

НУБІП України

НУБІП України

КВАЛІФІКАЦІЙНА МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА

13.03 – КМР. 1697 «С» 2022.11.14. 009 ПЗ

НУБІП України

ТЕСЛЮКА ВЛАДИСЛАВА ВАДИМОВИЧА

2023р.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землевпорядкування

УДК 332.33(477.41)

ПОГОДЖЕНО
Декан факультету
землевпорядкування

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО
ЗАХИСТУ
Завідувач кафедри
землевпорядного проектування

Євсюков Т.О.

Мартин А.Г.

« »

2023 р.

« »

2023 р.

КВАЛІФІКАЦІЙНА МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА

на тему: «Землевпорядне забезпечення поділу земельних ділянок
сільськогосподарського призначення (в умовах Київської області)»

Спеціальність – 193 «Геодезія та землеустрій»
Освітня програма Геодезія та землеустрій

Орієнтація освітньої програми освітньо-професійна

Гарант освітньої програми
д.е.н., проф.

Мартин А.Г.

Керівник кваліфікаційної магістерської роботи

к.е.н., доц.

Кустовська О.В.

Виконав

Теслюк В.В.

КИЇВ – 2023

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землевпорядкування

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри землевпорядного проектування
Д.с.Н., проф. **Мартин А.Г.**
« » 2022 року

ЗАВДАННЯ

ДО ВИКОНАННЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ

СТУДЕНТУ

Теслюку Владиславу Валдимовичу

Спеціальність – 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма Геодезія та землеустрій

Орієнтація освітньої програми освітньо-професійна

Тема кваліфікаційної магістерської роботи: «Землевпорядне

забезпечення поділу земельних ділянок сільськогосподарського призначення (в умовах Київської області)», затверджена наказом ректора НУБІП України від 14 листопада 2022 року № 1697 «С»

Термін подання завершеної кваліфікаційної магістерської роботи на

кафедру 2023.11.06.

Вихідні дані до кваліфікаційної магістерської роботи: земельно-

кадастрова інформація про існуючий правовий режим використання земель сільськогосподарського призначення на території садівничих товариств

«Світанок» та «РАТАЙ» Київської області, статuti досліджуваних садівничих товариств, статистика сучасного стану використання земель на території товариств; нормативні документи та правові акти щодо землевпорядного забезпечення поділу та об'єднання земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Перелік запитань, які досліджувалися:

- Теоретичні та методичні засади землевпорядного забезпечення поділу земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- Аналіз сучасного використання земель сільськогосподарського призначення на території садівничих товариств Київської області;
- Обґрунтування землевпорядного забезпечення поділу земельних ділянок сільськогосподарського призначення в умовах Київської області.

Дата видачі завдання кваліфікаційної магістерської роботи: 15 листопада 2022р.

Науковий керівник
кваліфікаційної
магістерської роботи
к.е.н., доц.

Завдання прийняв до
виконання

Кустовська О.В.

Геслок В.В.

РЕФЕРАТ

У першому розділі кваліфікаційної магістерської роботи проведено дослідження нормативно-правової бази та літературних джерел з питань поділу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, елементів консолідації земель сільськогосподарського призначення, подальшого використання земель сільськогосподарського призначення після розподілу. Так як досліджуваними територіями були території садівничих товариств, то відповідно вивчалися статuti цих громадських організацій, зокрема, і встановлювалося подальше використання земельних ділянок після поділу досліджуваних земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Встановлено, що власник земельної ділянки, що поділяється має право самостійно господарювати на земельній ділянці; продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, у спадщину; власності на насадження сільськогосподарських та інших культур.

У другому розділі проаналізовано використання земель на території садівничих товариств «Світанок» та «РАТАЙ» Київської області, подана характеристика обох ділянок, що поділяються: зокрема: розташування земельної ділянки: територія садівничого товариства «РАТАЙ» (об'єкт № 1:) Гатненської сільської територіальної громади Фастівського району Київської області, кадастровий номер земельної ділянки 3222481600.02:010:0222, площа земельної ділянки складає 0,0667га. Вартість земельної ділянки становить 784 тис. грн. Цільове призначення земельної ділянки – 01.06 – для колективного садівництва, категорія земель - землі сільськогосподарського призначення.

Друга земельна ділянка розташовується на території садівничого товариства «Світанок» (об'єкт № 2) Вишгородської міської територіальної громади Вишгородського району Київської області, цільове призначення земельної ділянки, згідно КВЗУ код 1.18.Земельні ділянки загального користування, які використовуються як польові дороги, прогони, вид використання під дороги та проїзди. Категорія земель: Землі

сільськогосподарського призначення. Площа земельної ділянки: 0,6304 га.
 Кадастровий номер земельної ділянки: 32218888003-7:092:0906. А також
 описана методологія проведення поділу земельних ділянок
 сільськогосподарського призначення.

У третьому розділі обгрунтовано процедуру землевпорядного забезпечення
 поділу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, зокрема:
 земельна ділянка садівничого товариства «РАТАЙ» (об'єкт № 1), площею
 0,0667га ділиться на дві земельні ділянки: ділянка №1 площею 0,0333га та
 ділянка №2 площею 0,0334га, графічно поділ подано на схемі розподілу
 земельної ділянки (рис. 3.1. – 3.6.), на якому відповідно відображено: межі
 земельних ділянок, що поділяються та утворюються шляхом поділу, довжини
 ліній між поворотними точками їх меж, площі утворених земельних ділянок.

У відповідності до затвердженого генерального плану та плану зонування
 населеного пункту села Хотянівка, земельна ділянка садівничого товариства
 «Світанок» (об'єкт № 2) знаходиться у сільській зоні - зоні житлової забудови.
 Схема поділу земельної ділянки, земельна ділянка сільськогосподарського
 призначення, загальною площею 0,6304 га поділяється на три земельні ділянки:
 ділянки: ділянка № 1 - 0,2195 га; ділянка № 2 - 0,3205 га, загальна площа перших
 двох ділянок - 0,5400 га; ділянка № 3 - 0,0904 га (див. рис. 3.9.)

Графічно поділ подано на схемі розподілу земельної ділянки (рис. 3.9. –
 3.12.). Після поділу земельні ділянки, як і раніше будуть відноситися до категорії
 земель: землі сільськогосподарського призначення.

Також описані особливості процедури поділу земельних ділянок
 сільськогосподарського призначення.
 Ключові слова: земельні ділянки сільськогосподарського призначення,
 поділ земельної ділянки, землевпорядне забезпечення, документація із
 землеустрою.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	9
РОЗДІЛ I ТЕОРЕТИКО - МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПОДІЛУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.....	12
1.1. Нормативні та правові засади землевпорядного забезпечення поділу земельних ділянок сільськогосподарського призначення.....	12
1.2. Нормативні та правові засади існування садівничих товариств.....	23
Висновки до розділу I.....	42
РОЗДІЛ II ОЦІНКА СУЧАСНОГО СТАНУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ НА ТЕРИТОРІЇ ДОСЛІДЖУВАНОВОГО ОБ'ЄКТА.....	43
2.1. Аналіз сучасного стану використання земель та природно-економічних особливостей території досліджуваного об'єкта.....	43
2.2. Методичні засади землевпорядного забезпечення поділу земельних ділянок сільськогосподарського призначення.....	48
Висновки до розділу II.....	59
РОЗДІЛ III ЗЕМЛЕВПОРЯДНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПОДІЛУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ НА ТЕРИТОРІЇ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ.....	60
3.1. Землевпорядне забезпечення поділу земельних ділянок сільськогосподарського призначення.....	60
3.2. Особливості поділу земельних ділянок сільськогосподарського призначення.....	80
Висновки до розділу III.....	90
ВИСНОВКИ.....	91
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	94

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ

НУБІП України

ГПК – Господарський процесуальний Кодекс;

ДБН – Державні будівельні норми;

ДЗК – Державний земельний кадастр;

НУБІП України

Держгеокадастр – Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру;

ЗКУ – Земельний кодекс України;

ЗК – Закон України;

НУБІП України

КВЗУ – Класифікація видів земельних угідь;

ОТГ – Об'єднана територіальна громада;

ЦК – Цивільний Кодекс України;

ПрАТ – приватне акціонерне товариство;

НДІГК - Науково-дослідний інститут геодезії і картографії;

НУБІП України

ГНСС – GNSS – Global Navigation Satellite System – Супутникова система навігації;

ДРРП - Державний реєстр речових прав на нерухоме майно;

ЦНАП - центр надання адміністративних послуг.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

ВСТУП

Поділ земельної ділянки здійснюється для різних цілей, а саме необхідний коли відбувається продаж, дарування, обмін лише частини земельної ділянки; необхідний поділ земельної ділянки між співвласниками будинку; коли людина хоче залишити таку у спадок декільком спадкоємцям.

Актуальність теми. Поділ земельних ділянок відбувається незалежно від форми власності такої (приватна, комунальна, державна власність). Таку ділянку розділяють на декілька частин та встановлюють нові межові знаки.

Поділ земельних ділянок відбувається лише тоді коли здійснена розробка технічної документації щодо встановлення меж ділянок, а також після формування створених в результаті поділу ділянок у Державному земельному кадастрі, щоб була можливість присвоїти кадастровий номер кожній новоствореній ділянці та окремо провести держреєстрацію права власності на кожну з них.

Метою кваліфікаційної магістерської роботи є обґрунтування землевпорядного забезпечення поділу земельних ділянок сільськогосподарського призначення в умовах Київської області.

Втілення поставленої мети кваліфікаційної магістерської роботи вплинула на постановку відповідних завдань:

Дослідити теоретико-методичні та практичні засади землевпорядного забезпечення поділу земельних ділянок сільськогосподарського призначення;

Здійснити оцінку та проаналізувати використання земель на території садівничих товариств;

Проаналізувати механізм поділу земельних ділянок сільськогосподарського призначення;

Обґрунтувати поділ земельних ділянок сільськогосподарського призначення на території садівничих товариств Фастівського і Вишгородського районів Київської області.

Об'єктом дослідження є процес поділу земельних ділянок сільськогосподарського призначення на території садівничих товариств «Світанок» Вишгородський район та «РАТАЙ» Фастівський район Київської області.

Предметом дослідження є теоретичні й методичні засади та практичні механізми землевпорядного забезпечення поділу земельних ділянок сільськогосподарського призначення в умовах Київської області.

Методи дослідження. Вибір методів дослідження в кваліфікаційній магістерській роботі здійснювався на основі загально-теоретичного комплексного розуміння об'єктивних і суб'єктивних економічних й землевпорядних процесів поділу та об'єднання земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

При дослідженні проблематики кваліфікаційної магістерської роботи використовувалися такі наукові методи, а саме: монографічний (при огляді наукової літератури з питань землеустрою, поділу земельних ділянок та їх подальшого використання, аналізу сучасного стану використання земель на території садівничих товариств «Світанок» та «РАТАЙ» Київської області, нормативних і законодавчих документів щодо поділу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, актуальних періодичних видань тощо); історичний метод (при здійсненні аналізу соціальних і економічних передумов поділу та об'єднання земельних ділянок різного призначення); економічний аналіз (при здійсненні аналізу чинників впливу на формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення через поділ земельної ділянки тощо).

Інформаційною базою дослідження є Закони України, матеріали законодавчих і виконавчих органів України, нормативно-правові акти, методичні та статистичні матеріали й інші дані досліджуваних ОТГ Київської області, Держгеокадастру, періодичні літературні видання, вітчизняні та зарубіжні

публікації щодо поділу, консолідації земельних ділянок сільськогосподарського призначення, результати власних досліджень і практичних спостережень.

Практичне значення отриманих у роботі результатів полягає в тому, що матеріали дослідження в кваліфікаційній магістерській роботі можуть бути використані у подальшому науковому опрацюванні загальнотеоретичних та практичних питань щодо поділу земельних ділянок сільськогосподарського призначення на території Київської області, а також у наукових роботах та технічній документації із землеустрою щодо поділу земельних ділянок різного призначення.

Матеріали магістерського дослідження були апробовані у вигляді доповіді на Всеукраїнській науково-практичній студентській конференції «Землеустрій і топографічна діяльність в умовах війни та післявоєнного відновлення», яка відбулася 8-10 березня 2023 року на факультеті землепорядкування НУБіП України, секція «Землеустрій», тема тез і доповіді «Особливості поділу земельних ділянок», опублікована у Збірці наукових праць Всеукраїнської науково-практичної студентської конференції «Землеустрій і топографічна діяльність в умовах війни та післявоєнного відновлення» (м. Київ, 8-10 березня 2023р.) / За загальною редакцією проф. Ковальчука І.П. К.: Вид. центр НУБіП,

2023. 134 с. (С. 110-111)

URL

Структура кваліфікаційної магістерської роботи визначається її метою та завданнями. Робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел (50 найменувань). Загальний обсяг роботи становить 85 сторінок.

РОЗДІЛ I

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПОДІЛУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

1.1. Правовий режим землепорядного забезпечення поділу земель сільськогосподарського призначення

Національне законодавство визначає землеустрій як сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

Призначенням землеустрою є:

- реалізація державної політики щодо використання та охорони земель;
- розробка і здійснення системи заходів для збереження, відновлення та підвищення родючості ґрунтів;
- прогнозування, планування і організація раціонального використання та охорони земель;
- надання інформації для правового, економічного, екологічного і містобудівного механізмів регулювання земельних відносин;
- організація територій землеводінь та землекористувань;
- отримання інформації щодо кількісного та якісного стану земель, необхідних для ведення Державного земельного кадастру;
- встановлення і закріплення на місцевості меж адміністративно-територіальних одиниць, землеводінь та землекористувань.

Система землеустрою включає:

- законодавчо визначену діяльність у сфері землеустрою;

• органи, що здійснюють державне регулювання у сфері землеустрою;
 • організацію, регулювання та управління у сфері землеустрою;
 • здійснення землеустрою на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях;

• державний і самоврядний контроль за здійсненням землеустрою;
 • наукове, кадрове та фінансове забезпечення землеустрою;
 • суб'єкти та об'єкти землеустрою.

Тож законодавство визначає широкий спектр функцій землеустрою, що з точки зору закону надає йому загальнодержавної ваги і відносить до пріоритетних напрямів розвитку країни. Однак, як показує практика, це абсолютно не відповідає реаліям.

За часів незалежності України більшість робіт із землеустрою проводилася на місцевому рівні, причому прогнозно-планувальна документація, документація по здійсненню системи заходів для збереження, відновлення та підвищення родючості ґрунтів фактично не розроблялася, натомість основним завданням землеустрою стала підготовка даних для оформлення правовстановлюючих документів на землю.

На сучасному етапі розвитку земельних відносин нормативно-правовими актами, які регулюють землеустрій, є: Земельний кодекс України, Водний кодекс України, Лісовий кодекс України [12, 21], Закони України: «Про землеустрій» [27]; «Про Державний земельний кадастр» [32]; «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо визначення складу, змісту та порядку погодження документації із землеустрою» [24]; «Про охорону земель» [23] та ін.

Постанови Кабінету Міністрів України:
 • від 23 травня 2012 року № 513 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель»;

НУВБІП УКРАЇНИ

- від 8 травня 1996 року № 486 «Про затвердження Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них»;

- від 25 серпня 2004 року № 1094 «Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою з організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення»;

- від 2 листопада 2011 року № 1134 «Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь»;

- від 7 травня 1998 року № 634 «Про затвердження Положення про Державний фонд документації із землеустрою»;

- від 4 березня 2004 року № 266 «Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки».

Відомчі накази:

- спільний наказ Держкомзему, Мінекономіки та Мінфіну від 15.06.2001 року № 97/298/124

«Про затвердження Розмірів оплати земельно-кадастрових робіт та послуг», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 10 липня 2001 року за № 579/5770;

- наказ Держкомзему від 18.05.2010 року № 376 «Про затвердження Інструкції про встановлення відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 16 червня 2010 року за № 391/17686;

- наказ Держкомзему від 23.07.2010 року № 548 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 1 листопада 2010 року за № 1011/18306;

• наказ Мінагрополітики від 26.04.2013 року № 283 «Про затвердження Порядку консервації земель», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 24 травня 2013 року за № 810/23342;

• ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», затверджені наказом Держкоммістобудування від 17 квітня 1992 року № 44;

• ДБН Б.2.4-1-94 «Планування та забудова сільських поселень», затверджені наказом Мінбудархітектури України від 05.01.1994 року № 6;

• наказ Міністерства охорони здоров'я від 19.06.1996 року № 173 «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 24 липня 1996 року за № 379/1404.

Саме тому для вирішення проблем законодавчого регулювання земельних відносин необхідна систематизація вітчизняного земельного законодавства з метою посилення його стабільності, усунення правових колізій, створення науково обґрунтованої системи нормативно-правових актів тощо.

Закон України «Про землеустрій» визначає правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою і спрямований на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами із забезпечення сталого розвитку землекористування. [27]

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

НУВБІП УКРАЇНИ

Головним завданням документації із землеустрою є формалізація проектних рішень, що приймаються спеціально підготовленими фахівцями інженерами-землевпорядниками.

Сутність проектного рішення у землеустрою полягає у авторському задумі об'єкту землеустрою (окремої земельної ділянки, землекористування, територіальної зони, адміністративно-територіального утворення тощо) з визначенням його просторових характеристик, правового режиму, вирішенням соціальних, економічних, екологічних, санітарно-гігієнічних, інженерно-технічних аспектів, що фіксуються в графічній і текстовій частинах документації із землеустрою.

Важливою умовою прийняття проектного рішення є його відповідність чинним нормативно-правовим актам, стандартам, нормам і правилам. Проектне рішення реалізується шляхом перенесення його в натуру (на місцевість), в т.ч. із закріпленням спеціальними знаками, та реєстрацією відповідних речових прав на земельні ділянки та/або обмежень цих прав.

Перелік основних видів документації із землеустрою визначено статтею 25 Закону України «Про землеустрій» [27]:

1. схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць;
2. проекти землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад;
3. проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць;
4. містобудівна документація, яка одночасно є документацією із землеустрою (комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад, генеральні плани населених пунктів, детальні плани територій);

5. проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів;

6. проекти землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;

7. проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок;

8. проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб;

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

10. проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів;

11. проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв);

12. робочі проекти землеустрою;

13. технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);

14. технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту;

15. технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок;

16. технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель;

17. технічна документація із землеустрою щодо резервування цінних для заповідання територій та об'єктів;

18. технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж режимоутворюючих об'єктів культурної спадщини.

1.2. Нормативні та правові засади існування садівничих товариств

Садівниче товариство - це неприбуткове добровільне об'єднання громадян з метою надання допомоги його членам у вирішенні питань ведення садівництва.

[31]

Садове товариство створюється щонайменше трьома особами в формі недержавного неприбуткового об'єднання громадян.

Установчим документом товариства є його статут, де обов'язково зазначається [34]:

- організаційно-правова форма;
- назва та місце розташування;
- предмет і цілі діяльності;
- порядок прийому, набуття та припинення членства в товаристві;
- види та порядок формування керівних органів товариства;
- порядок внесення внесків;
- порядок створення ліквідаційної комісії та порядок проведення ліквідації товариства.

Членство в садовому товаристві є добровільним. Кожен із членів товариства має право в будь-який момент вийти зі складу товариства разом із належним йому на правах власності та/або оренди майном. Членами товариства можуть бути лише ті особи, що мають у власності або оренді земельну ділянку з відповідним цільовим призначенням.

Органами управління садовим товариством є загальні збори його членів, правління та голова правління. Місцеві органи самоврядування можуть встановлювати пільги по сплаті місцевих податках підприємствам, індивідуальним підприємцям, що здійснюють будівництво об'єктів спільного користування в садових товариствах.

Реорганізація садових товариств (злиття, приєднання, розділення, виділення) здійснюється відповідно до рішення загальних зборів членів таких товариств на підставі Цивільного кодексу України, проекту, інших законів України.

Ліквідація садового товариства здійснюється в порядку, передбаченому Цивільним кодексом України, проектом, іншими законами України (стаття 18 проекту).^[48]

Учасник (член) товариства має право брати участь в голосуванні особисто або через свого представника, повноваження якого повинні бути оформлені довіреністю, завіреною головою товариства. Таке положення може тлумачитися неоднозначно, оскільки незрозуміло, чи достатнім є завірення довіреності щодо представництва на загальних зборах лише головою товариства, чи голова товариства додатково завіряє нотаріально посвідчену довіреність.

Правління садового товариства є колегіальним виконавським органом. Проте термінологія чинного законодавства України свідчить про те, що правління є саме виконавчим органом, а не виконавським.

Власники садових земельних ділянок мають право їх продати, подарувати, передати в заставу, оренду, термінове користування, обміняти, укласти договір ренти або договір довічного змісту з утриманням, а також добровільно відмовитися від вказаних ділянок.

Зауважимо, що цивільне законодавство не передбачає такий вид договору як договір довічного змісту з утриманням, а передбачає договір довічного утримання. Також необхідно зазначити, що незрозуміло, у чю власність переходитиме земельна ділянка, у разі добровільної відмови від неї.

Садівництво традиційно є одним з улюблених занять українців. Можна, звичайно, займатися садівництвом і в індивідуальному порядку, але ефективніше - колективно. Принаймні, з питаннями газифікації, електрифікації та водопостачання ділянки краще розбиратися спільно. Для цієї мети і створюються

садівничі товариства - для надання допомоги і сприяння його членам в питаннях садівництва.

Справді, цілі і завдання кооперації проголошені в статті 3 Закону України «Про кооперацію», схожі з цілями і завданнями, які переслідують члени садового товариства. [38]

Так, метою кооперації є задоволення економічних, соціальних та інших потреб членів кооперативних організацій на основі поєднання їх особистих та колективних інтересів, поділу між ними ризиків, витрат і доходів, розвитку їх самоорганізації, самоуправління та самоконтролю.

До основних завдань кооперації відносять: підвищення життєвого рівня членів кооперативів, захист їх майнових інтересів і соціальних прав; створення системи економічної і соціальної самопомоги населення та суб'єктів господарювання; залучення у виробництво товарів, робіт, послуг, додаткових трудових ресурсів, підвищення трудової і соціальної активності населення; створення і розвиток інфраструктури, необхідної для здійснення господарської та іншої діяльності кооперативів з метою зростання матеріального добробуту їх членів та задоволення потреб у товарах і послугах, сприяння сталому розвитку та становленню засад демократичного розвитку суспільства.

Перед реєстрацією обслуговуючого кооперативу потрібно провести установчі збори, на яких прийняти рішення про створення кооперативу, затвердити назву і призначити правління. Рішення установчих зборів оформляється протоколом, який підписують головуєчий та секретар зборів. У протоколі вказуються також особи, які брали участь в установчих зборах (прізвище, ім'я, по батькові, паспортні дані, підпис).

Чисельність членів кооперативу не може бути менше трьох осіб. При створенні кооперативу складається список членів та асоційованих членів кооперативу, який затверджується загальними зборами. Згідно ст.14 Закону України «Про кооперацію» [38] асоційований член кооперативу - фізична або

юридична особа, яка внесла пайовий внесок і користується правом дорадчого голосу в кооперативі. При ліквідації кооперативу асоційований член кооперативу має переважне порівняно з членами кооперативу право на одержання паю.

Порядок вступу в кооператив і участь асоційованого члена в його господарській та іншій діяльності, права та обов'язки такого члена, розміри паїв та виплат на паї визначаються статутом кооперативу.

Основним правовим документом, що регулює діяльність кооперативу, є його статут. Стаття 8 Закону України «Про кооперацію» визначає, які відомості повинен містити статут кооперативу[38]:

- найменування кооперативу, його тип та місцезнаходження;
- мета створення кооперативу і вичерпний перелік видів його діяльності;
- склад його засновників;
- умови і порядок вступу в кооператив і виходу або виключення з нього;
- права і обов'язки членів та асоційованих членів кооперативу;
- порядок внесення змін до статуту кооперативу;
- порядок встановлення розмірів і сплати внесків та паїв членами кооперативу та відповідальність за порушення зобов'язань щодо їх сплати;
- форми участі членів кооперативу в його діяльності;
- порядок формування, склад і компетенція органів управління та органів контролю кооперативу, а також порядок прийняття ними рішень, в тому числі з питань, рішення з яких приймається одногосно чи кваліфікованою більшістю голосів членів кооперативу, які беруть участь у загальних зборах;
- порядок формування, використання та розпорядження майном кооперативу;
- порядок розподілу його доходу та покриття збитків;
- порядок обліку і звітності в кооперативі;

- порядок реорганізації та ліквідації кооперативу та вирішення пов'язаних з цим майнових питань;
- порядок скликання загальних зборів;
- умови і порядок повернення паю.

Само собою, статут може містити й інші, пов'язані з особливостями діяльності кооперативу положення, що не суперечать законодавству.

Порядок реєстрації обслуговуючих кооперативів

Реєстрація обслуговуючих кооперативів проводиться відповідно до Закону

України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців» державними реєстраторами. [34]

Для проведення державної реєстрації юридичної особи засновник (засновники) або уповноважена ними особа повинні подати державному реєстратору (особисто, надіслати поштовим відправленням з описом вкладення або, в разі подання електронних документів, подати опис, що містить відомості про надіслані електронні документи, в електронній формі):

- заповнену реєстраційну картку на проведення державної реєстрації юридичної особи;
- примірник оригіналу (нотаріально завірену копію) рішення засновників або уповноваженого ними органу про створення юридичної особи;
- оригінал установчих документів (у разі подання електронних документів - один примірник);
- документ, що засвідчує внесення адміністративного збору за проведення державної реєстрації юридичної особи.

У разі подання електронних документів для проведення державної реєстрації юридичної особи підтвердженням внесення плати за проведення державної реєстрації юридичної особи є примірник електронного розрахункового документа, засвідченого електронним цифровим підписом.

Садові товариства як громадські організації [35].

Багато нині діючих садових товариств були зареєстровані у формі громадських об'єднань. І хоча деякі експерти не згодні з такою організаційно-правовою формою для садових товариств, ми в цій статті все ж опишемо порядок її реєстрації.

Отже, як відомо і січня 2013 року набрав чинності Закон України «Про громадські об'єднання». [35] Виходячи з його норм, до садових товариств можна застосувати таку організаційно-правову форму як громадська організація.

Громадська організація є громадське об'єднання, засновниками та членами (учасниками) якого є фізичні особи. Громадська організація може здійснювати діяльність зі статусом юридичної особи або без такого статусу. Громадське об'єднання зі статусом юридичної особи відноситься до непідприємницьких товариств, основною метою яких не є отримання прибутку. [35]

Кількість засновників громадського об'єднання не може бути менше двох. Назва садівничого товариства у формі громадської організації буде виглядати так: Громадська організація «Садівничє товариство «Світанок».

Освіта громадського об'єднання здійснюється на установчих зборах його засновників та оформлюється протоколом.

Статут громадського об'єднання повинен містити відомості про:

• найменуванні громадського об'єднання і за наявності - скорочене найменування;

- мети (цілі) і напрямки його діяльності;
- порядок набуття та припинення членства (участі) в громадському об'єднанні, права та обов'язки його членів (учасників);
- повноваження керівника, вищого органу управління, інших органів управління громадського об'єднання, порядок їх формування та зміни складу, термін повноважень, а також порядок визначення особи, уповноваженої

представляти громадське об'єднання, і його заміни (для громадських об'єднань, що не мають статусу юридичної особи),

• періодичності засідань і процедуру прийняття рішень керівними органами громадського об'єднання, в тому числі шляхом використання засобів зв'язку;

• порядок звітності керівних органів громадського об'єднання перед його членами (учасниками);

• порядок оскарження рішень, дій, бездіяльності керівних органів громадського об'єднання та розгляду скарг;

• джерела надходження і порядок використання коштів та іншого майна громадського об'єднання;

• порядок створення діяльності та припинення діяльності відокремлених підрозділів громадського об'єднання (у разі їх створення громадським об'єднанням, яке має намір здійснювати діяльність зі статусом юридичної особи);

• порядок внесення змін до статуту;

• порядок прийняття рішення про саморозпуск або реорганізацію громадського об'єднання, а також по використанню його коштів та іншого майна,

що залишилося після саморозпуску, - для громадського об'єднання, яке має намір здійснювати діяльність зі статусом юридичної особи.

Крім зазначених, в статуті громадського об'єднання можуть бути передбачені додаткові положення про створення, діяльність та розпуск або реорганізацію громадського об'єднання, що не суперечать закону.

Порядок реєстрації громадських організацій

Громадське об'єднання, яке має намір здійснювати діяльність зі статусом юридичної особи, підлягає реєстрації в порядку, визначеному Законом України

"Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців".[]

Реєстрація громадського об'єднання здійснюється безкоштовно органами виконавчої влади, на які відповідно до законодавства покладені повноваження по реєстрації громадських об'єднань, за місцезнаходженням громадського об'єднання.

Для реєстрації громадського об'єднання керівник або особа (особи), яка має право представляти громадське об'єднання для здійснення реєстраційних дій, протягом 60 днів з дня утворення громадського об'єднання подає (надсилає поштовим відправленням) до уповноваженого органу з питань реєстрації за місцезнаходженням громадського об'єднання заяву за формою , затвердженої

Міністерством юстиції України, до якої додаються:

- примірник протоколу установчих зборів;
- статут (у двох примірниках);

- відомості про органи громадського об'єднання із зазначенням прізвища, імені, по батькові (за наявності), дати народження керівника, членів інших керівних органів, посади в керівних органах, контактних номерів телефону та інших засобів зв'язку, а також відомості про особу (особи), яка має право представляти громадське об'єднання для здійснення реєстраційних дій;

- заповнену реєстраційну картку на проведення державної реєстрації юридичної особи.

Громадське об'єднання, яке має намір здійснювати діяльність без статусу юридичної особи, повідомляє про своє утворення уповноважений орган з питань реєстрації протягом 60 днів з дня його утворення.

Для повідомлення про створення громадського об'єднання його засновники або особа (особи), уповноважена представляти громадське об'єднання, подає (надсилає поштовим відправленням) до уповноваженого органу з питань реєстрації за місцезнаходженням громадського об'єднання заяву за формою, затвердженою Міністерством юстиції України, до якої додаються:

НУВБІП УКРАЇНИ

• примірник оригіналу або нотаріально завірена копія протоколу установчих зборів;

• відомості про засновників громадського об'єднання із зазначенням прізвища, імені, по батькові (за наявності), дати народження, адреси місця проживання;

• відомості про особу (осіб), уповноважених представляти громадське об'єднання, із зазначенням прізвища, імені, по батькові (за наявності), дати народження, контактного номера телефону та інших засобів зв'язку.

Заява підписується засновниками громадського об'єднання або особою, уповноваженою представляти громадське об'єднання, а справжність їх підписів засвідчується нотаріально.

Реєстрація громадського об'єднання або повідомлення про утворення здійснюється протягом 60 днів з дня проведення установчих зборів. У разі неподання документів для реєстрації громадського об'єднання протягом 60 днів з дня утворення таке громадське об'єднання не вважається утвореним.

На нашу думку, садівничі товариства не повинні реєструватися в формі громадських організацій, тому що, метою кооперації є задоволення економічних, соціальних та інших потреб членів кооперативних організацій на основі поєднання їх особистих та колективних інтересів, поділу між ними ризиків, витрат і доходів, розвитку їх самоорганізації, самоуправління та самоконтролю. У той час як метою громадського об'єднання є здійснення і захист прав і свобод, задоволення суспільних, зокрема економічних, соціальних, культурних, екологічних та інших інтересів.

Незважаючи на зовнішню схожість цілей, і завдань кооперативу з громадською організацією, все-таки в кооперативі присутні витрати і доходи, тобто, присутня мета у вигляді отримання прибутку. А в громадській організації, згідно зі ст.3 ЗУ «Про громадські організації», передбачено відсутність майнового інтересу. [37] Члени (учасники) громадського об'єднання не мають

права на частку майна громадського об'єднання та не відповідають за його зобов'язаннями. Доходи або майно (активи) громадського об'єднання не підлягають розподілу між його членами (учасниками) і не можуть використовуватися для вигоди будь-якого окремого члена (учасника) громадського об'єднання, його посадових осіб (крім оплати їх праці та відрахувань на соціальні заходи).

У зв'язку з цією важливою обставиною, вважаю, що кооперативи не повинні реєструватися під виглядом громадських організацій. Хоча можливість такої реєстрації залишається, в силу несумлінності окремих чиновників.

Економічний інтерес, передбачений законом в цілях громадської організації, при реєстрації можна тлумачити широко, і за допомогою підміни понять цілком можливо завуалювати, отримання доходів у вигляді економічного інтересу.

Варто зазначити, що на сьогоднішній день відсутній чіткий правовий механізм, який би регулював діяльність садівничих (садових) товариств, як «окремої одиниці» господарювання. Проаналізувавши ряд нормативних актів і роз'яснень компетентних органів можна зробити наступні висновки:

Садівниче товариство - юридична особа, є добровільним об'єднанням громадян-власників садівничих ділянок.

Державний Комітет України з питань регуляторної політики та підприємництва в своїх листах, зокрема № 6978 від 11 жовтня 2004 року і № № 1339 від 21 лютого 2006 року, надавав роз'яснення щодо реєстрації садівницького (садового) товариства. Із зазначених листів видно, що садівничі товариства відносяться до обслуговуючих кооперативів.

Згідно ст.2 Закону України «Про кооперацію» [38] обслуговуючий кооператив - кооператив, який утворюється шляхом об'єднання фізичних та /або юридичних осіб для надання послуг переважно членам кооперативу, а також іншим особам з метою здійснення ними господарської діяльності. Обслуговуючі

кооперативи надають послуги іншим особам в обсягах, що не перевищують 20 відсотків загального обороту кооперативу.

Крім цього, згідно з нормами ч. 2 ст. 6 Закону України «Про кооперацію» за напрямками діяльності кооперативи можуть бути сільськогосподарськими, житлово-будівельними, садово-городніми, гаражними, торговельно-закупівельними, транспортними, освітніми, туристичними, медичними тощо [38].

Листом Державного комітету України з питань регуляторної політики та підприємництва від 21.10.2009 р N 12819 також роз'яснено, що садівничі товариства можуть створюватися як об'єднання громадян. Оскільки Закон України «Про об'єднання громадян» втратив чинність у зв'язку з введенням в дію з 01.01.2013 року Закону України «Про громадські об'єднання», то на сьогоднішній день для реєстрації садівничого товариства можна застосовувати таку організаційно-правову форму як громадська організація. [37]

Згідно ч. 3 ст.1 Закону України «Про громадські об'єднання» громадська організація - це громадське об'єднання, засновниками та членами (учасниками) якого є фізичні особи. [37]

Нормами цієї ж статті закріплено, що громадське об'єднання - це добровільне об'єднання фізичних осіб та/ або юридичних осіб приватного права для здійснення та захисту прав і свобод, задоволення суспільних, зокрема економічних, соціальних, культурних, екологічних та інших інтересів.

Від обраної організаційно-правової форми для садового товариства буде залежати порядок його державної реєстрації, а також подальший порядок здійснення ним своєї діяльності.

Висновки до розділу I. Досліджено літературні джерела з даної проблематики та законодавчі й нормативні документи щодо землевпорядного забезпечення процедури поділу земельних ділянок сільськогосподарського

призначення, зокрема акцент зроблено на статтю 56 Закону України «Про землеустрій», де і розписана процедура поділу та об'єднання земельних ділянок.

Встановлено, що поділ чи об'єднання земельних ділянок не припиняє дії обмежень, обтяжень, встановлених на земельні ділянки, крім випадків, коли обмеження (обтяження) поширювалося лише на частину земельної ділянки, яка в результаті поділу земельної ділянки не увійшла до сформованої нової земельної ділянки.

Встановлено, що садівниче товариство згідно з чинним законодавством України може створюватися в двох організаційно-правових формах: як кооператив і як громадська організація. У нашому випадку обидва об'єкта – це громадські організації.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

РОЗДІЛ II

ОЦІНКА СУЧАСНОГО СТАНУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ НА ТЕРИТОРІЇ ДОСЛІДЖУВАНОВОГО ОБ'ЄКТА

2.1. Аналіз сучасного стану використання земель та природно-економічних особливостей території досліджуваного об'єкта

Сучасний стан використання земель сільськогосподарського призначення на території Фастівського і Вишгородського районів Київської області характеризується такими показниками: сільськогосподарські землекористування становлять 63,7%, при цьому під сільськогосподарські угіддя припадає 59,6%, під рілля – 47,4%, під багаторічними насадженнями – 2,4%, під сіножатями і пасовищами 8,7%.

Порівнюючи з 2020 роком в структурі сільськогосподарського землекористування Київської області відбулись зміни, зокрема, які були пов'язані із зменшенням частки сільськогосподарських угідь з 64,1% до 59,6%, загальна площа яких зменшилась на 4,5% за рахунок виведення із обробітку малопродуктивних, сильнодеградованих, схилових земель, в тому числі і під забудову, як резервні території для розвитку населених пунктів, зовсім незначна частина була відведена під зелені насадження – 2%.

Сучасний стан використання земельних ресурсів регіону характеризується такими даними: сільськогосподарська освоєність території області складає 63,8%, при цьому під сільськогосподарськими угіддями знаходиться 59,2%, у тому числі під ріллею – 48,2%, багаторічними насадженнями – 1,6%, сіножатями та пасовищами 9,0%, перелогами – 0,4% [42].

У порівнянні з 2005 роком у структурі земельного фонду області відбулись зміни, пов'язані із зменшенням частки сільгоспугідь з 64,2% до 59,0%, загальна

площа яких зменшилась на 148,9 тис. га, або на 8,2%, за рахунок втрати площ ріллі і сіножаті, які виявились малопродуктивними землями або підтопленими, а також збільшенням на 40,6 тис. га, або на 27% площі земель під забудову об'єктами житлового та виробничого призначення за рахунок земель, які раніше використовувалися для відпочинку, зокрема були зайняті зеленими насадженнями загального користування [20].

Встановлено, що середня площа сільськогосподарських угідь господарства області становить 1753,3 га (у природно-сільськогосподарській зоні Полісся – 1249,9 га, у Лісостепу – 1866,3 га). Питома вага орендованої землі на господарство по області біля 90%. Одним із незаперечних досягнень земельної реформи є запровадження оренди землі. Але майже половина площі земельних часток (паїв) здається в оренду терміном до 5 років. Короткострокова оренда є перепорою капіталовкладень для довгострокового поліпшення землі. Питома вага орендованої землі в недержавних сільськогосподарських підприємств становить понад 95%, тобто веде до глобалізації оренди землі і загрожує виснаженню ґрунтів через недотримання орендарями умов угоди, які заради прибутку вирощують вигідні їм сільськогосподарські культури [20].

У сільському господарстві важливим чинником ефективності є якість земельних угідь. За останні роки не ведуться дієві заходи з охорони земель, картографування земельних угідь, ґрунтових обстежень, визначення територій техногенного забруднення земель. Через суттєве скорочення бюджетного фінансування землеохоронних і меліоративних заходів ґрунти регіону зазнали значних негативних змін.

Аналіз структури сільськогосподарських підприємств за економічними показниками та розміром сільськогосподарських угідь показав, що в досліджуваному регіоні переважають сільськогосподарські підприємства, основою формування яких є оренда землі. Збільшення площ сільськогосподарського землекористування за рахунок оренди є одним із шляхів

концентрації сільськогосподарського виробництва. Найбільшу частину угідь селяни передали в оренду господарствам, які створені на базі колишніх колективних сільськогосподарських підприємств.

Якість і потенціал земельних ресурсів Київської області нерівномірні.

Величина гідротермічного коефіцієнта Селянінова (ГТК) за період травень-вересень на переважній частині території області становила 1.3 - 1.6 (вологі умови), у Фастівському районі – >1.6 (надмірно вологі умови), у Баришівському та Вишгородському – 1.0 - 1.2 (недостатньо вологі умови), у Яготинському районі – 0.8 (посушливі умови) (рис. 1.) [11].

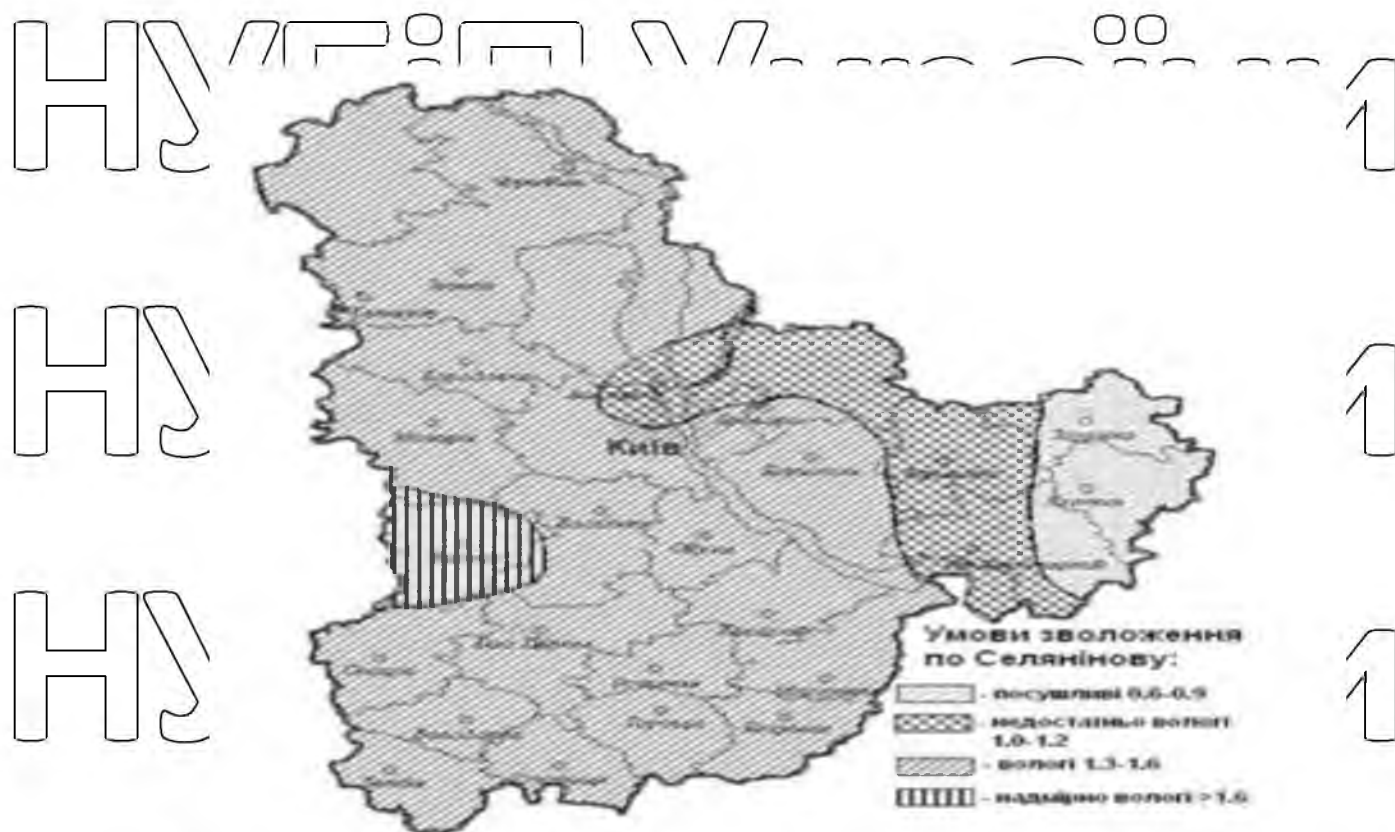


Рис. 2.1. Гідротермічний коефіцієнт (ГТК) на території Київської області

[11]

Кліматичне зонування Київської області обумовлює суттєву різницю в рівнях бонітету по районах (рис. 2). Помітно, що кращі за родючістю

сільськогосподарські угіддя знаходяться в межах Південного Полісся, більш гірші Північного Лісостепу і найгірші в межах Північно-західного Полісся.

Ключовими факторами ціноутворення залишається географічне розташування земельних ділянок відносно лінії фронту, а також нормативна

грошова оцінка. Для 53,4% транзакцій, що відбулися в червні 2023 року, ціна

купівлі-продажу сільськогосподарських ділянок не відрізнялася від НГО більше, ніж на 2%. Це знову повертає нас до питання запровадження масової оцінки

земель, про що вже зазначалось в нашому аналітичному огляді земельного ринку

за травень 2023 року. Найдорожчі товарні землі у першому півріччі цього року

були в Івано-Франківській області - понад 70 тис. грн за га, у Київській області –

43,9 тис. грн, Львівській – 44,1 тис. грн. Найнижчі – у Херсонській та Запорізьких

областях, охоплених бойовими діями, де ринок не вирізняється ліквідністю. В

Херсонській області відбулося лише 17, а в Запорізькій – 51 угода купівлі-

продажу «товарних» земель. Схожі показники демонструє Донецька і Луганська

області. [9 10]

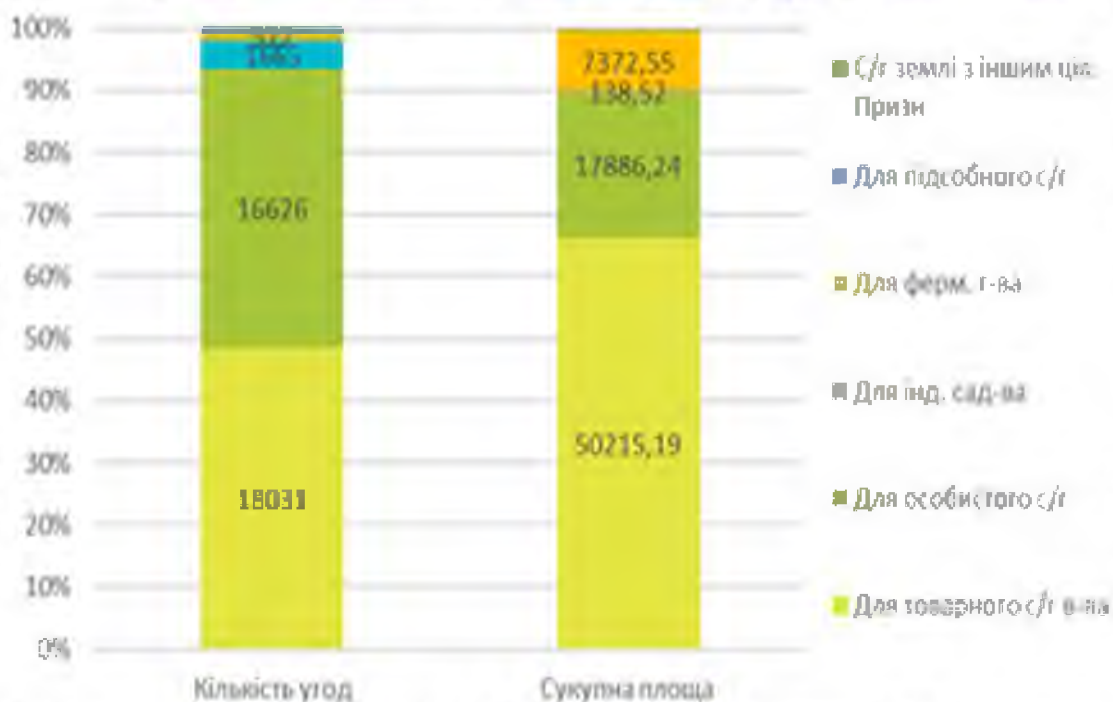


Рис. 2.2. Розподіл угод купівлі-продажу за цільовим призначенням земельної ділянки у 2023 році (за даними Державного земельного кадастру, з 01.07.2021 по 30.06.2023).

Середньозважені ціни за областями в 2023 році, тис. грн./га

для земель з цільовим призначенням "Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва"

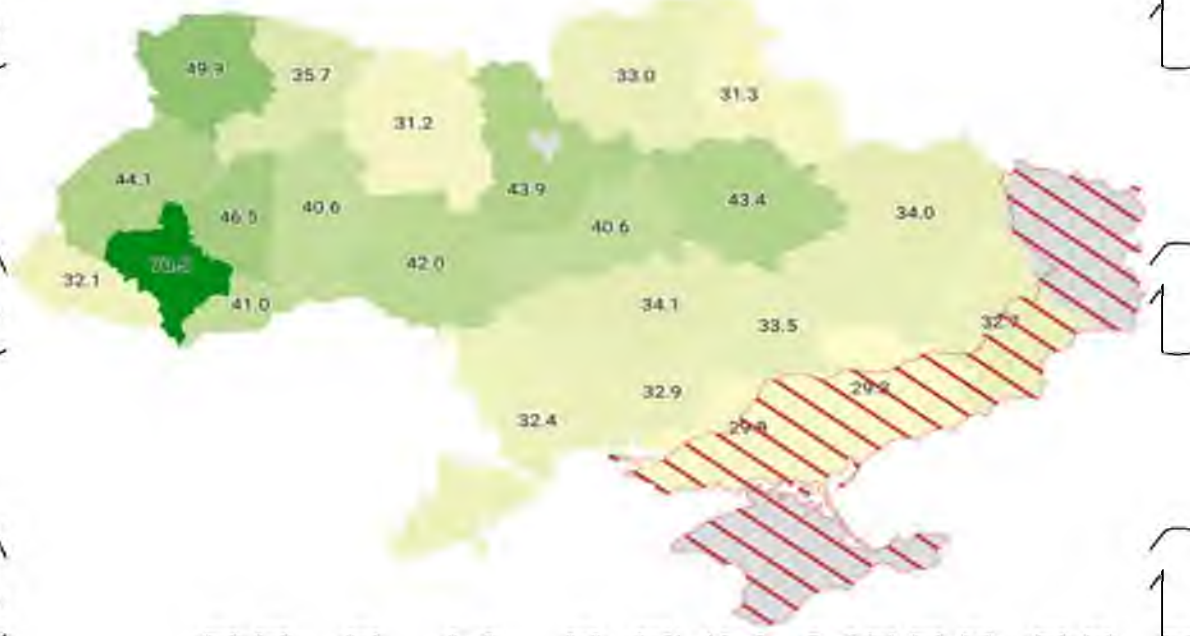


Рис. 2.3. Середньозважені ціни сільськогосподарських земель (усі сільськогосподарські землі за даними Держгеокадастру, з 01.01.2021 по 01.07.2023).

Характеристика земельних ділянок, що поділяються. Місце розташування земельної ділянки (об'єкта 1): територія садівничого товариства «ПАТАЙ»

Гатненської сільської територіальної громади Фастівського району Київської області, кадастровий номер земельної ділянки 3222481600:02:010:0222, площа земельної ділянки складає 0,0667га, код земель згідно Класифікацією видів

земельних угідь (КВЗУ): група 002 (Рослинний покрив земель і ґрунти. Група включає землі, які використовуються для виробництва сільськогосподарської

продукції, обслуговування сільського господарства), підгрупа 03 (Багаторічні насадження. Підгрупа включає ділянки, зайняті насадженнями для отримання плодів, ягід, винограду, хмелю; насадження ефіроролійних культур, розсадники (крім лісових); плантації декоративних багаторічних насаджень (квітники) для декоративного оформлення територій, а також для реалізації квітів; лікарські багаторічні насадження (беладона, наперстянка, шавлія лікарська та інші), назва земельних угідь – багаторічні насадження. Характеристика земельної ділянки (об'єкту № 2): цільове призначення земельної ділянки - земельні ділянки

загального користування, які використовуються як польові дороги, прогони, 18.00. Вид використання: під дороги та проїзди. Категорія земель: Землі сільськогосподарського призначення. Місце розташування земельної ділянки: Київська область Вишгородський район Вишгородська територіальна громада (Хотянівська сільська рада). Площа земельної ділянки: 0.6304 га. Кадастровий номер земельної ділянки: 3221888800:3 7:092:0906.

2.2. Методичні засади землевпорядного забезпечення поділу

земельних ділянок сільськогосподарського призначення та їх продажу

Відповідно до статті 79-1 Земельного кодексу України [12] формування земельних ділянок здійснюється в тому числі і шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок.

Формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення здійснюються за розробкою землевпорядної документації, зокрема, технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.

Після відкриття ринку сільськогосподарських земель, одне з найпоширеніших запитань від власників ділянок сільськогосподарського призначення та їх потенційних покупців – чітка послідовність дій цієї процедури:

Перший етап це, звичайно, підготовка відповідних документів, зокрема, для продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення (паю) власнику необхідно підготувати документи, що підтверджують права, зобов'язання та обмеження стосовно використання даної сільськогосподарської ділянки, зокрема, підтвердити право власності на ділянку через отримання витягу

із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ДРРП) або мати інший документ, який підтверджує право власності на ділянку (державний акт, свідоцтво про право власності). Якщо у ДРРП право власності на ділянку не зареєстроване – його можна зареєструвати у центрі надання адміністративних послуг (ЦНАП) або у нотаріуса під час укладання договору купівлі-продажу

ділянки. А також отримати Витяг з Державного земельного кадастру. Хочемо зазначити, що продаж земельної ділянки сільськогосподарського призначення, якій не присвоєний кадастровий номер, неможливий. Отримати Витяг із державного земельного кадастру (ДЗК) можна онлайн на сайті Держгеокадастру (e.land.gov.ua/services). [9] За його відсутності варто у землевпорядній організації

замовити документацію із землеустрою, на підставі якої здійснюється реєстрація в ДЗК.

На другому етапі відбувається формування ціни земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Ціна продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), до 1 січня 2030 року не може бути меншою за їх нормативну грошову оцінку. Витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки сільськогосподарського призначення можна отримати онлайн на сайті Держгеокадастру. [9]

Для визначення ринкової вартості земельної ділянки сільськогосподарського призначення необхідно замовити експертну грошову оцінку. Її можна здійснити безкоштовно через сервіс автоматичної оцінки Фонду держмайна (evaluation.spfu.gov.ua) [18] або замовити у професійного оцінювача.

Третій етап це вибір нотаріуса, який проведе операцію купівлі-продажу.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню. Воно провадиться за місцезнаходженням ділянки або за місцем реєстрації однієї зі сторін договору.

Четвертий етап це - переважне право орендаря. При продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яка перебуває у довгостроковій оренді, варто враховувати переважне право орендаря на придбання цієї ділянки. Для цього не пізніше ніж за 2 місяці до дня укладення договору купівлі-продажу треба подати нотаріусу, який буде посвідчувати договір, заяву про державну реєстрацію наміру продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення. До заяви необхідно додати проект договору, в якому зазначити ціну та умови продажу. Ціна продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення не обов'язково має збігатися з експертною грошовою оцінкою.

Нотаріус повинен повідомити орендаря про намір власника продати ділянку. Ухвалити рішення щодо придбання ділянки за запропонованою ціною орендар повинен протягом місяця. Переважне право орендар може передати іншій особі, про що має письмово повідомити власника ділянки.

У разі відмови орендаря від переважного права на викуп, власник землі має право продати ділянку іншій особі, але на тих самих умовах та за ціною не нижче тієї, яка пропонувалася орендарю. [22]

Орендар земельної ділянки сільськогосподарського призначення має переважне право купівлі цієї ділянки у другу чергу, тобто, у разі відсутності суб'єкта першої черги або у разі його відмови від купівлі. У першу чергу переважне право має особа, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних

копалин загальнодержавного значення за певних умов. Механізм реалізації переважного права однаковий. Якщо ділянка не перебуває в оренді та відсутні спецдозволи, передбачені цим пунктом дії не здійснюються.

П'ятий етап це- вимоги до покупця, зокрема, право продавати та купувати земельну ділянку сільськогосподарського призначення мають:

до 2024 року тільки громадяни України, але не більше ніж 100 га в руки однієї особи;

з 1 січня 2024 року поряд з фізичними особами – також юридичні особи, акціонерами / учасниками яких є виключно громадяни України, держава або територіальні громади, але не більше ніж 10 тис. га для однієї фізичної і юридичної особи. [41]

Продаж с/г ділянок заборонений:

іноземцям до рішення референдуму;

громадянам держави, визнаної Україною державою-агресором або державою-окупантом;

членам терористичних організацій;

якщо до покупця чи його родичів застосовано санкції у вигляді заборони на укладення правочинів з набуття у власність земельних ділянок.

Покупець с/г ділянки має документально підтвердити джерело походження коштів (інших активів), за які планує набути право власності на землю.

Шостий етап це, зокрема, перевірка законності угоди, а саме документи, які необхідні для укладання договору:

паспорти (документи, що посвідчують особу) та реєстраційні номери облікових карток платників податків (РНОКПП) сторін договору;

у разі спільної сумісної власності на земельній ділянці сільськогосподарського призначення – нотаріально засвідчена згода або особиста

присутність чоловіка / дружини, свідоцтво про шлюб чи про розірвання шлюбу,

його / її паспорт і РНОКПП;

документи, що підтверджують право власності на земельну ділянку;
 витяги з ДЗК та ДРП;
 витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку;
 звіт про експертну грошову оцінку земель;

документи, що підтверджують джерела походження коштів (інших активів)
 покупця. [9]

Під час посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення нотаріус перевіряє законність угоди на момент її укладення, зокрема дотримання встановлених вимог до покупця.

Водночас нотаріус не зобов'язаний перевіряти наявність судових спорів щодо ділянки. Цю інформацію можна перевірити самостійно в Єдиному державному реєстрі судових рішень за кадастровим номером ділянки.

Сьомий- заключний етап це - укладання договору, зокрема, розрахунок за купівлі-продаж земельної ділянки сільськогосподарського призначення може здійснюватися лише в безготівковій формі (на розрахунковий рахунок у банку). При укладанні договору слід платити податок на доходи фізичних осіб (ПДФО) у розмірі 5% (0%, 18% залежно від обставин) від ціни, зазначеної у договорі купівлі-продажу, але не нижче експертної грошової оцінки ділянки. Крім того,

сплачується військовий збір у розмірі 1,5% (у разі сплати ПДФО) та державне мито у розмірі 1% від ціни договору. [9]

За наявності необхідних документів та сплати податків, нотаріус посвідчує договір та проводить державну реєстрацію права власності на ділянку. Новому власнику безоплатно видається витяг із ДРП та відповідні зміни вносяться до ДЗК.

Продаж частини земельної ділянки сільськогосподарського призначення:

За описаною процедурою може бути продана частина земельної ділянки сільськогосподарського призначення, але із дотриманням певних правил:

Під час проведення поділу ділянки не можна змінити її цільове призначення.

Поділ не припиняє дію обмежень у використанні ділянки.

Поділ ділянки, яка знаходиться в оренді, буде можливим лише після отримання нотаріально засвідченої письмової згоди на це орендаря.

Розмір і конфігурація ділянки не повинні створювати перешкод для її використання за цільовим призначенням.

Отже, для продажу частини земельної ділянки сільськогосподарського призначення потрібно:

Звернутись із заявою до землепорядної організації, а за наявності обтяжень (оренда земельної ділянки сільськогосподарського призначення) додати нотаріально засвідчену письмову згоду орендаря. Розробник документації із землеустрою зареєструє новостворені земельні ділянки в ДЗК. Отримати витяги з ДЗК.

Зареєструвати право власності на поділені ділянки у ДРРП через ЦНАП або нотаріуса.

Звернутись до нотаріуса для продажу ділянки.

У разі поділу земельної ділянки, об'єднання земельних ділянок сформовані земельні ділянки зберігають своє цільове призначення.

Земельна ділянка припиняє існування як об'єкт цивільних прав, а її державна реєстрація скасовується в тому числі в разі поділу або об'єднання земельних ділянок.

Співвласники земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності, мають право на її поділ або на виділення з неї окремої частки, крім випадків, установлених законом (ст. 89 ЗКУ). [12]

Поділ земельної ділянки, яка є у спільній сумісній власності, з виділенням частки співвласника, може бути здійснено за умови попереднього визначення

розміру земельних часток, які є рівними, якщо інше не передбачено законом або не встановлено судом.

Поділ чи об'єднання земельних ділянок не припиняє дії обмежень, обтяжень, встановлених на земельні ділянки, крім випадків, коли обмеження (обтяження) поширювалося лише на частину земельної ділянки, яка в результаті поділу земельної ділянки не увійшла до сформованої нової земельної ділянки. □

Склад та зміст технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок зазначено у статті 56 Закону України «Про державний земельний кадастр». [32]

Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок затверджується власником (розпорядником) земельних ділянок, а щодо земельних ділянок державної або комунальної власності - Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування, уповноваженими розпоряджатися земельними ділянками відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного Кодексу. [12]

Після реєстрації в Державному земельному кадастрі земельних ділянок, сформованих шляхом поділу виникає необхідність провести реєстрацію права власності чи права користування в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, якщо це стосується земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок переданих у постійне користування, а також виникає необхідність у внесенні змін до укладених договорів оренди, якщо це стосується земельних ділянок переданих в оренду, у зв'язку із зміною істотних умов договору (кадастровий номер, площа).

Поділ земельного паю між спадкоємцями:

Більшість земельних часток (паїв) на даний момент вже розподілені, виділені в натурі і поділені, зокрема між спадкоємцями. Розпаювання земель розпочалося в 1995 році і за задумом законодавця повинно закінчитись 1 січня

2025 року – строку, до закінчення якого власники та спадкоємці, які не встигли оформити право власності на земельну ділянку, що походить від невитребуваної земельної частки (паю), вважаються такими, що відмовилися право власності на земельну ділянку. [30]

Відповідно до п. 1, 2 Указу Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» 08.08.1995 р. №720/95: «Паювання земель передбачає визначення розміру земельної частки (паю) у колективній власності на землю кожного члена колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства без виділення земельних ділянок в натурі (на місцевості). Право на земельну частку (пай) мають члени колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, у тому числі пенсіонери, які раніше працювали в ньому і залишаються членами зазначеного підприємства, кооперативу, товариства, відповідно до списку, що додається до державного акту на право колективної власності на землю.

При паюванні вартість і розміри в умовних кадастрових гектарах земельних часток (паїв) всіх членів підприємства, кооперативу, товариства є рівними. [9]

Відповідно до ст.1 ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» [24, 28] право на земельну частку (пай) мають: саме колишні члени колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств, у тому числі створених на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонери з їх числа, які отримали сертифікати на право на земельну частку (пай) у встановленому законодавством порядку. Отже, основним документом, що посвідчує право на

земельну частку (пай), є сертифікат на право на земельну частку (пай), виданий районною (міською) державною адміністрацією.

Документами, що посвідчують право на земельну частку (пай), також є: свідоцтво про право на спадщину;

посвідчені у встановленому законом порядку договори купівлі-продажу, дарування, міни, до яких додається сертифікат на право на земельну частку (пай); рішення суду про визнання права на земельну частку (пай).

Документом, що посвідчує право на земельну частку (пай) громадян України, евакуйованих із зони відчуження, відселених із зони безумовного (обов'язкового) або зони гарантованого добровільного відселення, а також громадян України, що самостійно переселилися з територій, які зазнали радіоактивного забруднення, і які на момент евакуації, відселення або самостійного переселення були членами колективного сільськогосподарського підприємства або інших сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонери з їх числа, які проживають у сільській місцевості, є трудова книжка члена колективного сільськогосподарського підприємства та іншого сільськогосподарського підприємства (за наявності) чи нотаріально засвідчена виписка з неї (за наявності) або відомості про трудову діяльність з реєстру застрахованих осіб Державного реєстру загальнообов'язкового державного соціального страхування.

Саме ці наведені вище документи підтверджують наявність у спадкодавця права на земельну частку (пай) та відповідно можливість передати її у спадщину.

Процедура спадкування права на земельну частку (пай) є такою ж як і спадкування інших прав з деякими особливостями. [12, 28]

Спадкуванням є перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця) до інших осіб – спадкоємців. Спадкування можливе за заповітом (коли спадкодавець за життя вирішив хто набуде після його смерті його майно) та за законом (відповідно до положень чинного законодавства

України). Частки кожного спадкоємця у спадщині є рівними, якщо спадкодавець у заповіті сам не розподілив спадщину між ними. [28]

Якщо спадщину прийняло кілька спадкоємців, свідоцтво про право на спадщину видається кожному з них із визначенням імені та часток у спадщині інших спадкоємців. Наведене свідчить про те, що як і будь-яке інше майно право на земельну частку (пай) передається спадкоємцям в спільну часткову власність.

Сертифікат - це документ, що підтверджує право на земельну частку (пай), тобто право на виділення його в натурі. Тому, якщо мова йде про спадкування таких земельних часток (паїв), то спочатку необхідно прийняти спадщину (отримати свідоцтво про право на спадщину), а потім виділити земельну частку (пай) в натурі (формування земельної ділянки, присвоєння кадастрового номеру тощо) та зареєструвати право власності на земельну ділянку.

Спеціальною вимогою до власників та спадкоємців права на земельну частку (пай) є розподіл між власниками земельних часток (паїв) та їх спадкоємцями земель, що залишилися у колективній власності після розподілу земельних ділянок, має бути здійснений до 1 січня 2025 року. [28]

Якщо у спадкодавця були наявні усі вище перелічені документи на право на земельну частку (пай) нотаріус видає свідоцтво про право на спадщину. В подальшому спадкоємцям потрібно буде здійснити процедуру виділення земельної ділянки у натурі, присвоїти ділянці кадастровий номер та завершити процедуру реєстрації права власності на земельну ділянку. Як вже зазначалося вище, спадкоємці, маючи свідоцтва про право на спадщину на право на земельну частку (пай) зможуть отримати у власність земельну ділянку на праві спільної часткової власності.

Отже, можливі варіанти поділу земельної ділянки після отримання свідоцтва про право на спадщину із визначеними частками на праві спільної часткової власності:

1) укладення письмового договору про порядок володіння і користування спільною земельною ділянкою (земельна ділянка так і залишається в спільній частковій власності спадкоємців);

2) укласти договір про поділ спадкового майна – земельної ділянки в натурі і відповідно припинити спільну часткову власність, спадкоємці формують дві окремі земельні ділянки та стають власниками окремих земельних ділянок;

3) укладення договору, за яким один спадкоємець отримує у приватну власність земельну ділянку та сплачує іншому грошову компенсацію.

Про останній спосіб нагадав Верховний суд у Постанові від 12 січня 2021 року у справі № 607/9865/16-ц зазначивши таке: при цьому Верховний Суд звернув увагу на те, що земельна ділянка може бути поділена в натурі між усіма спадкоємцями у частках, які їм належать, проте у разі відсутності технічної можливості такого поділу та вільного користування своєю частиною земельної ділянки, з урахуванням встановлених конкретних обставин, особа 1 може порушувати питання до інших спадкоємців земельної ділянки щодо грошової компенсації своєї спадкової частини спірної земельної ділянки.

Висновки до розділу П. Подано аналіз використання земель сільськогосподарського призначення на території садівничих товариств «РАТАЙ» Гатненської територіальної громади Фастівського району і «Світанок» Вишгородської міської територіальної громади Вишгородського району Київської області.

Встановлено, що процес поділу земельної ділянки не дуже простий та швидкий і перед тим, як його запустити потребує певного комплексного аналізу для отримання бажаного (очікуваного) результату.

Досліджено та описані можливі варіанти поділу земельної ділянки після отримання свідоцтва про право на спадщину із визначеними частками на праві спільної часткової власності.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

РОЗДІЛ ІІІ

ЗЕМЛЕВПОРЯДНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПОДІЛУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ НА ТЕРИТОРІЇ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

3.1. Землевпорядне забезпечення поділу земельних ділянок сільськогосподарського призначення

Обґрунтування проектного рішення по об'єкту №1: Характеристика земельної

ділянки, що поділяється. Місце розташування земельної ділянки: територія садівничого товариства «РАТАЙ» Гатненської сільської територіальної громади Фастівського району Київської області, кадастровий номер земельної ділянки 3222481600:02:010:0222, площа земельної ділянки складає 0,0667га. Вартість земельної ділянки становить 784 тис. грн.

Цільове призначення земельної ділянки – 01.06 для колективного садівництва, категорія земель – землі сільськогосподарського призначення, зокрема: згідно з Класифікацією видів земельних угідь (КВЗУ) група 002 (Рослинний покрив земель і ґрунти. Група включає землі, які використовуються для виробництва сільськогосподарської продукції, обслуговування сільського господарства), підгрупа 03 (Багаторічні насадження. Підгрупа включає ділянки, зайняті насадженнями для отримання плодів, ягід, винограду, хмелю; насадження ефіроолійних культур, розсадники (крім лісових); плантації декоративних багаторічних насаджень (квітники) для декоративного оформлення територій, а також для реалізації квітів; лікарські багаторічні насадження (беладона, наперстянка, шавлія лікарська та інші), назва земельних угідь – багаторічні насадження.

Форма власності – приватна. Цільове призначення земельної ділянки не змінюється.

Земельна ділянка вільна від будь-яких майнових прав і претензій третіх осіб; судового спору щодо неї немає; під заборобою відчуження (арештом), а також у заставі та в оренді земельна ділянка не перебуває; земельні сервітути, як постійні, так і строкові, щодо зазначеної земельної ділянки не встановлені.

Власник земельної ділянки має право: самостійно господарювати на земельній ділянці; продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, у спадщину; власності на насадження сільськогосподарських та інших культур; споруджувати будівлі, проводити добудови відповідно до цільового призначення земельної ділянки з урахуванням вимог діючого законодавства; на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом.

Власник земельної ділянки зобов'язаний: забезпечувати використання земельної ділянки за цільовим призначенням; додержуватись вимог законодавства про охорону довкілля; своєчасно сплачувати земельний податок; не порушувати прав власників сусідніх земельних ділянок та землекористувачів; зберігати корисні властивості землі; дотримуватись правил добросусідства; своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та місцевого самоврядування дані про стан і використання земельної ділянки в порядку, встановленому законом.

Згідно з Відомостями з державного реєстру речових прав на нерухоме майно, площа і власність земельної ділянки, що поділяється підтверджена, а також встановлено, що відомості про реєстрацію іншого речового права на досліджувану ділянку відсутні, відомості про державну іпотеку відсутні, відомості про державну реєстрацію обтяжень відсутні.

Графічно поділ подано на схемі розподілу земельної ділянки (див. рис. 3.1. – 3.6.), на якому відповідно відображено: межі земельних ділянок, що поділяються та утворюються шляхом поділу, довжини ліній між поворотними точками їх меж, площі утворених земельних ділянок.

Після поділу земельні ділянки, як і раніше будуть відноситися до категорії земель: землі сільськогосподарського призначення для колективного садівництва.

Схема поділу земельної ділянки, що знаходиться на території садового товариства «РАТАЙ» Гатненської сільської територіальної громади Фастівського району Київської області, кадастровий номер земельної ділянки 3222481600:02.010:0222, площа земельної ділянки складає 0,0667 га подано на рис.3.1.

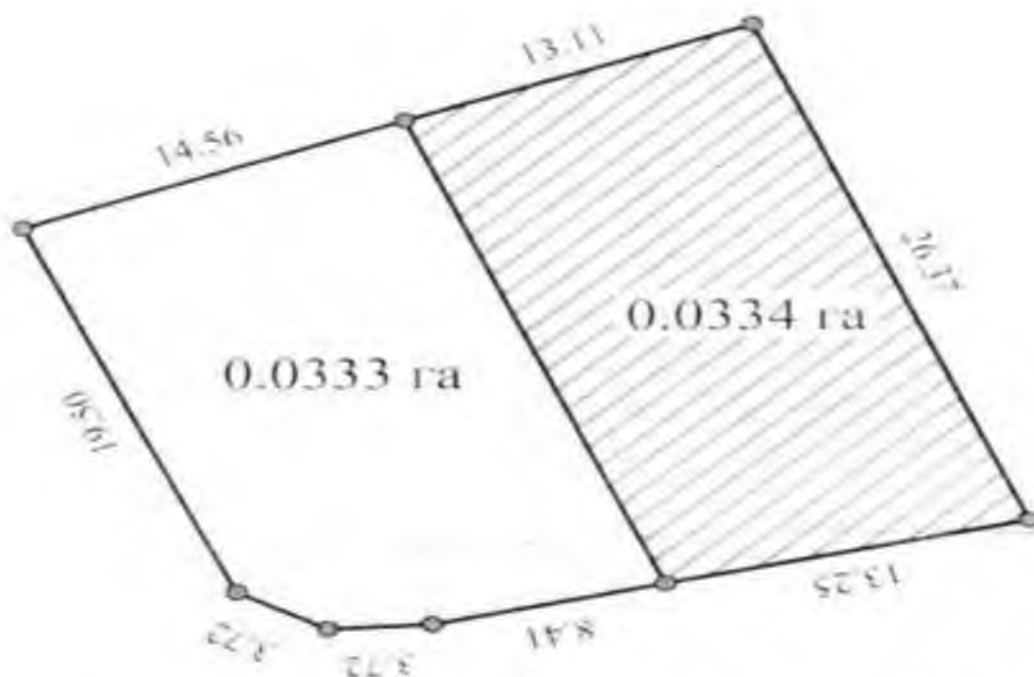


Рис. 3.1. Схема поділу земельної ділянки на території Гатненської ОТГ Фастівського району Київської області

Схема розподілу земельної ділянки площею 0,0667га ділиться на дві земельні ділянки: ділянка №1 площею 0,0333га та ділянка №2 площею 0,0334га, код земель згідно Класифікацією видів земельних угідь (КВЗУ): група 002 (Рослинний покрив земель і ґрунти. Група включає землі, які використовуються

для виробництва сільськогосподарської продукції, обслуговування сільського господарства), підгрупа 03 (Багаторічні насадження. Підгрупа включає ділянки, зайняті насадженнями для отримання плодів, ягід, винограду, хмелю; насадження ефіроолійних культур, розсадники (крім лісових); плантації декоративних багаторічних насаджень (квітники) для декоративного оформлення територій, а також для реалізації квітів; лікарські багаторічні насадження (беладона, наперстянка, шавлія лікарська та інші), назва земельних угідь – багаторічні насадження.

Суміжні землевласники та землекористувачі: від А до Б - землі комунальної власності (проїзд), від Б до В – землі громадянина Шульца П.М. (кадастровий номер 3222481600:02:010:0143); від В до А - землі громадянина Гопанок І.В. (кадастровий номер 3222481600:02:010:5007) (як показано на рис. 3.2.).

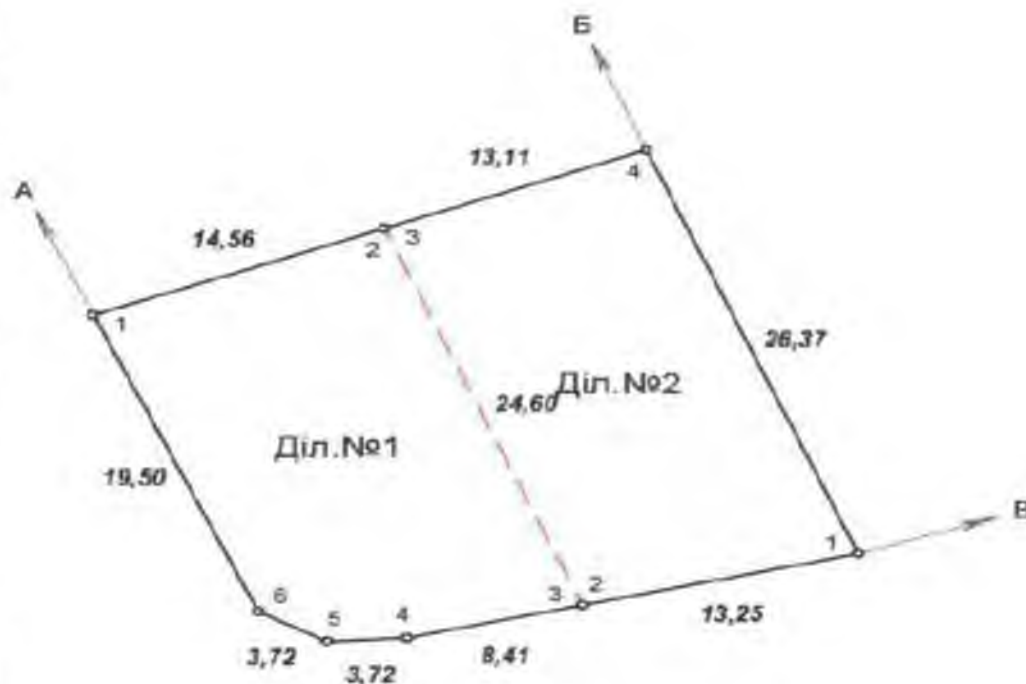


Рис. 3.2. Схема поділу земельної ділянки на території Гатненської ОТГ Фастівського району Київської області із вказаними суміжними землевласниками та землекористувачами

Схема розміщення земельної ділянки № 1.1.(викопіювання з публічної кадастрової карти України) на території садового товариства «РАТАЙ» Гатненської сільської територіальної громади Фастівського району Київської області, кадастровий номер земельної ділянки 3222481600:02:010:0594, площа земельної ділянки складає 0,0333 га подано на рис.3.2. Суміжні землевласники та землекористувачі: з півночі це землі приватної власності громадянина Гопанок І.В., кадастровий номер 3222481600:02:010:5007; зі сходу межує із земельною ділянкою 1.2. громадянки Подуфатової О.А., кадастровий номер 3222481600:02:010:0595; з півдня із землями комунальної власності (проїзд).



Рис. 3.2. Схема розміщення земельної ділянки № 1.1.(викопіювання з публічної кадастрової карти України) на території садового товариства «РАТАЙ»

Гатненської сільської територіальної громади Фастівського району Київської області

НУБІП України

Схема розміщення земельної ділянки № 1.2. (викопіювання з публічної

кадастрової карти України) на території садового товариства «РАТАЙ»

Гатненської сільської територіальної громади Фастівського району Київської області, кадастровий номер земельної ділянки 3222481600:02:010:0595, площа земельної ділянки складає 0,0334 га подано на рис.3.3. Суміжні землевласники та

землекористувачі: з північного заходу це землі приватної власності громадянина

Гопанок І.В., кадастровий номер 3222481600:02:010:5007; з південного заходу межує із земельною ділянкою приватної власності громадянина Шульца Н.М., кадастровий номер 3222481600:02:010:0143, із заходу землі громадянки

Подуфалової О.А., кадастровий номер 3222481600:02:010:0594; з півдня із

землями комунальної власності (проїзд).

НУБІП України

НА

НА



Умовні позначення:

- межа земельної ділянки
- межа кадастрової зони

Масштаб 1:5000

Площа земельної ділянки S=0.0334 га

НУБІП України

Рис. 3.3. Схема розміщення земельної ділянки № 1.3 (викопіювання з публічної кадастрової карти України) на території садівничого товариства «РАТАЙ» Гатненської сільської територіальної громади Фастівського району Київської області

Кадастровий план земельної ділянки №1 (об'єкт Г) (див рис. 3.5.), кадастровий номер земельної ділянки 3222481600:02:010:0594, площа земельної ділянки 0,0333 га, обмеження та обтяження на земельній ділянці відсутні.

Суміжні землевласники та землекористувачі: від А до Б - землі громадянина

Гопанок І.В., кадастровий номер 3222481600:02:010:5007; від Б до В – землі громадянки Подуфалової О.А., кадастровий номер 3222481600:02:010:0595; від В до А - землі комунальної власності (проїзд). Експлікація земельних угідь

подано в табл. 3.1.

Таблиця 3.1.

Експлікація земельних угідь*

Код згідно з КВЗУ		Назва земельних угідь	Площа, га
Групи	Підгрупи		
1	2	3	4
002	003	Багаторічні насадження	0,0333

* - розроблено автором за даними Гатненської сільської територіальної громади Фастівського району Київської області, станом 01.01.2022р.

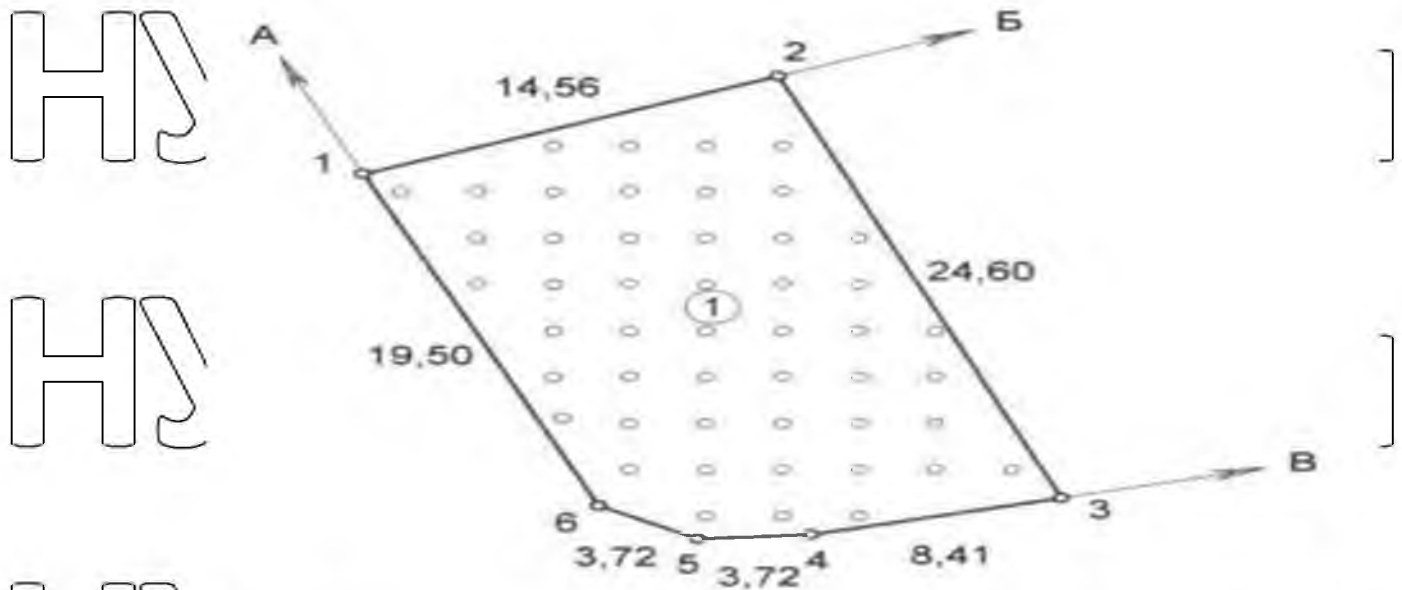


Рис. 3.5. Кадастровий план земельної ділянки №1 (об'єкт 1).

Кадастровий план земельної ділянки № 2 (об'єкт 1) (див рис. 3.6.), кадастровий номер земельної ділянки 3222481600:02:010:0595, площа земельної ділянки 0,0334 га, обмеження та обтяження на земельній ділянці відсутні. Суміжні землевласники та землекористувачі: від А до Б - землі комунальної власності (проїзд); від Б до В – землі громадянки Подуфалової О.А., кадастровий номер 3222481600:02:010:0594; від В до Г - землі громадянина Гопанок І.В., кадастровий номер 3222481600:02:010:5007; від Г до А – землі громадянина Шульца Н.М., кадастровий номер 3222481600:02:010:0143. Експлікація земельних угідь подано в табл. 3.2.

Таблиця 3.2.

Експлікація земельних угідь*

Код згідно з КВЗУ	Назва земельних угідь	Площа, га
Групи	Підгрупи	
1	2	3
002	03	Багаторічні насадження
		0,0334

* - розроблено автором за даними Гатненської сільської територіальної громади Фастівського району Київської області станом 01.01.2022р.

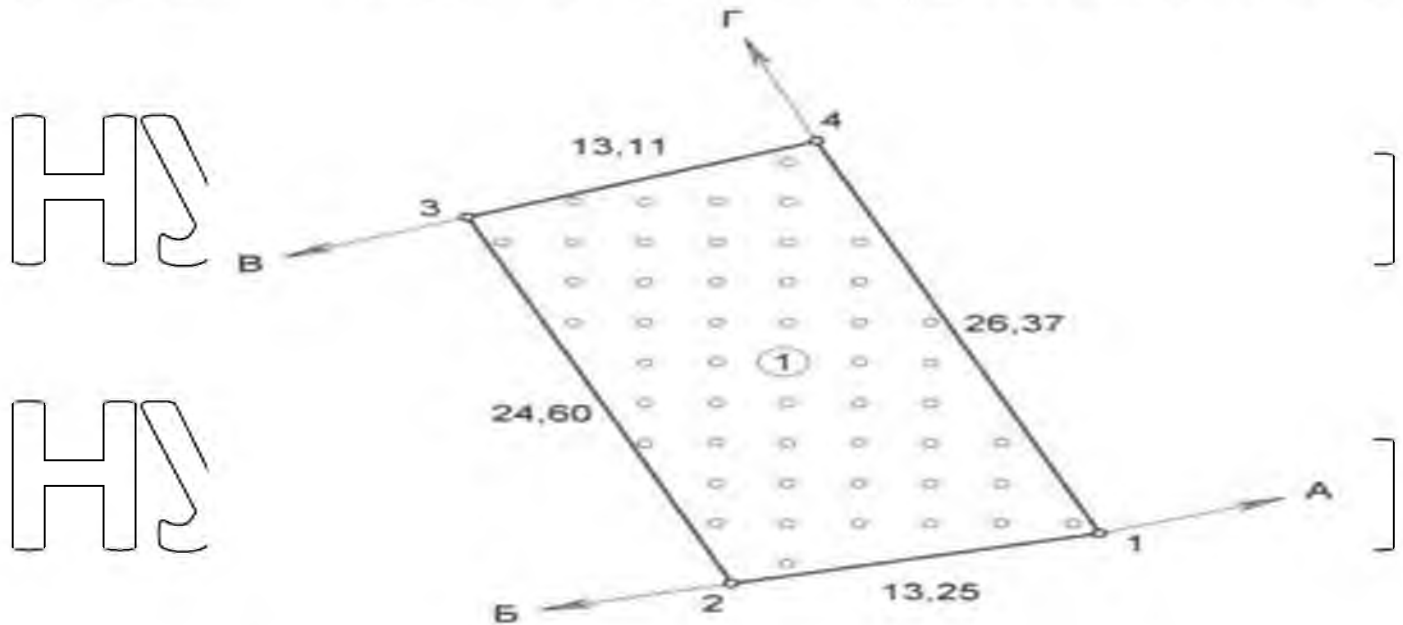


Рис. 3.6. Кадастровий план земельної ділянки № 2 (об'єкт 1).

Відомість про встановлені межові знаки земельної ділянки №1 для колективного садівництва на території садового товариства «ПАТАЙ» Гатненської сільської територіальної громади Фастівського району Київської області, кадастровий номер земельної ділянки 3222481600:02:010:0594, площа земельної ділянки складає 0,0333 га подано на рис.3.7. Суміжні землевласники та землекористувачі: від А до Б - землі приватної власності громадянина Гопанок І.В., кадастровий номер 3222481600:02:010:5007; від Б до В - землі громадянки Подуфалової О.А., кадастровий номер 3222481600:02:010:0595; від В до А - землі комунальної власності (протзд).

При обстеженні земельної ділянки №1 визначено, що усі межі земельної ділянки в натурі (на місцевості) збігаються з існуючою огорожею.

Встановлювати нові межові знаки згідно координат поворотних точок меж земельної ділянки не потрібно. Межа земельної ділянки №1 згідно креслення (див. рис. 3.7.) погоджено із замовником (власником земельної ділянки). Межові знаки являють собою металеві труби, висотою 1м, видимість на межові знаки добра.

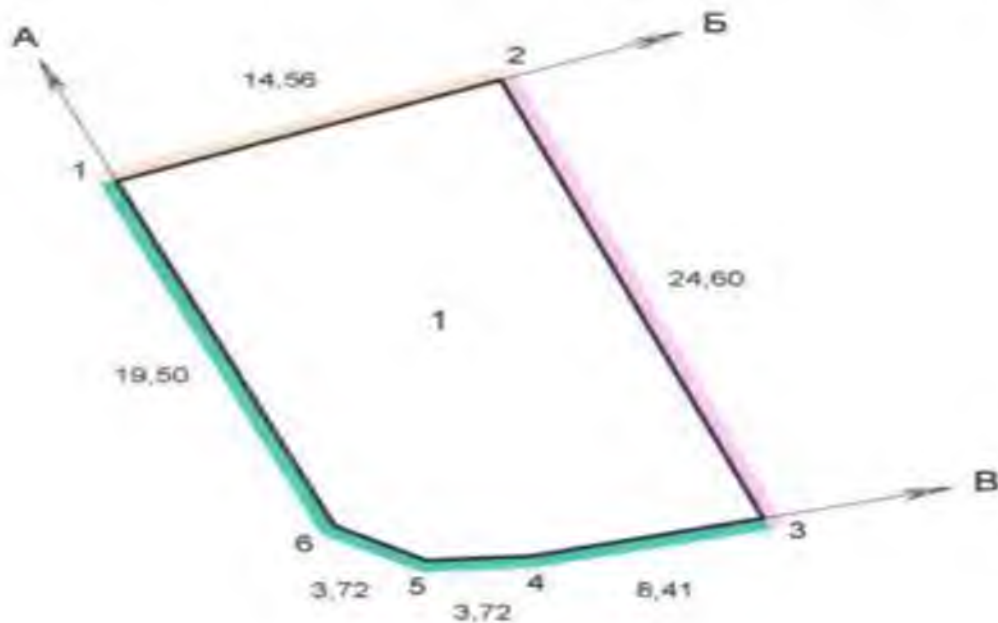


Рис. 3.7. Схема земельної ділянки №1 (масштаб 1:500) до відомості про встановлені межові знаки земельної ділянки №1

Відомість про встановлені межові знаки земельної ділянки №2 для колективного садівництва на території садового товариства «ПАТАЙ»

Гатненської сільської територіальної громади Фастівського району Київської області, кадастровий номер земельної ділянки 3222481600:02:010:0595, площа земельної ділянки складає 0,0334 га подано на рис.3.8. Суміжні землевласники та землекористувачі: від А до Б – землі комунальної власності (проїзд); від Б до В –

землі громадянки Подуфалової О.А., кадастровий номер 3222481600:02:010:0594, від В до Г – землі громадянина Гопанок І.В.,

кадастровий номер 3222481600:02:010:5007; від Г до А – землі громадянина Шульця Н.М., кадастровий номер 3222481600:02:010:0143.

При обстеженні земельної ділянки №2 визначено, що усі межі земельної ділянки в натурі (на місцевості) збігаються з існуючою огорожею.

Встановлювати нові межові знаки згідно координат поворотних точок меж земельної ділянки не потрібно. Межі земельної ділянки № 2 згідно креслення (див. рис. 3.8.) погоджено із замовником/власником земельної ділянки). Межові знаки являють собою металеві труби, висотою 1м, видимість на межові знаки добра.

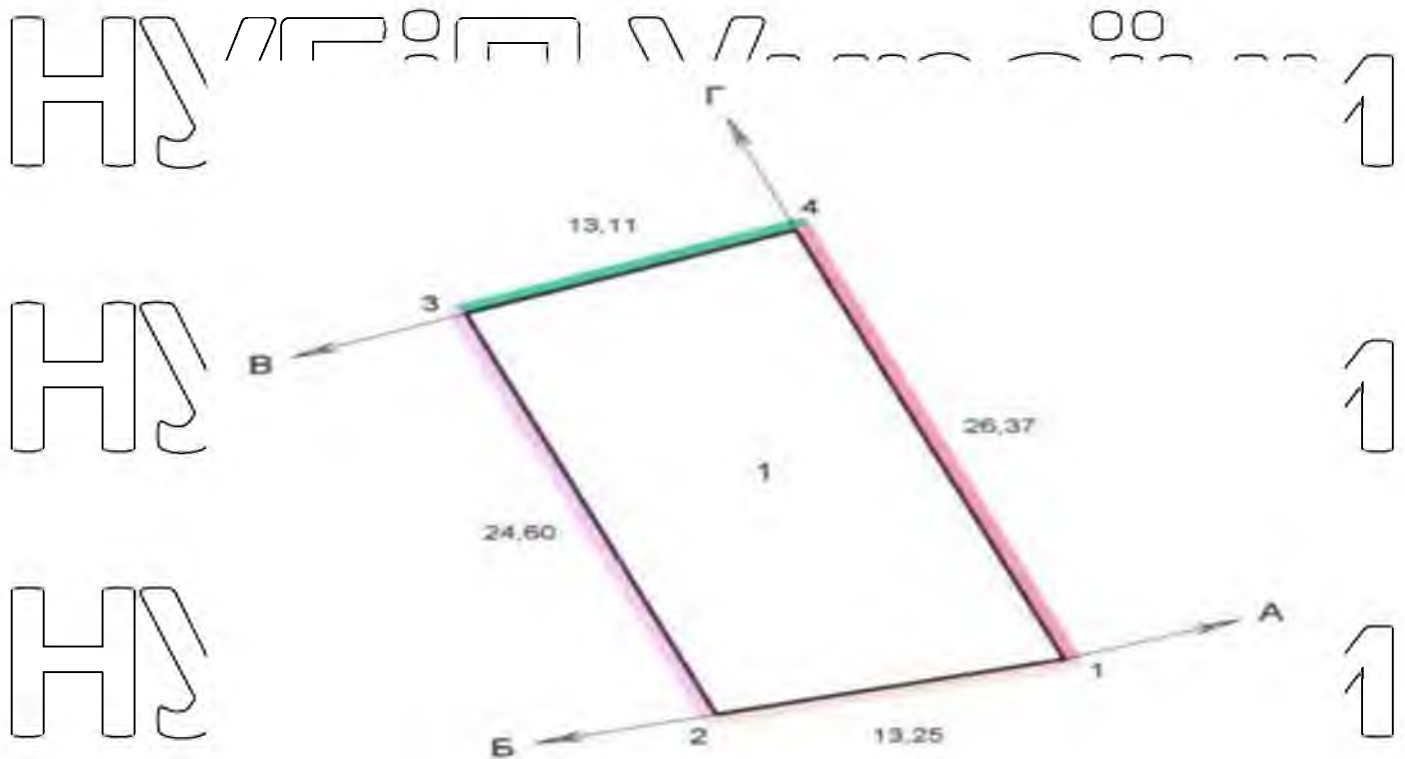


Рис. 3.8. Схема земельної ділянки № 2 (масштаб 1:500) до відомості про встановлені межові знаки земельної ділянки №2

Обґрунтування проєктного рішення по об'єкту № 2. Головні відомості про об'єкт землеустрою: цільове призначення земельної ділянки, згідно КВЗУ код 1.18. Земельні ділянки загального користування, які використовуються як польові

дороги, прогони, 18.00. Вид використання: під дороги та проїзди. Категорія земель: Землі сільськогосподарського призначення. Місце розташування земельної ділянки: Київська область Вишгородський район Вишгородська територіальна громада (Хотянівська сільська рада). Площа земельної ділянки: 0.6304 га. Кадастровий номер земельної ділянки: 3221888800:3 7:092:0906.

У відповідності до затвердженого генерального плану та плану зонування населеного пункту села Хотянівка, земельна ділянка знаходиться у сільській зоні - зоні житлової забудови. Схема поділу земельної ділянки, кадастровий номер 3221888800:37:092:0906, земельна ділянка загальною площею 0,6304 га

поділяється на три земельні ділянки: ділянки: ділянка № 1 - 0,2195 га; ділянка № 2 - 0,3205 га, загальна площа перших двох ділянок - 0,5400 га; ділянка № 3 - 0,0904 га (див. рис. 3.9.).

Графічно поділ подано на схемі розподілу земельної ділянки (див. рис. 3.9.

- 3.12.), на якому відповідно відображено: межі земельних ділянок, що поділяються та утворюються шляхом поділу, довжини ліній між поворотними точками їх меж, площі утворених земельних ділянок.

Після поділу земельні ділянки, як і раніше будуть відноситися до категорії земель: землі сільськогосподарського призначення.

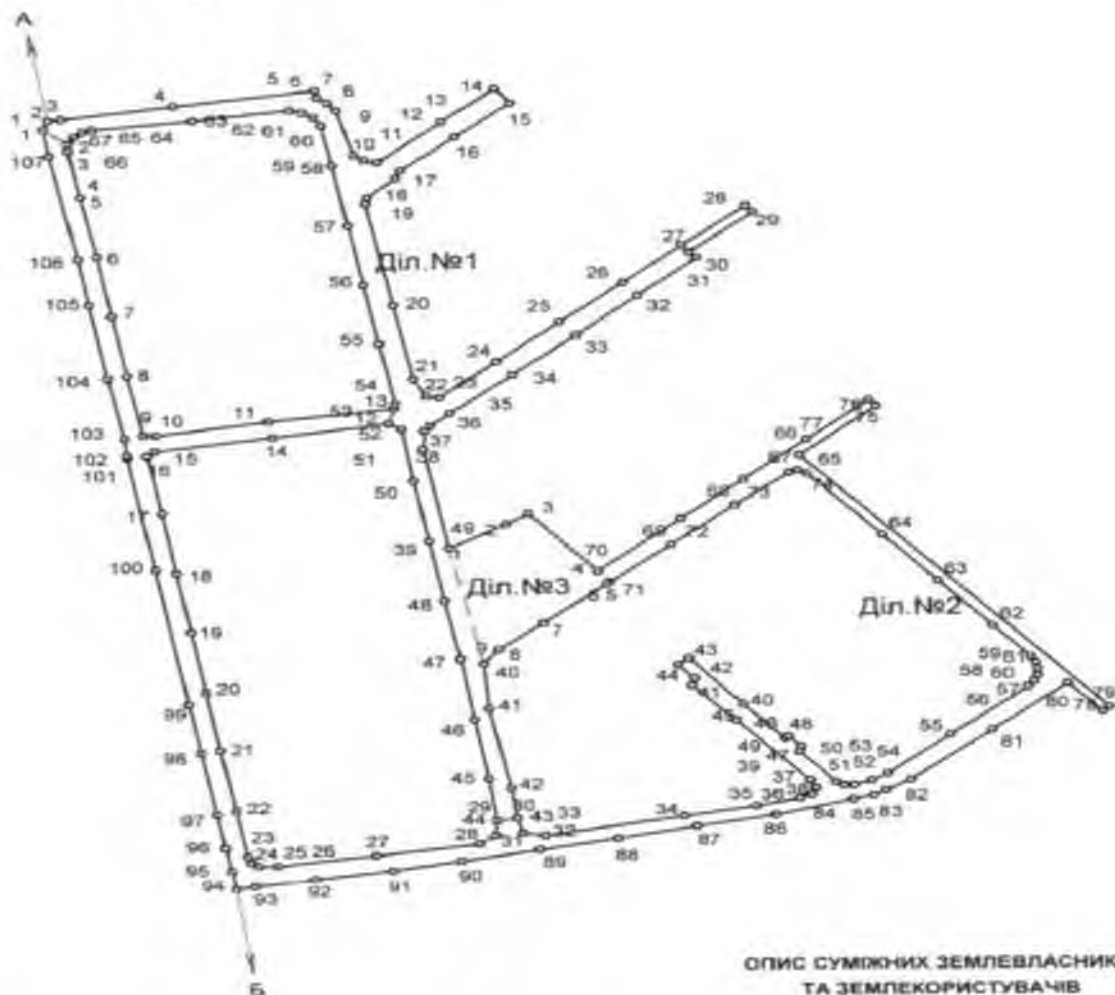
Опис суміжних землевласників та землекористувачів: від А до Б це землі садівничого товариства «Світанок»; від Б до А це землі ТРАТ «Укргідроенерго» філія «Каскад Київських ГЕС та ГАЕС». Склад земельних угідь подано в таблиці 3.3.

Таблиця 3.3.

Експлікація земельних угідь

Код згідно з КВЗУ		Назва земельних угідь	Площа, га
Групи	Підгрупи		
008	02	Вулиці та бульвари (включаючи тротуари), набережні, площі	0,6304

* - розроблено автором за даними Вишгородської територіальної громади (Хотянівської сільської ради) Вишгородського району Київської області, станом 01.01.2022р.



від А до Б це землі садівничого товариства «Світанок»; від Б до А це землі
 ПрАТ «Укргідроенерго» філія «Каскад Київських ГЕС та ГАЕС».

Рис. 3.9. Схема поділу земельної ділянки, кадастровий номер
 3221888800:37:092:0906

Кадастровий план земельної ділянки № 1 (об'єкт 2), площею 0,2195 га,
 кадастровий номер 3221888800:37:092:0687 подано на рис. 3.10.

Опис суміжних землевласників та землекористувачів: А(А') землі
 садівничого товариства «Світанок». Склад земельних угідь подано в таблиці 3.4.

Таблиця 3.4.

Експлікація земельних угідь*

Код згідно з КВЗУ		Назва земельних угідь	Площа, га
Групи	Підгрупи		
1	2	3	4
008	02	Вулиця та бульварні (включаючи тротуари), набережні, площі	0,2195

* - розроблено автором за даними Вишгородської територіальної громади
 (Хотянівської сільської ради) Вишгородського району Київської області,
 станом 01.01.2022р.

НУБІП України

НУБІП України

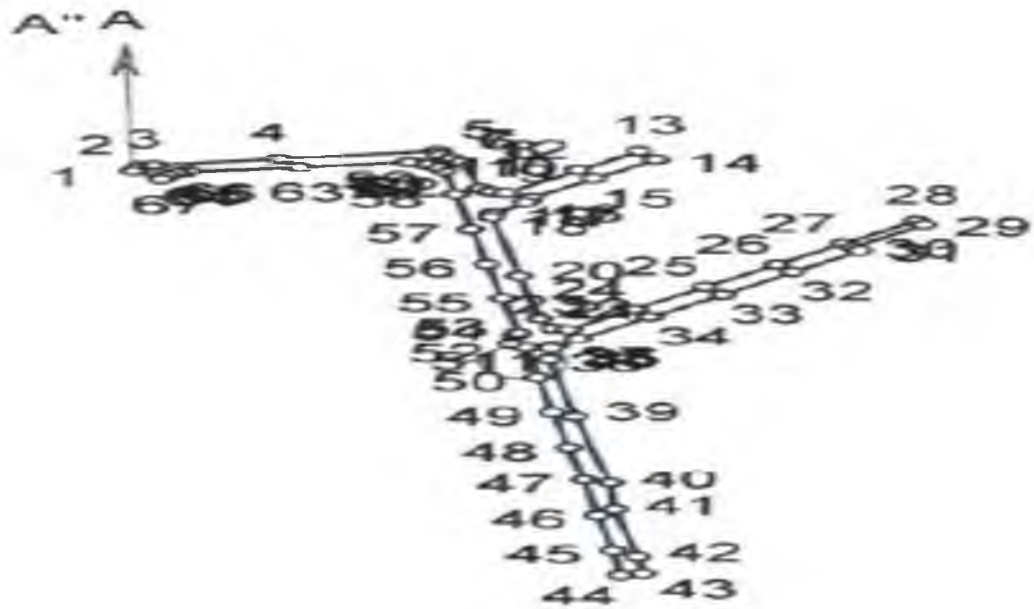


Рис. 3.10. Кадастровий план земельної ділянки №1 (об'єкт 2).

Кадастровий план земельної ділянки № 2 (об'єкт 2), площею 0,3205 га, кадастровий номер 3221888800:37:092:0688 подано на рис. 3.11.

Опис суміжних землевласників та землекористувачів: від А до Б це землі садівничого товариства «Світанок»; від Б до А це землі ПрАТ «Укргідроенерго» філія «Каскад Київських ГЕС та ГАЕС». Склад земельних угідь подано в таблиці

3.5.

Таблиця 3.5.

Експлікація земельних угідь

Код згідно з КВЗУ		Назва земельних угідь	Площа, га
Групи	Підгрупи		
1	2		4
008	02	Вулиці та бульварні (включаючи тротуари), набережні, площі	0,3205

* - розроблено автором за даними Вишгородської територіальної громади (Хотянівської сільської ради) Вишгородського району Київської області, станом 01.01.2022р.



Рис. 3.11. Кадастровий план земельної ділянки № 2 (об'єкт 2).

Кадастровий план земельної ділянки № 3 (об'єкт 2), площею 0,0904 га, кадастровий номер 3221888800:37:092:0689 подано на рис. 3.12.

Опис суміжних землевласників та землекористувачів: А(А') землі садівничого товариства «Світанок». Склад земельних угідь подано в таблиці 3.6.

Таблиця 3.6.

Експлікація земельних угідь*			
Код згідно з КВЗУ		Назва земельних угідь	Площа, га
Групи	Підгрупи		
1	2	3	4

008	02	Вулиці та бульвари(включаючи тротуари), набережні, площі	0,0904
-----	----	--	--------

* - розроблено автором за даними Вишгородської територіальної громади (Хотянівської сільської ради) Вишгородського району Київської області, станом 01.01.2022р.

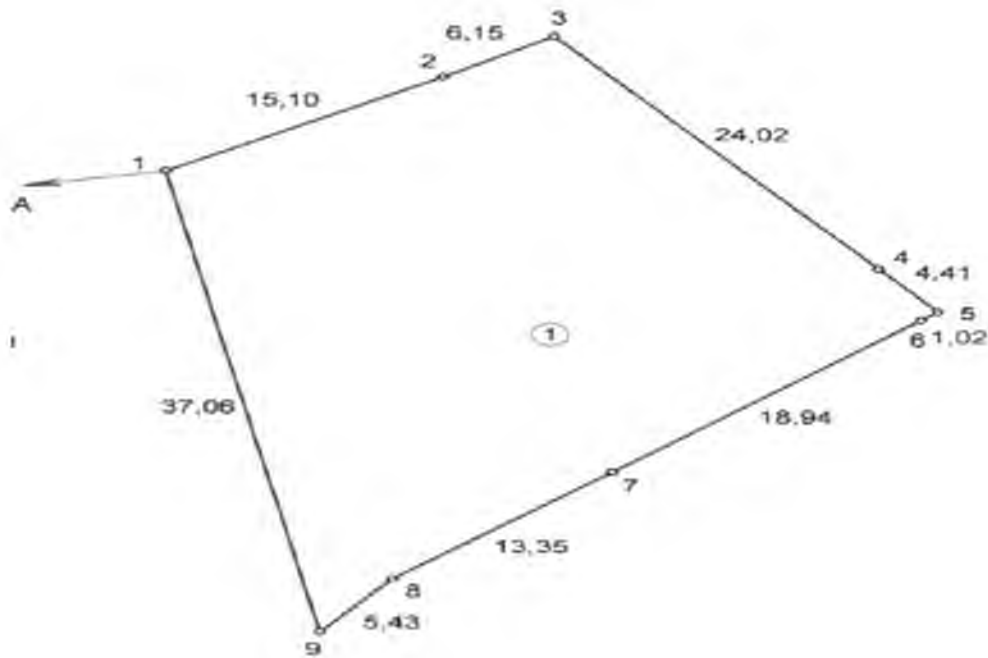


Рис. 3.12. Кадастровий план земельної ділянки № 3 (об'єкт 2).

Відомість про встановлені межові знаки земельної ділянки № 1 (об'єкт 2) для загального користування, яка використовується як польові дороги, прогони на території садівничого товариства «Світанок» Вишгородської міської територіальної громади Вишгородського району Київської області, кадастровий номер земельної ділянки 3222481600:02:010:0687, площа земельної ділянки складає 0,2195 га подано на рис.3.13. Суміжні землевласники та землекористувачі: Опис суміжних землевласників та землекористувачів: А(А') землі садівничого товариства «Світанок».

При обстеженні земельної ділянки №1 (об'єкт 2) визначено, що усі межі земельної ділянки в натурі (на місцевості) збігаються з існуючою огорожею. Встановлювати нові межові знаки згідно координат поворотних точок меж земельної ділянки не потрібно. Межі земельної ділянки №1 (об'єкт 2) згідно креслення (див. рис. 3.13.) погоджено із замовником(власником земельної ділянки). Межові знаки являють собою металеві труби, висотою 1м, видимість на межові знаки добра.



Рис. 3.13. Схема земельної ділянки №1 (об'єкт 2) (масштаб 1:5000) до відомості про встановлені межові знаки земельної ділянки №1 (об'єкт 2)

Відомість про встановлені межові знаки земельної ділянки № 2 (об'єкт 2) для загального користування, яка використовується як польові дороги, прогони на території садівничого товариства «Світанок» Вишгородської міської територіальної громади Вишгородського району Київської області, кадастровий номер земельної ділянки 3222481600:02:010:0688, площа земельної ділянки складає 0,3205 га подано на рис.3.14. Суміжні землевласники та землекористувачі: Опис суміжних землевласників та землекористувачів: від А до Б це землі садівничого товариства «Світанок»; від Б до А це землі ПрАТ «Укргідроенерго» філія «Каскад Київських ГЕС та ГАЕС».

При обстеженні земельної ділянки № 2 (об'єкт 2) визначено, що усі межі земельної ділянки в натурі (на місцевості) збігаються з існуючою огорожею. Встановлювати нові межові знаки згідно координат поворотних точок меж земельної ділянки не потрібно. Межі земельної ділянки № 2 (об'єкт 2) згідно креслення (див. рис. 3.14.) погоджено із замовником(власником земельної ділянки). Межові знаки являють собою металеві труби, висотою 1 м, видимість на межові знаки добра.



Рис. 3.14. Схема земельної ділянки № 2 (об'єкт 2) (масштаб 1:5000) до відомості про встановлені межові знаки земельної ділянки № 2 (об'єкт 2).

Відомість про встановлені межові знаки земельної ділянки № 3 (об'єкт 2)

для загального користування, яка використовується як польові дороги, прогони

на території садівничого товариства «Світанок» Вишгородської міської територіальної громади Вишгородського району Київської області, кадастровий номер земельної ділянки 3222481600:02:010:0689, площа земельної ділянки

складає 0,0904 га подано на рис.3.15. Суміжні землевласники та

землекористувачі: Опис суміжних землевласників та землекористувачів: А(А')

землі садівничого товариства «Світанок».

При обстеженні земельної ділянки №3 (об'єкт 2) визначено, що усі межі земельної ділянки в натурі (на місцевості) збігаються з існуючою огорожею.

Встановлювати нові межові знаки згідно координат поворотних точок меж земельної ділянки не потрібно. Межі земельної ділянки №3 (об'єкт 2) згідно

креслення (див. рис. 3.15.) погоджено із замовником (власником земельної ділянки). Межові знаки являють собою металеві труби, висотою 1м, видимість на

межові знаки добра.

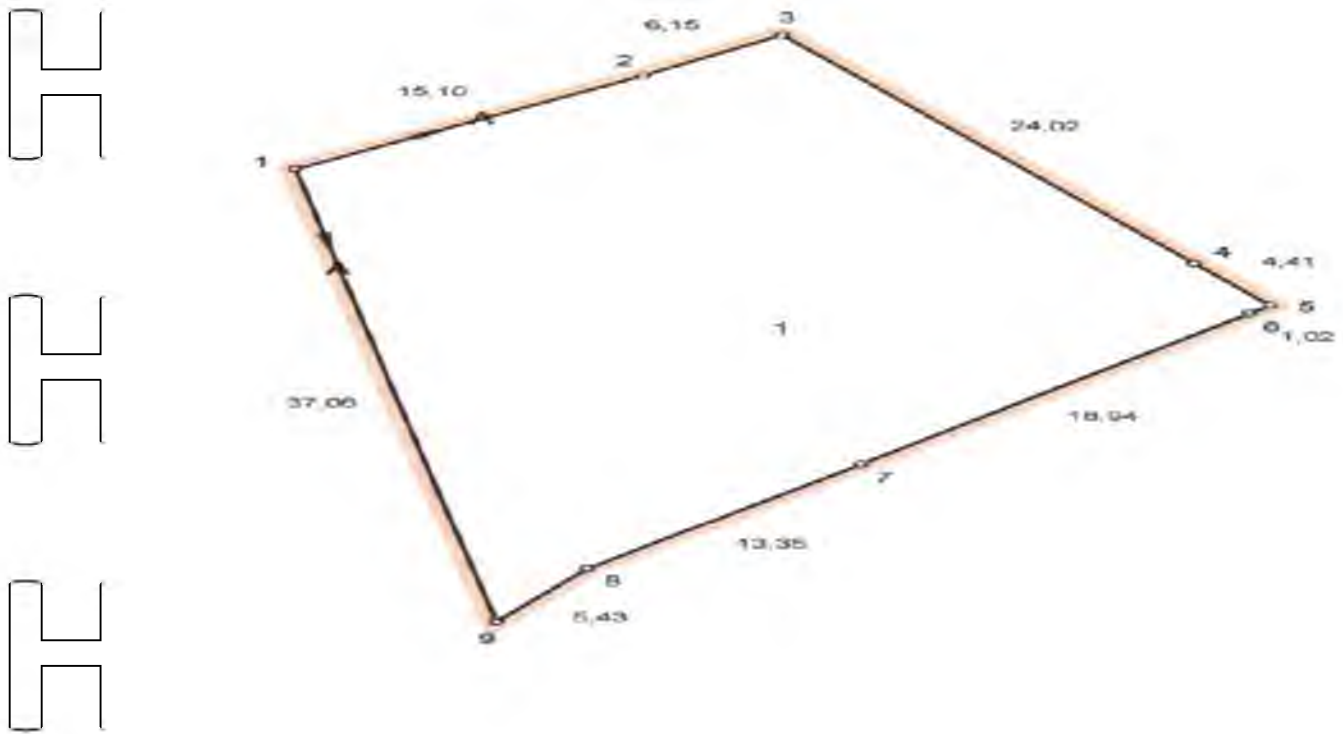


Рис. 3.15. Схема земельної ділянки № 3 (об'єкт 2) (масштаб 1:5000) до відомості про встановлені межові знаки земельної ділянки № 3 (об'єкт 2).

3.2. Особливості поділу земельних ділянок сільськогосподарського призначення

Поділ земельної ділянки, що перебуває у заставі, здійснюється за згодою землекористувача, заставодержателя. Поділ земельної ділянки, що перебуває у користуванні, здійснюється за згодою землекористувача, заставодержателя. Справжність підпису на такій згоді засвідчується нотаріально.

У клопотанні щодо поділу земельної ділянки зазначається (на прикладі об'єкта у нашій роботі): Громадська організація садівниче товариство «Світанок», у відповідності до порядку, встановленому чинним законодавством України, просить поділити земельну ділянку площею 0,6304 га, кадастровий номер: 3221888800:37:092:0906, землі сільськогосподарського призначення: землі загального користування (землі будь-якої категорії, які використовуються

як майдани, вулиці, проїзди, шляхи, громадські пасовища, сіножаті, набережні, пляжі, парки, зелені зони, сквери, бульвари, водні об'єкти загального користування, а також інші), на праві особистої приватної власності на підставі

Державного акту на право власності на земельну ділянку, на дві земельні ділянки площею 0,0904 га та площею 0,5400 га відповідно до плану поділу земельної

ділянки та кадастрових планів, розробити технічну документацію із землеустрою щодо поділу земельної ділянки кадастровий номер: 3221888800:37:092:0906 на дві земельні ділянки та присвоїти їм окремі кадастрові номери та зареєструвати

новостворені земельні ділянки в Державному реєстрі речових прав на нерухоме

майно і видати відповідні документи про право власності на новостворені земельні ділянки.

Громадська організація садівниче товариство «Світанок» повідомило, що вищезазначена земельна ділянка в іпотеку, заставу, оренду (найм), позичку нікому не передана.

Згідно інформаційної довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру іпотеки, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна. земельна ділянка загальною площею 0.6304 га

на території Вишгородської міської територіальної громади належить Громадській організації садівниче товариство «Світанок» на підставі Рішення Управління Держкомзему у Вишгородському районі № 572483 від 26.09.2012 р.

Рішення органу виконавчої влади(Управління Держкомзему у Вишгородському районі) № 572483 від 26.09.2012р., кадастровий номер земельної ділянки - 3221888800:3221888800:37:092:0000, на момент поділу земельна ділянка не передана в оренду чи користування, форма власності - приватна.

Документи Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель не використовувалися. Відомості Державного земельного кадастру, а також Державного реєстру земель у разі внесення до Державного земельного

кадастру відомостей про земельні ділянки, сформовані до 2013 року. При опрацюванні вихідної інформації (документації) для кваліфікаційної магістерської роботи була використана інформація Державного земельного кадастру про право власності та речові права на земельну ділянку з кадастровим номером 3221888800:37:092:0906. Викопіювання з Публічної кадастрової карти із нанесеною земельною ділянкою, що поділяється, додається.

Обґрунтування проектного рішення: земельну ділянку загальною площею 0.6304 га за згодою власника земельної ділянки буде поділено на три окремі ділянки: ділянка № 1 - 0.2195 га; ділянка № 2 - 0.3205 га, загальна площа перших двох ділянок - 0.5400 га; ділянка № 3 - 0.0904 га.

Графічно поділ подано на схемі розподілу земельної ділянки, на якому відповідно відображено: межі земельних ділянок, що поділяються та утворюються шляхом поділу, довжини ліній між поворотними точками їх меж, площі утворених земельних ділянок.

Після поділу земельні ділянки, як і раніше будуть відноситися до категорії земель: землі сільськогосподарського призначення, Цільове призначення згідно класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок: земельні ділянки загального користування, які використовуються як польові дороги, прогони, код - 01.18.

Склад угідь згідно класифікації видів земельних угідь (КВЗУ) - вулиці та бульвари (включаючи тротуари), набережні площі (0.6304 га) (код - 008.02).

Грунтові, геоботанічні та інші обстежень земельних ділянок при здійсненні землеустрою не проводилися. У межах об'єкта землеустрою будівлі, споруди та речові права на них відсутні.

Обмеження та обтяження на досліджуваній земельній ділянці відсутні.

НУБІП України

Висновки до розділу III. Обґрунтоване землевпорядне забезпечення поділу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, зокрема, розглянуто два об'єкта:

об'єкт №1: Земельна ділянка, що поділяється знаходиться на території садівничого товариства «РАТАЙ» Гатненської сільської територіальної громади Фастівського району Київської області, кадастровий номер земельної ділянки 3222481600:02:010:0222, площа земельної ділянки складає 0,0667 га;

об'єкт № 2: Земельна ділянка, що поділяється знаходиться на території садівничого товариства «Світанок» Київської області Вишгородського району Вишгородської територіальної громади (Хотянівської сільської ради). Площа земельної ділянки: 0.6304 га. Кадастровий номер земельної ділянки: 3221888800:3-7:092:0906.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

ВИСНОВКИ

Обґрунтування проєктного рішення по об'єкту №1: Характеристика земельної ділянки, що поділяється. Місце розташування земельної ділянки: територія садівничого товариства «ПАТАЙ» Гатненської сільської територіальної громади Фастівського району Київської області, кадастровий номер земельної ділянки 3222481600:02:010:0222, площа земельної ділянки складає 0,0667га. Схема розподілу земельної ділянки площею 0,0667га ділиться на дві земельні ділянки: ділянка №1 площею 0,0333га та ділянка №2 площею 0,0334га, код земель згідно

Класифікацією видів земельних угідь (КВЗУ): група 002 (Рослинний покрив земель і ґрунти. Група включає землі, які використовуються для виробництва сільськогосподарської продукції, обслуговування сільського господарства), підгрупа 03 (Багаторічні насадження. Підгрупа включає ділянки, зайняті насадженнями для отримання плодів, ягід, винограду, хмелю; насадження ефіроолійних культур, розсадники (крім лісових); плантації декоративних багаторічних насаджень (квітники) для декоративного оформлення територій, а також для реалізації квітів; лікарські багаторічні насадження (беладона, наперстянка, шавлія лікарська та інші), назва земельних угідь – багаторічні насадження.

Обґрунтування проєктного рішення по об'єкту № 2: Головні відомості про об'єкт землеустрою: цільове призначення земельної ділянки, згідно КВЗУ код 1.18 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як польові дороги, прогони, 18.00 Вид використання: під дороги та проїзди.

Категорія земель: Землі сільськогосподарського призначення. Місце розташування земельної ділянки: Київська область Вишгородський район Вишгородська територіальна громада (Хотянівська сільська рада). Площа земельної ділянки: 0.6304 га. Кадастровий номер земельної ділянки: 3221888800:3 7:092:0906.

У відповідності до затвердженого генерального плану та плану зонування населеного пункту села Хотянівка, земельна ділянка знаходиться у сільській зоні

- зоні житлової забудови. Схема поділу земельної ділянки, кадастровий номер 3221888800:37:092:0906, земельна ділянка загальною площею 0,6304 га поділяється на три земельні ділянки: ділянки: ділянка № 1 - 0,2195 га; ділянка № 2 - 0,3205 га, загальна площа перших двох ділянок - 0,5400 га; ділянка № 3 - 0,0904 га (див. рис. 3.9.).

Графічно поділ подано на схемі розподілу земельної ділянки (див. рис. 3.9. - 3.12.), на якому відповідно відображено: межі земельних ділянок, що поділяються та утворюються шляхом поділу, довжини ліній між поворотними точками їх меж, площі утворених земельних ділянок.

Після поділу земельні ділянки, як і раніше будуть відноситися до категорії земель: землі сільськогосподарського призначення.

Проведені розрахунки дозволяють говорити про те, що потенціал сільськогосподарських земель садівничих товариств Київської області використовується вкрай неефективно оскільки лише 3 райони мають високу ефективність його використання (вироснування багаторічних насаджень), всі інші, а особливо наближені до м. Києва в основному, як дачі з майже повністю забудованою ділянкою.

Завдання нарощування потенціалу продуктивних земель в умовах обмежених інвестиційних ресурсів і досить низького рівня ефективності сільськогосподарського виробництва вимагає дотримання двох стратегічних обмежень. По-перше, пріоритет повинен віддаватися заходам по зростанню рівня використання вже наявного потенціалу сільськогосподарських угідь; по-друге, в масштабах регіону повинен здійснюватися моніторинг оцінки граничної корисності додаткових інвестицій у сільськогосподарське виробництво, зокрема у садівництво, стимульованих за рахунок коштів місцевого бюджету відповідної ОТГ, з метою оцінки ефективності альтернативних варіантів стратегічного розвитку агропромислового комплексу області; по-третє, забезпечення збалансованого розвитку районів і сільських територій за рахунок

підспрямованого впливу на систему розміщення аграрного виробництва і коригування сформованої системи переробки та зберігання сільськогосподарської продукції.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України