанням програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

У разі відсутності в Державному земельному кадастрі відомостей про нормативну грошову оцінку земельних ділянок, що унеможливорює автоматичну видачу витягу із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок із використанням програмного забезпечення Державного земельного кадастру, такий витяг оформляється протягом трьох робочих днів з дати надходження відповідної заяви із наявної технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок за підписом працівника відповідного територіального органу Держгеокадастру, до посадових обов'язків якого належить надання зазначених витягів.

У разі подання заяви в електронній формі витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок або мотивована відмова в наданні такого витягу видається в електронній формі за допомогою технічних засобів електронних комунікацій із накладенням кваліфікованого електронного підпису, а за бажанням заявника може також надаватися в паперовій формі.

РОЗДІЛ 3. НАПРЯМИ ОПТИМІЗАЦІЇ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ В КОНТЕКСТІ ЇХ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ

3.1. Опис території робіт

КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ
КИЇВРАДИ (КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ)
«КИЇВТЕПЛОЕНЕРГ О» (ідентифікаційний код – 40538421) юридична особа,
яке здійснює свою діяльність відповідно до чинного законодавства України та
Статуту, зареєстрована в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та
фізичних осіб-підприємців № 1 074 102 0000 060365.

Роботи з інвентаризації земель включають підготовчі топографо-
геодезичні камеральні роботи, складення і оформлення технічної документації
в паперовій електронній формі.

При виконанні підготовчих робіт з інвентаризації земель отримано
вихідні дані (відомості з державного земельного кадастру, відомості про
червоні лінії вулиць, відомості з містобудівного кадастру), проведений аналіз
правового статусу об'єктів нерухомого майна та земельної ділянки, яка є
об'єктом інвентаризації, та суміжних земельних ділянок згідно даних
Державного земельного кадастру.

До територій, які потрапляють в програму розвитку зеленої зони м. Києва
до 2010 року (продовжена до 31.12.2017), яка затверджена рішенням Київської
міської ради від 19.07.2005 № 806/3381 та 07.07.2016 № 572/572 не потрапляє.

Відомості, що характеризують чинні на даній території доступ
містобудівні регламенти, містобудівні умови та обмеження, вимоги та
обмеження щодо використання земельної ділянки наведені у відомостях з
містобудівного кадастру «Містобудівний кадастр Києва» (онлайн
<https://mkk.kga.gov.ua/map>)

Відповідно до відомостей з містобудівного кадастру МІАС ЗМД
«Містобудівний кадастр Києва» Департаменту містобудування та архітектури

виконавчого органу Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація) земельна ділянка розташована в зоні охорони пам'ятки культурної спадщини, зоні регулювання забудови, зоні охоронюваного ландшафту, території в червоних лініях та частково в історичному ареалі населеного місця.

Земельна ділянка не відноситься до особливо цінних земель, визначених в статті 150 Земельного кодексу України.

На земельній ділянці, за адресою: шосе Наддніпрянське, 2 у Печерському м. Києва знаходиться об'єкт нерухомого майна – будівля павільйону перебуває у власності територіальної громади міста Києва в особі Київської міської ради та закріплена на праві господарського відання за КОМУНАЛЬНИМ ПІДПРИЄМСТВОМ ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВРАДИ (КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ) «КИЇВТЕПЛОЕНЕРГО» на підставі Наказу Департаменту комунальної власності м. Києва від 04.05.2018 № 224, що підтверджується витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 25.08.2021 № 271721560 (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2400624980000).

Вищевказана будівля павільйону використовується КП «КИЇВТЕПЛОЕНЕРГО» як об'єкт генерування та передачі теплової енергії, постачання пари та гарячої води для мешканців прилеглої житлової забудови, згідно з видом діяльності товариства за КВЕД 35.30 – Постачання пари, гарячої води та кондиційованого повітря.

3.2. Практика проведення інвентаризації земель населених пунктів

3.2.1. Технічне завдання на розробку технічних документів із землеустрою щодо інвентаризації земель

1. Підстава для виконання робіт з інвентаризації земель: рішення Київської міської ради «Про інвентаризацію земель міста Києва» від 10.09.2015 року № 958/1822 та договір на виконання робіт № 729/ДОД-21 від 07.07.2021 року, укладений за результатами проведення процедури тендерної закупівлі, відповідно до вимог Закону України «Про публічні закупівлі» від 25.12.2015 №922-VIII.

2. Вихідні дані, що подаються замовником:

– відомості містобудівного кадастру зі схемами функціонального зонування території та планувальних обмежень за чинною містобудівною документацією;

– відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень;

– технічний паспорт на нежитловий будинок;

– правовстановлюючі документи суб'єкта земельних відносин.

3. Вимоги до інвентаризації земель:

– роботи виконуються відповідно до вимог: Закону України «Про Землеустрій» (ст. 57), Постанов Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» та «Про затвердження порядку проведення інвентаризації земель», Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500. ГКНТА-2.04-02-98 К-1999;

– система координат – місцева (м. Київ);

– інформація на магнітному носії – у формі електронного документу (обмінний файл XME).

4. Матеріали, які подаються за результатами виконання робіт:

– технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель комунальної власності КОМУНАЛЬНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВРАДИ (КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ) «КИЇВТЕПЛОЕНЕРГО» для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі павільйону 1ПЗ на шосе Наддніпрянському, 2 у Печерському районі м. Києва.

5. Перелік матеріалів, що видаються замовникові робіт з інвентаризації за результатами її проведення: технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель комунальної власності.

3.2.2. Пояснювальна записка Вступ

З метою визначення межі та площі земельної ділянки товариством з обмеженою відповідальністю «ГЕО-МАКС» виконані топографо-геодезичні роботи по встановленню меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Роботи виконувались відповідно до вимог наступних нормативних документів та матеріалів:

1. Земельний кодекс України.
2. Закон України «Про землеустрій».
3. Закон України «Про державний земельний кадастр».
4. Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98), м. Київ 1999 р.
5. Умовні знаки для топографічних планів масштабів 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500 м. Київ.
6. Правила з техніки безпеки на топографо-геодезичних роботах: Недра 1991 р.
7. Порядок проведення інвентаризації земель, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 05.06.2019 № 476.
8. Рішення Київської міської ради «Про інвентаризацію земель м. Києва» від 10 вересня 2015 року №958/1822.

9. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.10.2012 № 1051.

Відповідно до п. 13 та п. 22 Постанови Кабінету Міністрів України від 05.06.2019 № 476 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України» робочий інвентаризаційний план не складається у разі інвентаризації окремої земельної ділянки, також зведений інвентаризаційний план не складається у разі інвентаризації окремої земельної ділянки (окремих земельних ділянок). Зважаючи з вище викладеного ці матеріали не входять до складу технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель.

Для встановлення в натурі (на місцевості) меж, вирахування площі та координування об'єктів і контурів місцевості на шосе Наддніпрянському, 2 у Печорському районі м. Києва, сертифікованим інженером-геодезистом Утворені вихідні точки планової геодезичної основи методом GNSS – спостережень з використанням двочастинного високоточного GNSS-приймача (призначеного для визначення місцеположення географічних об'єктів за сигналом супутникових радіонавігаційних систем) eLNav I70 ПрАТ «ЕЛІМІЗ» Україна (Свідоцтво про повірку робочого засобу вимірювальної техніки № 0231/М) та з використанням мережі перманентних базових GNSS-станцій компанії «System Solution», сертифікованої в установленому порядку. GNSS-приймачі, розміщені на базових станціях мережі, сертифіковані в установленому порядку і мають метрологічні атестати.

Перед початком створення вихідних точок планової геодезичної основи проведена прив'язка та калібровка GPS-приймача (ровера) до пунктів полігонометрії державної геодезичної мережі з відомими координатами 30030, 4446 та 20704, в місцевій системі координат м. Києва, наданої Науково-дослідним інститутом геодезії та картографії (показано на схемі GNSS спостережень).

Спостереження виконувались в режимі реального часу (RTK) з використанням перманентних базових станцій мережі System.NET «System Solution».

Протокол обробки GNSS – спостережень та результати розрахунків координат вимірюваних точок GNSS – спостережень додаються.

Під час обстеження встановлено: ділянка впорядкована, зелені насадження присутні у вигляді газону, розташовано об'єкт нерухомого майна (будівля павільйону ІПЗ), який перебуває на праві господарського відання за КП «КИЇВТЕПЛОЕНЕРГО». На території земельної ділянки нерухоме майно інших юридичних або фізичних осіб відсутнє.

Межа земельної ділянки сформована за результатами польових вимірювань, частково співпадає з твердими контурами місцевості (підпірна стіна),* відповідає фактичному використанню земельної ділянки, з урахуванням існуючої ситуації, охоронної зони на відстані 3-х метрів від стіни будівлі, відстані 1 метру для догляду за будівлею і здійснення її поточного ремонту (ДБН 360-92, п.3.25) та забезпечення безперешкодного проходу та проїзду власників або землекористувачів, що оточують земельну ділянку.

Під'їзд до земельної ділянки здійснюється з шосе Наддніпрянського.

Земельна ділянка площею 0.0262 га має 5 точок повороту межі, 2 з яких закріплені в натурі (на місцевості) межовими знаками, решта співпадає з твердими контурами місцевості, про що складені відомості про встановлені межові знаки, абрис земельної ділянки з прив'язкою межових знаків до твердих контурів місцевості та список межових знаків, переданих на зберігання які представлені із технічної документації із землеустрою.

Земельна ділянка межує:

- від А до Б – землі загального користування (проїзд);
- від Б до А – землі, не надані у власність або постійне користування в межах населених пунктів.

При розробці технічної документації, відповідно до порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051, визначено наступне:

1. Категорія земель – 900 – землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

2. Цільове призначення земельної ділянки, згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель – 11.04 (для розміщення та експлуатації об'єктів енергетичної, теплової, водопостачальної та інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води)), що відповідає фактичному використанню земельної ділянки.

3. Код згідно з класифікацією видів земельних угідь (КВЗУ) – 010.00 – землі, які використовуються для технічної інфраструктури.

4. Обмеження у використанні земельної ділянки:

– земельна ділянка, відповідно до відомостей містобудівного кадастру Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація) розташована на території пам'ятки ландшафту і історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпро», тому встановлено обмеження у використанні земельної ділянки площею 0.0262 га – ~~зона охорони пам'ятки культурної спадщини – код 01.02~~ (Закон України «Про охорону культурної спадщини» від 08.06.2000 № 1805-III);

– земельна ділянка відповідно до відомостей містобудівного кадастру Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація) розташована в зоні центрального ботанічного саду Академії наук УРСР, тому встановлено обмеження у використанні земельної ділянки площею 0.0262 га – ~~зона регулювання забудови – код 01.02.2~~ (Закон України «Про охорону культурної спадщини» від 08.06.2000 № 1805-III);

– земельна ділянка відповідно до відомостей містобудівного кадастру Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація) розташована в зоні охороненого ландшафту, тому встановлено обмеження у використанні земельної ділянки площею 0.0262 га – зона охоронюваного ландшафту – код 01.02.3 (Розпорядження Київської міської державної адміністрації «Про внесення змін та доповнень до рішення Виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.79 № 920 «Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури в м. Києві»» від 17.05.2002 № 979);

– вздовж земельної ділянки прокладений телефонний кабель, охоронна зона якого відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку» від 29.01.1996 № 135 становить 2 метри по обидві сторони від комунікацій, тому встановлено обмеження у використанні частини земельної ділянки площею 0.0004 га – охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта електрозв'язку – код 01.04.1,

– на земельній ділянці розташований павільйон, охоронна зона якого відповідно до «Положення про охоронні зони теплових мереж КП «КИЇВТЕПЛОЕНЕРГО»» № 4/14-79-18, затвердженого Наказом КП «КИЇВТЕПЛОЕНЕРГО» від 11.12.2018 № 448 становить 3 метри від будівлі, тому встановлено обмеження у використанні частини земельної ділянки площею 0.0121 га – охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи – код 01.05 (Наказ Міністерства регіонального розвитку та будівництва України «Про затвердження державних будівельних норм» від 09.12.2008 № 568);

– вздовж земельної ділянки прокладені електрокабелі, охоронна зона яких, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» від 04.03.1997 № 209, становить 1 метр по обидві сторони від комунікацій, тому встановлено обмеження у використанні частин земельної ділянки загальною площею 0.0037 га (№ 1 –

0.0002 га та № 2 – 0.0035га) – охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи – код 01.05;

– земельна ділянка, відповідно до Генерального плану розвитку міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київради від 28.03.2002 № 370/1804, знаходиться в межах червоних ліній вулиць, тому встановлено обмеження у використанні земельної ділянки площею 0.0262 га – території в червоних лініях – код 06.01.1 (Закон України «Про автомобільні дороги» від 08.09.2005 № 2862-IV);

– земельна ділянка відповідно до відомостей містобудівного кадастру Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація) знаходиться в центральному історичному ареалі міста, тому встановлено обмеження у використанні частини земельної ділянки площею 0.0195 га – історичний ареал населеного місця – код 06.06.2 (Наказ Міністерства культури та інформаційної політики України «Про затвердження меж та режимів використання території історичних ареалів міста Києва» від 02.08.2021 № 599).

5. Сервітути на земельній ділянці відсутні.

За результатами виконаних робіт вираховані площа та периметр земельної ділянки, складені: план земельної ділянки, відомості про обчислення площі земельної ділянки, кадастровий план земельної ділянки з відображенням користувачів суміжних земельних ділянок, плани меж зон обмежень, відомості про межі охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарію захисних зон і зон особливого режиму використання земель, відомості про встановлені межові знаки, список межових знаків, переданих на зберігання, абрис земельної ділянки з прив'язкою межових знаків до твердих контурів місцевості, а також виготовлено обмінний файл у форматі XML.

Даною технічною документацією із землеустрою, пропонуємо зареєструвати земельну ділянку як землі комунальної власності в межах категорії земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, код цільового призначення 11.04 (для розміщення та

експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води) для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі павільйону ІІЗ на шосе Наддніпрянському, 2 у Печорському районі м.Києва.¹

Користувач земельної ділянки КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВРАДИ (КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ) «КИЇВТЕПЛОЕНЕРГО» зобов'язаний:

- виконувати обов'язки землекористувача відповідно до вимог статті 96 Земельного кодексу України;
- земельну ділянку в межах зон дії обмежень використовувати з обмеженнями відповідно до вимог чинного законодавства;
- забезпечувати вільний доступ для прокладання нових, реконструкції, ремонту та експлуатації інженерних мереж та споруд.

Після державної реєстрації земельної ділянки технічна документація із землеустрою направляється на затвердження в порядку встановленому Земельним кодексом України.

3.2.3. Обстежувальні роботи

При складанні технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки комунальної власності КОМУНАЛЬНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВРАДИ (КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ) «КИЇВТЕПЛОЕНЕРГО» для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі павільйону ІІЗ на шосе Наддніпрянському, 2 у Печерському районі м. Києва встановлено наступне:

Межа земельної ділянки (кадастровий помер 8000000000:90:111:), яка знаходиться на шосе Наддніпрянському, 2 у Печерському районі м. Києва, площею 0.0262 га, що перебуває в користуванні КОМУНАЛЬНОГО ПІДПРИЄМСТВА ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВРАДИ (КИЇВСЬКОЇ

МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ) «КИЇВТЕПЛОЕНЕРГО» для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі павільйону 1ПЗ, має 5 точок повороту межі, з яких 2 закріплені в натурі (на місцевості) межовими знаками, решта співпадають з твердими контурами місцевості, тому межові знаки не закріплювалися. Абрис земельної ділянки з прив'язкою межових знаків до твердих контурів місцевості та список межових знаків, переданих на зберігання додаються.

Користувач земельної ділянки претензій щодо меж та конфігурації земельної ділянки не має.

Власниками (користувачами) суміжних земельних ділянок претензій до існуючих меж не заявлено.

Межові знаки пред'явлені та передані на зберігання КОМУНАЛЬНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВРАДИ (КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ) «КИЇВ ТЕПЛ ОЕНЕРГО», представник якого про адміністративну відповідальність за знищення межових знаків згідно з пунктом «е» частини першої статті 211 Земельного кодексу України та статтею 56 Кодексу України про адміністративні правопорушення ознайомлений.

Номер	Назва	Внутрішні	Дирекціоні	Відстань	Координати	
					X	Y
1	ак45	130° 14' 58"	188° 35' 01"	2,68	48150,67	30624,53
2	ак46	139° 42' 14"	228° 52' 47"	15,57	48148,02	30624,13
3	ак47	90° 55' 32"	317° 57' 16"	13,86	48137,78	30612,40
4	ак48	95° 38' 31"	42° 18' 44"	17,94	48148,07	30603,12
5	ак44	83° 28' 45"	138° 49' 59"	14,17	48161,34	30615,20
1	ак45					

3.2.4. Топографо-геодезичні роботи

Вихідні дані для розрахунків координат вимірюваних точок методом GNSS-спостережень

Назва	Координати в місцевій системі	
	X	Y
Постійно діюча GPS станція «GLSV»	41587,857	25460,847
Пункти полігонометрії ГМЗ № 4446	45222,107	20020,390
№ 20704	36690,023	30300,128
№ 30030	52941,680	26497,551

Результати по розрахунку GNSS - спостережень

Назва	X, м	Y, м	СКП в плані, м
1	48140,499	30613,990	0,026
2	48140,219	30614,333	0,017
3	48139,773	30613,038	0,023
4	48140,865	30612,031	0,028
5	48140,170	30611,524	0,022
6	48146,027	30609,215	0,017
7	48145,140	30607,790	0,028
8	48144,900	30606,050	0,013
9	48138,265	30600,316	0,013
10	48136,824	30599,359	0,016
11	48136,758	30599,286	0,020
12	48138,817	30598,070	0,026
13	48142,250	30601,381	0,016
14	48145,923	30603,901	0,025
15	48146,295	30604,038	0,030
16	48146,495	30601,636	0,010
17	48146,506	30601,667	0,013
18	48141,589	30596,366	0,015
19	48141,902	30596,111	0,012
20	48142,098	30596,181	0,018
21	48148,011	30607,216	0,016
22	48148,323	30606,906	0,019
23	48150,612	30608,093	0,017
24	48151,286	30607,527	0,012
25	48152,755	30608,901	0,014
26	48155,518	30611,945	0,027
27	48154,652	30612,783	0,014
28	48156,535	30616,367	0,018
29	48156,196	30616,678	0,012
30	48158,228	30616,847	0,022
31	48160,703	30616,070	0,019
32	48161,900	30615,661	0,013
33	48165,788	30620,765	0,016
34	48159,717	30617,241	0,013
35	48157,706	30618,374	0,013
36	48155,950	30619,798	0,023
37	48153,937	30621,799	0,011

38	48152,445	30623,000	0,022
39	48150,668	30624,533	0,026
40	48151,066	30628,026	0,015
41	48148,311	30626,347	0,018
42	48148,424	30623,904	0,019
43	48148,771	30623,466	0,026
44	48147,480	30628,452	0,017
45	48147,154	30628,641	0,023
46	48143,186	30626,264	0,028
47	48141,445	30624,709	0,022
48	48138,523	30627,464	0,017
49	48133,055	30620,195	0,028
50	48130,074	30610,620	0,013
51	48133,158	30605,285	0,013
52	48134,260	30604,146	0,016
53	48132,582	30605,678	0,020

В результаті спостережень на точках планової геодезичної основи отримане максимальне значення СКП=0,030 м., що задовольняє вимоги при створенні та оновленні топографічних карт та планів, веденні земельного кадастру, землепорядного проектування та інших видів топографо-геодезичних робіт.

3.2.5. Проектно-вишукувальні роботи

При складанні технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки комунальної власності КОМУНАЛЬНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВРАДИ (КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ) «КИЇВТЕПЛОЕНЕРГО», площею 0,0262 га, для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі павільйону 1ПЗ на шосе Наддніпрянському, 2 у Мечерському районі м. Києва встановлено наступне:

- земельна ділянка розташована на території пам'ятки ландшафту і історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпро», тому встановлено обмеження у використанні земельної ділянки площею 0,0262 га – зона охорони пам'ятки культурної спадщини – код 01,02

(Закон України «Про охорону культурної спадщини» від 08.06.2000 № 1805-III);

– земельна ділянка розташована в зоні центрального ботанічного саду Академії наук УРСР, тому, встановлено обмеження у використанні земельної ділянки площею 0.0262 га – зона регулювання забудови – код 01,02,2 (Закон України «Про охорону культурної спадщини» від 08.06.2000 №1805-11));

– земельна ділянка розташована в зоні охоронюваного ландшафту, тому, встановлено обмеження у використанні земельної ділянки площею 0.0262 га – зона охоронюваного ландшафту – код 01,02,3 (Розпорядження

Київської міської державної адміністрації «Про внесення змін та доповнень до рішення Виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.79 № 920 «Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури в м. Києві»» від 17.05.2002 № 979);

– вздовж земельної ділянки прокладений телефонний кабель, тому встановлено обмеження у використанні частини земельної ділянки площею 0.0004 га – охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта електрозв'язку – код 01.04,1 (Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку» від 29.01.1996 № 135);

– на земельній ділянці розташований павільйон, тому встановлено обмеження у використанні частини земельної ділянки площею 0.0121 га – охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи – код 01.05

(Наказ Міністерства регіонального розвитку та будівництва України «Про затвердження державних будівельних норм» від 09.12.2008 № 568); і

– вздовж земельної ділянки прокладені електрокабелі, тому встановлено обмеження у використанні частини земельної ділянки загальною площею 0.0037 га (№ 1 – 0.0002 га та № 2 0.0035 га) – охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи – код 01,05 (Постанова Кабінету

Міністрів України «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» від 04.03,1997 № 209);

– земельна ділянка розташована в межах червоних ліній, тому, встановлено обмеження у використанні земельної ділянки площею 0.0262 га – території в червоних лініях – код 06.01.1 (Закон України «Про автомобільні дороги» від 08.09.2005 № 2862-IV);

– земельна ділянка розташована в центральному історичному ареалі міста, тому, встановлено обмеження у використанні частини земельної ділянки площею 0.0195 га – історичний ареал населеного місця – код 06.06.2 (Наказ Міністерства культури та інформаційної політики України «Про затвердження меж та режимів використання території історичних ареалів міста Києва» від 02.08.2021 № 599).

Місцезнаходження, площа та розміри зони охорони пам'ятки культурної спадщини, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, охоронної зони навколо (уздовж) об'єкта електрозв'язку, охоронних зон навколо (уздовж) об'єктів енергетичної системи, територій в червоних лініях та історичний ареал населеного місця показано на планах меж зон обмежень, які додаються.

3.3. Шляхи формування раціонального землекористування міст та їх охорони

Зниження фінансування на землепорядні роботи призвело до того, що в період з 2000 по 2020 рр. комплексна інвентаризація земель населених пунктів та земель сільськогосподарського призначення не проводилася, або проводилася лише в окремих територіальних утвореннях або на території окремих сільськогосподарських підприємств.

Варто відзначити, що поточний облік ведеться протягом усього календарного року і фіксує всі зміни, що відбуваються станом на 1 січня. А основою обліку земель є первинний облік, а поточний лише доповнює, коригує та оновлює отримані раніше відомості [3].

Поточний облік земель, який здійснюється у формі державного кадастрового обліку, не може вирішити всі проблеми, так як не всі земельні ділянки пройшли процедуру реєстрації і були поставлені на облік декларативно, тобто не проводилися роботи по встановленню місця розташування меж і площі. Крім того, сучасний кадастр не передбачає проведення обліку якісних характеристик земельних ділянок [10].

У деяких областях України вже прийняті такі документи як «Кадастровий паспорт земельної ділянки» та «Паспорт ґрунтів», але вони не забезпечують землевласників, землекористувачів, інвесторів всією необхідною інформацією, особливо, що стосується екологічного, ґрунтового моніторингу [23].

Для створення комплексу ґрунтозахисних заходів, стимулювання власників та орендарів земельних ділянок, раціонального використання, охорони, ефективного управління земельними ресурсами необхідно володіти відомостями про якісний і кількісний стан земель населених пунктів та земель сільськогосподарського призначення, а також тих, що мають координатну прив'язку [32].

Враховуючи те, що останнім часом особлива увага приділяється вдосконаленню та врегулюванню земельних відносин, проведення інвентаризації земель є все більш актуальною і затребуваною процедурою. У зв'язку з цим виникає необхідність у створенні єдиної геоінформаційної бази даних, яка об'єднає відомості різних обстежень, оцінку екологічного стану та кадастрову інформацію про земельні ділянки району, міста, сільськогосподарського підприємства [8].

Всі необхідні відомості можна отримати шляхом створення інтерактивної карти з єдиною геоінформаційною базою даних, а також тривимірною моделлю інвентаризації земель населених пунктів за допомогою ГІС MapInfo Professional.

Створення інтерактивної карти спільно з єдиною геоінформаційною базою даних і 3D-моделлю здійснюється в наступній послідовності.

1) підготовчі роботи, збір та аналіз картографічного матеріалу на електронних та паперових носіях;

2) встановлення меж району, населених пунктів, підприємств;

3) збір матеріалів з державного кадастру нерухомості;

4) збір та аналіз документів на земельні ділянки;

5) формування та підготовка векторного картографічного матеріалу;

6) створення державної ґрунтово-географічної бази даних і реєстру ґрунтів на територію району або підприємства;

7) нанесення на картографічний матеріал відомостей з державного кадастру нерухомості;

8) проведення наземних зйомок з використанням геодезичного GPS/ГЛОНАСС обладнання;

9) камеральна обробка результатів вимірювань;

10) введення атрибутивної інформації на кожну земельну ділянку за матеріалами Державного кадастру нерухомості та обстежень на основі розробленого класифікатора для бази даних;

11) формування інтерактивної карти спільно з єдиною геоінформаційною базою даних і 3D-моделлю інвентаризації земель населених пунктів.

На першому етапі здійснюються підготовчі роботи, збір та аналіз архівного картографічного матеріалу на території проведення робіт з інвентаризації земель сільськогосподарського призначення.

Наступним етапом є встановлення меж району, населених пунктів на підставі закону про встановлення меж району, а також кордонів підприємств.

Після встановлення меж проводиться збір матеріалів Державного кадастру нерухомості (ГКН), таких як кадастрова виписка на кожну земельну ділянку і кадастровий план території (КПТ).

Коли список всіх кадастрових кварталів буде сформований, проводиться замовлення кадастрових планів території по кожному кварталу і кадастрових виписок на земельні ділянки на сайті Держреєстру. Ці відомості необхідні для

виявлення земельних ділянок, що пройшли державну реєстрацію прав, в яких в текстовому і графічному вигляді відображені запитовані відомості про об'єкт нерухомості, а також для отримання інформації про їх власників і користувачів.

Далі здійснюється збір та аналіз документів на земельні ділянки.

Необхідно зібрати правовстановлюючі і правопідтверджуючі документи на землю.

Наступний етап після збору та аналізу отриманих документів – формування та підготовка векторного картографічного матеріалу на основі відомостей ГКН. Використовуючи конвертер RosreestrXML і геоінформаційну систему MapInfo Professional, необхідно зробити імпорт файлів формату xml і зберегти у вигляді таблиць MapInfo з форматом tab, тим самим створивши векторну основу в геодезичній системі координат для інтерактивної карти і геоінформаційної бази даних.

Растровою основою для створення інтерактивної карти служать топографічні карти, космоснімки, матеріали агрохімічних обстежень, ґрунтові карти, генеральні плани і схема територіального планування району. Для інвентаризації земель також використовуються карти, поширювані у вільному доступі і отримані в результаті скачування в програмі SAS.Планета [9].

Потім йде створення державної ґрунтово-географічної бази даних і реєстру ґрунтів на території району або підприємства.

У ДВС MapInfo Professional проводять векторизацію за матеріалами ґрунтових обстежень, що знаходяться в Державному фонді даних землевпорядної документації, які виконувалися в суб'єктах України в 1980-х роках. Для визначення точного місця розташування на місцевості використовуються графічні дані кадастрових планів території, що мають координатну прив'язку. Тому кожен ґрунтовий контур, що пройшов процедуру векторизації, має свою прив'язку в геодезичній системі координат.

Застосування цифрової картографічної основи дозволить відображати межі земельних ділянок спільно з шаром кадастрового поділу і меж ґрунтових

контурів, що, в свою чергу, допоможе визначити якісний стан, а також точно розрахувати вартісні характеристики конкретної земельної ділянки [30].

Далі при необхідності здійснюється проведення наземних зйомок з використанням GPS / ГЛОНАСС обладнання, електронних тахеометрів, а також подальша камеральна обробка результатів вимірювань в середовищі ГІС, при цьому минаючи виробництво матеріалів на паперових носіях.

Потім здійснюється введення атрибутивної інформації по кожній земельній ділянці. Для створення інтерактивної карти з єдиною геоінформаційною базою даних необхідно провести безліч робіт по збору матеріалів і внести їх в спеціалізоване програмне забезпечення ГІС Mapinfo Professional. Збір інформації здійснюється за допомогою проведення комплексних робіт з інвентаризації земель населених пунктів. Проведення інвентаризації земель населених пунктів дозволяє встановити кількісний і якісний стан земель, виявити земельні ділянки не використовувані, використовувані неефективно і не за цільовим призначенням [21].

Робота зі створення єдиної геоінформаційної бази даних здійснюється в ГІС Mapinfo Professional і має структуру, представлену на рис. 3.9.

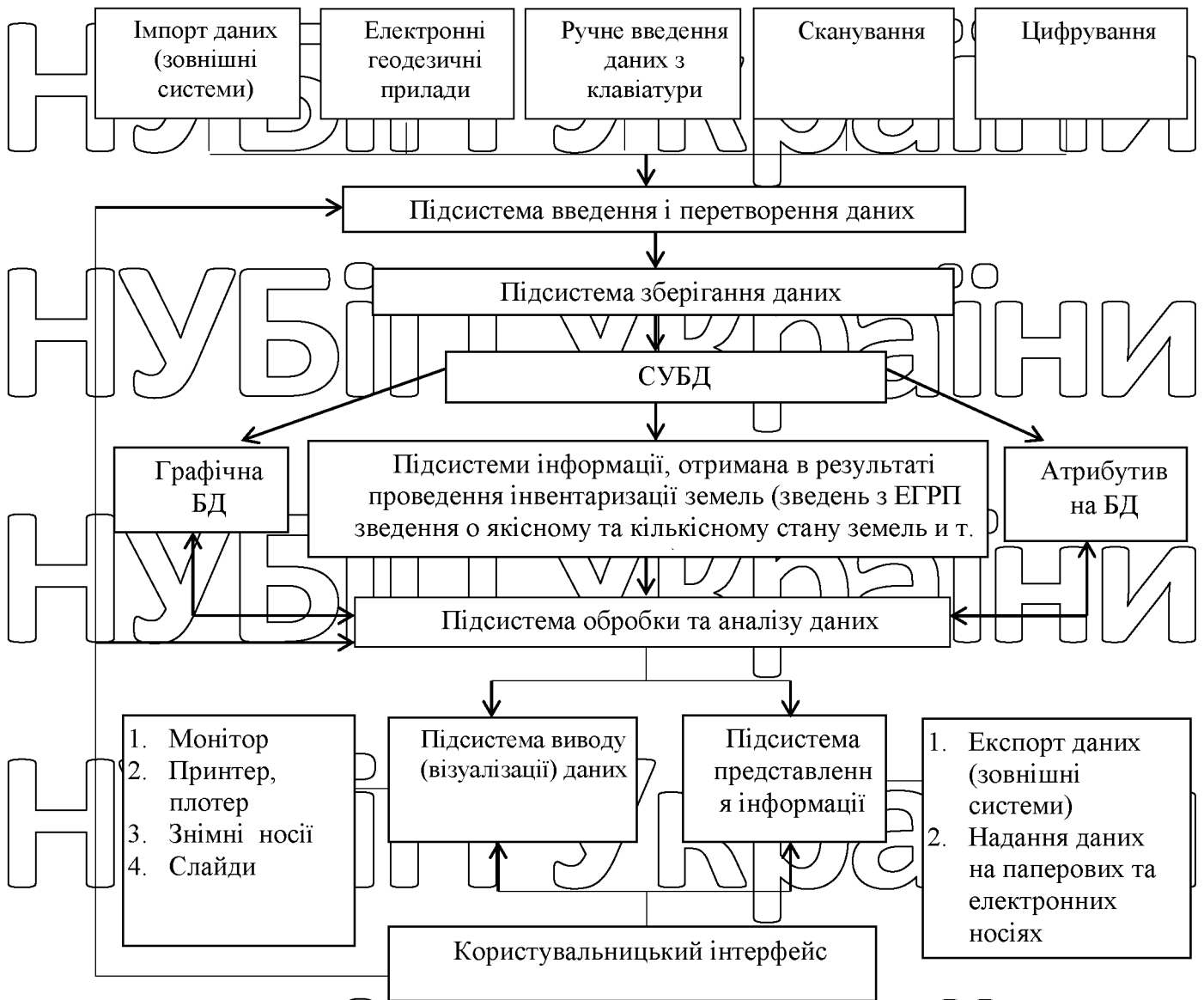


Рис. 3.9. Структура єдиної геоінформаційної бази даних інвентаризації земель населених пунктів

Також розроблено Класифікатор, згідно з яким дані вносяться в єдину геоінформаційну базу даних інвентаризації земель сільськогосподарського призначення (табл. 3.10).

Таблиця 3.10

НУВБІП України

Класифікатор єдиної геоінформаційної бази даних для ГІС MapInfo Professional

Найменування	Ім'я поля	Найменування	Ім'я поля	
Відомості про земельні ресурси району	Район (міський округ)	Ерозійні процеси	ID	
	Площа		Категорія ерозійної небезпеки	
	Землі сільськогосподарського призначення	Рілля	Рельєф	Ступінь еродованості
				Відмітка висоти
			Пасовище	Кадастровий номер
			Сінокіс	Місце розташування
			Багаторічні насадження	Категорія земель
			Поклад	Дозволене використання
			Лісові насадження, що не входять до лісового фонду	Фактичне використання
			Під водою	Вид угіддя
			Під дорогами	Площа
			Болого	Грунт
	Порушені землі	Відомості про зрошення		
	Інші землі			
Зрошені землі	Відомості про земельну ділянку	Кадастрова вартість		
Землі, схильні до підтоплення		Вид права		
Землі, потенційно небезпечні до підтоплення		Правовласник		
Осушені землі		Адреса правовласника		
Використовується земель		Правовстановлюючі документи		
Не використовується земель		Обмеження, обтяження		
Земель, що використовуються не за цільовим призначенням		Агрохімічні показники	Особа, на користь якої встановлено обмеження (обтяження) права	
			Базова ставка орендної плати	
У власності громадян		У власності юридичних осіб	Ставка земельного податку	
У державній та місцевій власності			Кадастровий інженер	
У власності України	Не поставлено на кадастровий облік	Система координат		
З перетином меж земельних ділянок		З перетином меж земельних ділянок	ID	
	Вміст гумусу			
		Реакція ґрунтового розчину (pH)		
		Вміст азоту нитрифікаційної здатності		
		Вміст рухомого фосфору		
		Вміст обмінного калію		
		Вміст рухомих форм сірки		

	Агрокліматична зона	Зміст рухомих форм марганцю
	Середньорічна кількість опадів	
	Середній ґрунтовий бал району	Зміст рухомих форм цинку
	Середній бал сільськогосподарських угідь по району	Зміст рухомих форм бору
	Середньорайонний бал ріллі	Зміст рухомих форм міді
		Зміст рухомих форм кобальту
Відомості про ґрунтовий покрив	ID	
	Найменування ґрунту, ґрунтового контуру	
	Механічний склад	
	Ґрунтоутворююча підстилаюча порода	
	Умови залягання по рельєфу	
	Площа ґрунтового контуру	

Введення інформації здійснюється виходячи з даних архівного картографічного матеріалу та пояснювальних записок до них, відомостей з Єдиного державного реєстру прав, агрохімічного, ґрунтового та інших обстежень, наукових досліджень, а також результатів геодезичних робіт та моніторингу земель населених пунктів.

На останньому етапі формується інтерактивна карта в комплекті з єдиною геоінформаційною базою даних і 3D-моделлю інвентаризації земель населених пунктів, з'являється можливість перегляду інформації по кожній земельній ділянці.

Для побудови 3D-моделі використовуються топографічні карти і дані планово-висотного обґрунтування, отриманого в результаті проведення геодезичних робіт GPS/ГЛОНАСС обладнанням. Геоінформаційна система MapInfo, враховуючи реальний розмір об'єкта, дозволяє створити реалістичну модель, яка дозволяє наочно і досконально представити проект інвентаризації і не виходячи з кабінету бачити ситуацію місцевості і стан земельних ресурсів.

В результаті створення єдиної геоінформаційної бази даних інвентаризації земель населених пунктів за допомогою ГІС, заповненої на

підставі всіх проведених обстежень і вишукувань, на інтерактивній карті відображаються відомості, представлені в Класификаторі.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

ВИСНОВКИ

НУБІП України

У ході написання даної роботи, при визначенні теоретичних та методологічних засад формування раціонального землекористування міст на основі інвентаризації земель можна зробити такі висновки:

НУБІП України

По-перше, було розглянуто загальну характеристику та склад земель у межах міст. Можна зробити висновок, що землі населених пунктів за своїм використанням і цільовим призначенням, залежно від регіонів і природних зон мають різноманітне співвідношення. Можна виділити землі загального

НУБІП України

користування, землі забудовані, сільськогосподарського призначення, землі лісового та водного фонду, природоохоронного, рекреаційного призначення, транспорту, зв'язку, промисловості тощо. Найвищий ступінь забудованості та

НУБІП України

інтенсивність використання земель є у великих містах, де природне середовище використовується на декількох рівнях, що створює дефіцит вільної землі. В сільській місцевості характер забудови, в основному, садибний, і частина земель у межах поселень використовується для сільськогосподарського виробництва. У склад земельно-господарського фонду населених

НУБІП України

пунктів входять угіддя різного призначення та землі міської і сільської забудови.

НУБІП України

По-друге, було проаналізовано принципи організації раціонального землекористування. Можна підсумувати, що правовий режим земель у межах

НУБІП України

населених пунктів базується на єдиних принципах: загальнодержавного та суспільного значення категорії земель, до складу якої вони входять; спеціальних завдань використання таких земель. Головною ознакою їх правового режиму є забезпечення раціонального екологічно збалансованого використання землі при експлуатації різних несільськогосподарських об'єктів.

Особливості ж правового регулювання використання та охорони окремих видів земель, що входять до складу цієї категорії, зумовлені специфікою їх цільового призначення. Специфіка зазначених земель полягає в тому, що їх формування як самостійної категорії земель здійснюється значною мірою за

рахунок виділення або викупу земель із сфери сільськогосподарського чи лісогосподарського виробництва.

При аналізі територіально-функціонального зонування земель як основи формування раціонального землекористування міст було визначено основні його завдання, а саме визначення кількості та номенклатури функціональних зон, підлягають виділенню на території даної області (держави); прив'язка певних типів функціональних зон до конкретних елементів території та складання схеми її перспективного функціонального зонування; розробка рекомендацій щодо оптимізації режиму використання територій в межах функціональних зон різного типу.

При розгляді зарубіжного досвіду використання міських територій можна зробити висновок, що у багатьох упорядкованих містах світу є свої стандарти, звід правил і принципів благоустрою та розвитку міста. Стандарт спирається на сформоване бачення майбутнього, яким місто стане через 5, 10 і більше років, до чого прагне поточний його розвиток. Прикладом бачення розвитку міста може бути генеральний план. Розглянутий зарубіжний досвід використання міських територій та громадських просторів базується на поступовому переході від цільових та адресних програм до загальної системи управління благоустроєм, а також грамотним плануванням, створенням посібників, залученням не тільки місцевих жителів, а й бізнесу з урахуванням різних преференцій для них.

При визначенні основних аспектів щодо контролю за використанням та охороною земель було з'ясовано, що контроль за використанням та охороною земель – це одна з основних функцій державного управління земельними ресурсами та регулювання земельних відносин. Основне завдання його забезпечення дотримання всіма землекористувачами, землевласниками і власниками земельних ділянок, в тому числі орендарями, державними і громадськими органами вимог земельного законодавства України. В даний час державний контроль за використанням і охороною земель необхідний і затребуваний. Він є ефективним інструментом управління головним

національним багатством країни – земельними ресурсами. Підвищення його дієвості є актуальним завданням. Незважаючи на роль і значення розглянутої функції управління земельними ресурсами, багато питань залишаються ще недостатньо опрацьованими, деякі положення державного контролю за використанням та охороною земель, викладені в нормативних правових актах, потребують вдосконалення.

При дослідженні поняття, мети і завдань інвентаризації земель населених пунктів було визначено, що в загальному розумінні, інвентаризація – це процес складання детального опису майна. Найчастіше термін «інвентаризація» застосовується для визначення елементу методу бухгалтерського обліку, за допомогою якого визначається фактичний розмір активів, капіталу та зобов'язань, а також зіставлення отриманих результатів з даними бухгалтерського обліку. Інвентаризація земель проводиться для уточнення або встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їх меж (без закріплення на місцевості), виявлення невикористовуваних, нерационально використовуваних або використовуваних не за цільовим призначенням і не відповідно до дозволеного використання земельних ділянок, інших характеристик земель. Процес інвентаризації земель включає в себе три етапи: підготовчий, виробничий і камеральний.

КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ
КИЇВРАДИ (КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ)
«КИЇВТЕПЛОЕНЕРГО» (ідентифікаційний код – 40538421) юридична особа, яке здійснює свою діяльність відповідно до чинного законодавства України та Статуту, зареєстрована в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців № 1 074 102 0000 060365. Роботи з інвентаризації земель включають підготовчі, топографо-геодезичні камеральні роботи, складення і оформлення технічної документації в паперовій електронній формі. Земельна ділянка не відноситься до особливо цінних земель, визначених в статті 150 Земельного кодексу України. На земельній ділянці, за адресою: шосе Наддніпрянське, 2 у Печерському м. Києва знаходиться об'єкт

нерухомого майна, будівля павільйону перебуває у власності територіальної громади міста Києва в особі Київської міської ради.

При обґрунтуванні шляхів формування раціонального землекористування міст та їх охорони було зроблено висновок, що наукові

установи, організації, а також сільськогосподарські підприємства, що мають

особливості використання земель, потребують розроблення різних методик для проведення цього виду робіт із чітким визначенням етапів таких робіт. Всі

необхідні відомості можна отримати шляхом створення інтерактивної карти з

єдиною геоінформаційною базою даних, а також тривимірною моделлю

інвентаризації земель населених пунктів за допомогою ГІС MapInfo Professional.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Асоціація міст України. URL: <https://www.auc.org.ua/povvna/anku-vidstovala-neobhidnist-rozrobky-zatverdzhennya-derzhavnyhstandartiv-i-normativviv-u> (дата звернення 18.09.2022).
2. Адміністративно-територіальний устрій України. Історія та сучасність. Під заг. ред. В. Г. Ядуби. 2-е вид. виправд. і доповн. Київ: Поліграф. центр Укр. ДАГП Мінекоресурсів України, 2002. 270 с.
3. Бориславська О., Заверуха І., Захарченко Е. Децентралізація публічної влади: досвід європейських країн та перспективи України. Швейцарсько-український проект «Підтримка децентралізації в Україні» DESPRO. Київ: ТОВ «Софія», 2012. 128 с.
4. Верещук І. А. Особливості територіальної організації влади Львівської області. *Економічний часопис-XXI. Науковий журнал*. 2011. № 9-10. С. 54-56.
5. Верменич Я. В. Еволюція адміністративно-територіального устрою в Україні: проблеми концептуалізації. *Укр. іст. журн.* 2005. № 4. С. 114-145.
6. Горбатюк В. М. Інвентаризація земель у системі управління земельними ресурсами. *Містобудування та територіальне планування: наук.-техн. зб.* 2008. Вип. 31. С. 91-96.
7. Гураль П. Ф. Целезис і становлення територіальної громади в Україні. URL: www.radnuk.info/statti/561-samovrvad/15138-2011-01-21-08-00-59.html (дата звернення 18.09.2022).
8. Державні будівельні норми України «Склад та зміст генерального плану населеного пункту» ДБН Б.1.1 – 15:2012. Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України. 2012. URL: <http://ndpi.com.ua/articles/22.pdf> (дата звернення 18.09.2022).
9. Децентралізація в цифрах: нові дані Моніторингу реформи від Мінрегіону. URL: <https://decentralization.gov.ua/main/monitoring> (дата звернення 18.09.2022).

10. Децентралізація влади. URL: <http://decentralization.gov.ua/news/item/id/5976#sthash.8xSPvFA.dpuf> (дата звернення 18.09.2022).

11. Децентралізація та реформа місцевого самоврядування: результати другої хвилі соціологічного опитування. Київський міжнародний інститут соціології. URL: <http://www.sigcoe.org.ua/wpcontent/uploads/2016/12/Analychnyi> (дата звернення 18.09.2022).

12. Децентралізація управління: переваги і ризики в умовах України. URL: <http://www.novageografia.com/vogels-139-1.html> (дата звернення 18.09.2022).

13. Дністрянський М. Адміністративно-територіальний устрій України крізь призму геополітики. *Дзвін*. 1996. № 8. С. 93-104.

14. Дорош О. С. Методичні підходи до розробки проектів землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць. URL: <http://journals.nubip.edu.ua/index.php/Zemleustriv/article/viewFile/6660/6516> (дата звернення 18.09.2022).

15. Дорош О. С. Інвентаризація земель: методичні підходи до її проведення. *Агросвіт*. 2015. № 11. С. 24-30. URL: http://nbuv.gov.ua/URN/agsosvit_2015_11_5 (дата звернення 18.09.2022).

16. Доценко А. І. Адміністративно-територіальний устрій і розселення в Україні. НАН України, Рада по вивченню продукт. сил України. Київ: РВПС України НАН України, 2003. 76 с.

17. Євдокімов С. В. Організаційне забезпечення функціонування та розвитку територіальної громади. *Ефективна економіка*. 2018. № 6. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=6425> (дата звернення 18.09.2022).

18. Європейська хартія місцевого самоврядування. URL: <http://conventions.coe.int/Treaty/EN/Treaties/PDF/Ukrainian/122-Ukrainian.pdf> (дата звернення 18.09.2022).

19. Єрмоленко В. М. Проблемні питання цільового призначення земель. Актуальні проблеми правового забезпечення екологічної безпеки, використання та охорони природних ресурсів: матеріали міжнарод. наук.-практ. конференції, 9-10 жовтня 2009 року. Харків: Національна юридична академія України ім. Ярослава Мудрого, 2009. С. 27-29.

20. / Заноза О. Новий стандарт МСФЗ 16 «Оренда»: готуємося до змін заздалегідь. Консультації фахівців «Делойт» С. Онисенко URL: <https://www2.deloitte.com/ua/uk/pages/press-room/press-release/2018/new-ifs-16-standard.html> (дата звернення: 18.09.2022).

21. Зелінська Н. С. Механізм державного управління упорядкуванням адміністративно-територіального устрою на регіональному рівні (на прикладі південних областей України) автореф. дис. ... канд. наук з держ. упр.: 25.00.02. Одеса, 2010. 20 с.

22. Зелінська Н. С. Адміністративно-територіальний устрій регіонів України як предмет наукового дослідження. *Актуальні проблеми державного управління: зб. наук. праць ОРІДУ*. 2007. Вип. 3 (31). С. 294-299.

23. Зелінська Н. С. До питання про термінологічне визначення сутності поняття «адміністративно-територіальний устрій». Державне управління та місцеве самоврядування: VII Міжнар. наук. конгрес, 27-28 берез. 2008 р.: тези доп. Харків: Вид-во ХарПІ НАДУ «Магістр», 2008. С. 25-26.

24. Зелінська Н. С. Історичне упорядкування адміністративно-територіального устрою регіонів України як предмет дослідження державного управління. Стратегія реформування системи державного управління на засадах демократичного врядування: наук.-практ. конф. за міжнар. участю, 31 трав. 2007 р. у 4 т. Київ: Вид-во НАДУ, 2007. Т. 1. С. 159-160.

25. Ігнатенко І. В. Правові засади зонування земель у межах населених пунктів: дис. канд. юрид. наук: 12.00.06. Національний юридичний університет ім. Ярослава Мудрого. Харків, 2014. 213 с.

26. Кількість адміністративно-територіальних одиниць за регіонами України на 1 січня 2022 року. URL:

http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2016/ds/ator/ator2021_u.htm (дата звернення 18.09.2022).

27. Кравченко В. В. Конституційне право України: навч. посіб. Бид. 3-тє, виправл. та доповн. Київ: Атіка, 2004. 512 с.

28. Лейба Л. В. Інвентаризація земель як один із чинників завершення земельної реформи в Україні. Сучасні науково-практичні проблеми екологічного, земельного та аграрного права: матеріали «круглого столу», 6 груд. 2013 р., Харків: зб. тез наук. доп., 2013. С. 156-159. URL: <http://dspace.nlu.edu.ua/handle/123456789/5831> (дата звернення: 18.09.2022).

29. Мартин А. Встановлення меж адміністративно-територіальних утворень: проблеми та напрями їх вирішення. *Землепорядний вісник*. 2012. № 4. С. 17-23. URL: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/Zv_2012_4_6.pdf (дата звернення 18.09.2022).

30. Мартин А. Г. Установка меж адміністративно-територіальних утворень: проблеми та напрями їх рішень. *Землепорядний вісник*. № 4. 2012. С. 17-24.

31. Новаковська І. О. Економіка землекористування: навч. посіб. Київ: Аграр. наука, 2018. 400 с.

32. Новаковська І. О. Основи економіки землекористування: монографія. Київ: Просвіта, 2013. 224 с.

33. Новаковська І. О. Еколого-економічний механізм функціонування землекористування. *Вісник аграрної науки*. 2016. № 10. С. 65-67.

34. Новаковська І. О. Удосконалення системи управління земельними відносинами у контексті децентралізації влади. *Ефективна економіка*. 2016. № 8. С. 34-40.

35. Новик В. П. Адміністративно-територіальний устрій: організаційно-правовий аспект: дис... канд. юрид. наук: 12.00.07. Київ, 2008. 232 с.

36. Об'єднання громад: від ініціативи до ефективної діяльності. Упорядник: Богдан Зелений. Львів, 2016. 288 с.

37. Павлович-Сенета Я. П. Адміністративно-правове регулювання територіального устрою в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.07. Львів, 2010. 46 с.

38. Павлюк А. П. Реформування адміністративно-територіального устрою України: проблеми та перспективи реалізації. *Стратегічні пріоритети*. 2007. № 1 (2). URL: <http://old.niss.gov.ua/book/StrPrvor/2/4-3-Pavlyuk.pdf> (дата звернення 18.09.2022).

39. Пирожков С. Адміністративно-територіальна реформа в Україні: актуальні питання методології та практики. *Економіка України*. 2005. № 7. С.

4-14.

40. Пономаренко О. Г. Інвентаризація земель: обліково-контрольний аспект. *Облік і фінанси АПК*. 2008. С. 96-100. URL:

<http://magazine.faaf.org.ua/inventarizaciya-zemel-oblikovo-kontrolnyv-aspekt.html>

(дата звернення: 18.09.2022).

41. Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель: Постанова Кабінету Міністрів України від 23 травня 2012 р. № 543. URL:

<http://www.zakon.rada.gov.ua> (дата звернення: 18.09.2022).

42. Про співробітництво територіальних громад: Закон України від

11.06.2014 р. № 1508-VII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1508-18> (дата звернення 18.09.2022).

43. Про Генеральну схему планування території України: Закон України від 07.02.2002 р. № 3059-III. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3059-14#Text> (дата звернення 18.09.2022).

44. Про добровільне об'єднання територіальних громад: Закон України від 05.02.2015 р. №157-VIII. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/157-VIII>

(дата звернення 18.09.2022).

45. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення 18.09.2022).

46. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97%D0%B2%D1%80/ed20190111> (дата звернення 18.09.2022).

47. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення 18.09.2022).

48. Росенко М. І. Організація влади у містах зі спеціальним статусом (на прикладі м. Севастополь) автореф. дис. канд. наук з держ. упр.: 25.00.02. Львів, 2007. 20 с.

49. Світличний О. П. Рациональне використання та охорона земельних ресурсів: поняття і зміст. *Землеустрій і кадастр*. 2011. № 1. С. 50-53.

50. Стратегічне дослідження регіонів України за допомогою SWOT-аналізу: кол. моногр. За ред. О. Л. Тоцької. Луцьк: Східноєвроп. нац. ун-т ім. Лесі Українки, 2013. 180 с.

51. Телешун С. О. Державний устрій України: проблеми теорії і практики. автореф. дис... д-ра політ. наук: 23.00.02. Київ, 2000. 34 с.

52. Третяк А. М. Формування меж адміністративно-територіальних утворень: навч.-метод. посіб. Київ: ТОВ ЦЗРУ, 2004. 85 с.

53. Третяк А. М. Управління земельними ресурсами: навч. посіб. Вінниця: Нова Книга, 2007. 360 с.

54. Третяк А. М. Землепорядне проєктування. Теоретичні основи і територіальний землеустрій. Київ: Центр земельної реформи в Україні, 2008. 41 с.

55. Третяк А. М., Другак В. М., Третяк Р. А. Формування меж адміністративно-територіальних утворень: навч.-метод. посіб. Київ: ТОВ ЦЗРУ, 2004. 85 с.

56. Чернюк О. В. Вдосконалення системи адміністративно-територіального устрою в Україні: автореф. дис... канд. екон. наук: 08.00.05. Київ, 2007. 20 с.

57. Іорченю А. Д. Зарубіжний досвід правового регулювання встановлення меж адміністративно-територіальних утворень. *Земельне право*.

2006. № 9. С. 40-48.

58. Яремлюк О. Ф. Інвентаризація земель сільськогосподарського призначення в ринкових умовах. Вісник Житомирського національного агроекологічного університету. 2011. № 2 (2). С. 18-24. URL:

http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vzhnau_2011_2%282%29

(дата звернення:

18.09.2022).

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП **Додатки** України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

Додаток А

НУ

НУ

НУ

НУ

Додаток до актуального проєкту технічного проекту

Місце земельної ділянки
КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ МІСЬКОЇ
(КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ) "КИЇВТЕПЛОЕНЕРГО"
 вулиця Наблюдницька, 2 у Шевченківському районі м. Києва

ЛЕГЕНДА

- — — — — місце земельної ділянки
- — — — — межа діляки
- — — — — межа комунальної власності
- — — — — межа вулиці
- — — — — межа вулиці для автомобільного та трамвайного транспорту

Висхідання: **№1 "КИЇВТЕПЛОЕНЕРГО"** Висхідання С.М.

Спроектований: Висхідання С.С.
 Головний інженер: Висхідання С.С.

ИИ

ИИ

ИИ

ИИ

НУБІП України

НУБІП України

Додаток В

НУФ

НУЕ

НУЕ

НУБШ і України

МАРС ДМД
Містобудівний
Кадастр Києва

Запит від: 19.01.2022 18:13



Умовні позначення

- Зона регулювання забудови
- Територія, де нова капітальна забудова не допускається
- Територія, де нове будівництво обмежується за висотністю та характером забудови
- Зона охороняного ландшафту
- Об'єкти ландшафтні
- Історичні ареали населених місць

Додаток Г

