

НУБІП України

МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА

ГОЛОМУДЬКО АНДРІЙ ЮРІЙОВИЧ

2022

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ

І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

Факультет землевпорядкування

НУБІП України

ПОГОДЖЕНО

Декан факультету

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ

Завідувач кафедри

землевпорядкування

земельного кадастру

НУБІП України

Т.О. Свсюков

Н.В. Мединська

« » 2022 р.

« » 2022 р.

МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА

НУБІП України

на тему «Кадастрові роботи при інвентаризації земель адміністративного району міста (на прикладі м. Маріуполь Донецької області)»

НУБІП України

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма Геодезія та землеустрій

Магістерська програма Охорона земель

Орієнтація освітньої програми освітньо-професійна

НУБІП України

Керівник магістерської роботи

к.е.н., доцент

Н.В. Мединська

Виконав

А.Ю. Голомудько

НУБІП України

КИЇВ – 2022

НУБІП України

ВСТУП..... Ошибка! Закладка не определена.

**РОЗДІЛ 1. ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ У СИСТЕМІ УПРАВЛІННЯ
ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ**..... Ошибка! Закладка не определена.

НУБІП України

1.1. Мета і принципи проведення інвентаризації земель **Ошибка! Закладка не определена.**

1.2. Кадастрові зйомки як складова частина Державного земельного кадастру
..... **Ошибка! Закладка не определена.**

ВИСНОВОК ДО ПЕРШОГО РОЗДІЛУ Ошибка! Закладка не определена.

НУБІП України

**РОЗДІЛ 2. СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ
ДОСЛІДЖЕННЯ**..... Ошибка! Закладка не определена.

2.1. Фізико-географічна характеристика Донецької області й міста Маріуполь
..... **Ошибка! Закладка не определена.**

НУБІП України

2.2. Розвиток земельних відносин міста Маріуполя у довоєнний період
..... **Ошибка! Закладка не определена.**

2.3. Обмеження економічного розвитку, зумовлені збройною агресією РФ
..... **Ошибка! Закладка не определена.**

ВИСНОВОК ДО ДРУГОГО РОЗДІЛУ Ошибка! Закладка не определена.

НУБІП України

**РОЗДІЛ 3. РОЗРОБКА ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ
ЩОДО ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ ПРИМОРСЬКОГО РАЙОНУ МІСТА
МАРІУПОЛЬ**..... Ошибка! Закладка не определена.

3.1. Порядок проведення інвентаризації земель **Ошибка! Закладка не определена.**

НУБІП України

3.2. Вихідні дані для проведення інвентаризації земель у місті Маріуполь
..... **Ошибка! Закладка не определена.**

3.3. Проведення кадастрових зйомок території дослідження **Ошибка!
Закладка не определена.**

НУБІП України

3.4. Використання результатів проведення інвентаризації земель адміністративного району міста Маріуполь **не** **определена.**

ВИСНОВОК ДО ТРЕТЬОГО РОЗДІЛУ **Ошибка! Закладка не определена.**

ВИСНОВОК **Ошибка! Закладка не определена.**

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ **Ошибка! Закладка не определена.**

ДОДАТКИ **Ошибка! Закладка не определена.**

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

ВСТУП

Інвентаризація земель є важливим етапом у веденні державного земельного кадастру. Перш за все, даний вид робіт дає можливість встановити кількість та склад земель відповідних адміністративно-територіальних одиниць, а отже і країни в цілому. Інвентаризація дає змогу встановити кількість землекористувачів та землевласників, закріплену за ними площу земельних ділянок.

Матеріали інвентаризації слугують основою для проведення розмежування земель державної та комунальної власності, що є необхідним заходом на теперішній період часу в Україні. Але головним є те, що після проведення інвентаризації та отримання звітних матеріалів можливе упорядкування земельних ресурсів адміністративно-територіальної одиниці та подальше їх раціональне використання з отриманням максимального економічного ефекту. Що збагатить не тільки регіональний бюджет, а і бюджет країни.

Інвентаризація земель проводиться з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їхніх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються не раціонально або не за цільовим призначенням, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

Основні завдання проведення інвентаризації земель населених пунктів:

- виявлення всіх землекористувачів, власників землі зі встановлення меж їх ділянок;
- виявлення земельних ділянок, що не використовуються або використовуються не раціонально, не за цільовим призначенням;

- виявлення земельних ділянок не наданих у власність чи користування, що використовуються без документів;

- встановлення фактичних меж землекористувачів, проектних та фактичних меж використання земельних ділянок.

Відомості, отримані в результаті інвентаризації земель, підлягають внесенню до Державного земельного кадастру. На підставі матеріалів інвентаризації земель може здійснюватися виправлення помилок, допущених при веденні Державного земельного кадастру, у відомостях про земельну ділянку. На сьогодні постала нагальна потреба у розробці дієвого механізму внесення відомостей, які містяться в технічній документації із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель, до Державного земельного кадастру.

Фінансування робіт по інвентаризації земель населених пунктів здійснюється, відповідно до чинного законодавства, за рахунок місцевих бюджетів.

Інвентаризація земель проводиться з метою:

- забезпечення ведення Державного земельного кадастру, здійснення контролю за використанням і охороною земель;

- визначення якісного стану земельних ділянок, їх меж, розміру, складу угідь;

- узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, які посвідчують право на земельну ділянку, та у Державному земельному кадастрі;

прийняття за результатами інвентаризації земель Кабінетом Міністрів України, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, місцевими держадміністраціями та органами місцевого самоврядування відповідних рішень;

- здійснення землеустрою.

Інвентаризація земель проводиться виходячи з принципів плановості, достовірності та повноти даних, послідовності і стандартності процедур, доступності використання інформаційної бази, узагальнення даних з додержанням єдиних засад та технології їх оброблення.

Об'єктами інвентаризації земель є територія України, територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, окремі земельні ділянки.

Інвентаризація земель проводиться в межах адміністративно-територіальних одиниць, землеволодінь або землекористувань і територій, межі яких визначені проектами формування території і встановлення меж сільських, селищних рад.

Підставою для проведення інвентаризації земель є рішення відповідного органу виконавчої влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим чи органу місцевого самоврядування щодо виконання відповідних робіт, договори, укладені між юридичними чи фізичними особами (землевласниками і землекористувачами) та розробниками документації із землеустрою, судові рішення.

Замовниками технічної документації можуть бути органи виконавчої влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим чи органи місцевого самоврядування, землевласники та землекористувачі.

Розробниками технічної документації є юридичні та фізичні особи, які отримали ліцензію на виконання робіт із землеустрою відповідно до закону.

РОЗДІЛ 1. ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ У СИСТЕМІ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ

1.1. Мета і принципи проведення інвентаризації земель

Інвентаризація простими словами – це процес складання детального опису майна.

В теперішній час, цей термін використовують для визначення елементу методу бухгалтерського обліку, за допомогою якого визначається фактичний розмір активів, капіталу та зобов'язань, а також зіставлення отриманих результатів з даними бухгалтерського обліку.

Закон України “про землеустрій” дає більш точне визначення: інвентаризація земель проводиться для встановлення місця розташування земельних ділянок, їхніх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення державного земельного кадастру та ін.

Інвентаризація земель проводиться з метою здійснення землеустрою, забезпечення ведення Державного земельного кадастру, здійснення контролю за використанням і охороною земель, регулювання земельних відносин, узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, які посвідчують право на земельну ділянку, та у Державному земельному кадастрі, рационального використання і охорони земельних ресурсів, оподаткування та орендної плати за землю.

Ціллю інвентаризації земель є виявлення фактичних наявних земель, земельних ділянок та усіх підтверджуючих документів та приведення усіх даних у відповідність із фактичним станом речей. Інвентаризація земель проводиться відповідно до законодавчих, нормативно-правових актів України, зокрема порядок проведення інвентаризації земель визначає Постанова Кабінету Міністрів України від 23.05.2012 № 513 «Про затвердження порядку проведення

інвентаризації земель». Відповідно, до цієї постанови інвентаризація земель проводиться спеціальними юридичними та фізичними особами за рішенням органу місцевого самоврядування.

Якісна інвентаризація земель є першочерговим завданням новоутвореної громади, котра прагне розвиватися та залучати інвестиції.

Децентралізація, яка проходить в Україні та укрупнення територіальних громад шляхом їх об'єднання повинна забезпечити громади в управлінні над територіями ОТГ, саме інвентаризація землі стане одним з ключових факторів їх

подальшого успіху та розвитку кожної громади. В Україні інвентаризацію земель проводять в рамках адміністративно-територіальних одиниць, територій громад, окремих земельних ділянок, селищних рад, масивів земель сільськогосподарського призначення. Приводом для проведення інвентаризації

земель в громадах є рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про виконання відповідних.

Підставою для проведення інвентаризації земельного фонду громад сільськогосподарського призначення є відповідне рішення сільської, селищної, міської ради, на території якої розташований масив.

Більшість експертів у сфері землепорядкування вважають, що кардинальне покращення якості земельно-кадастрових даних, а також зниження конфліктного потенціалу земельних відносин в Україні варто пов'язувати саме з

інвентаризацією земель, яка забезпечує актуалізацію та повноту даних про сучасний стан землекористування та землеволодіння. Вважається, що саме інвентаризація земель дозволить перевести земельні відносини на якісно новий рівень розвитку, земельні відносини будуть позбавлені низки системних недоліків.

Основою розробки програм розвитку територій об'єднаних громад є інвентаризація та моніторинг земель. Основними завданнями моніторингу земель

є прогноз еколого-економічних наслідків деградації земельних ділянок з метою запобігання або усунення дії негативних процесів на землю. Інвентаризація земель передбачає проведення підготовчих робіт по збору і аналізу даних існуючих на дану територію картографічних матеріалів, а також виконання польових вимірювань та формування нових креслень і кадастрових відомостей з відображенням змін усіх меж земельних ділянок.

Так, для успішного розвитку територій об'єднаних громад необхідне врахування всіх даних щодо функціонування об'єктів території у всіх сферах господарства та охорони земель. Визначення перспективи та напрямку раціональної організації території адміністративних одиниць ґрунтується на детальному аналізі всіх вказаних вище складових.

Під час проведення інвентаризації земель згідно ст. 57 Закону України «Про землеустрій» складається технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель, яка виготовляється на основі технічного завдання на виконання робіт з інвентаризації земель, погодженого виконавцем робіт та затвердженого замовником, а також рішення відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування щодо виконання робіт, договору, укладеного між землевласниками чи землекористувачами та розробниками документації із землеустрою.

Результатом проведення інвентаризації земель має бути впорядкування землі комунальної власності, оформлення документів, що посвідчують право власності територіальної громади на земельні ділянки під об'єктами які розташовані на території територіальної громади.

Інвентаризація земель адміністративно-територіальної одиниці це об'ємна робота. Виконання інвентаризації поетапно дає можливість оптимізувати комплекс цих робіт, виконати їх правильно та якісно, отримати необхідну інформацію про земельний фонд, систематизувати отримані данні. Ця інформація

допоможе ефективному адмініструванню керівництвом міста в питаннях земельних ресурсів.

Чому необхідно проводити інвентаризацію земель?

По-перше, для того щоб найцінніший ресурс – земля, приносив прибуток її власникам – у нашому випадку громаді. Тобто, реальна вартість землі, її стан та можливості.

По-друге, для того щоб відповідно оцінити кількісний та якісний стан земель в громаді. Це допоможе у довготерміновому плануванні розвитку громади, при встановленні вартості оренди землі, її продажу, тощо.

По-третє, проводити інвентаризацію для ефективного управління землями. Щоб не виникало ситуацій із тим, що органи самоврядування незаконно або недоцільно розпоряджаються землями.

Порядок проведення інвентаризації земель:

1. Підстава для проведення робіт із інвентаризації земель – прийняття рішення відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування;

2. Замовником робіт із інвентаризації земель можуть бути орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, землевласники та землекористувачі;

3. Розробником технічної документації із інвентаризації земель є фізичні та юридичні особи, що мають ліцензію на проведення робіт із землеустрою;

4. Для проведення інвентаризації земель замовник укладає з виконавцем договір про розроблення технічної документації із інвентаризації земель, складається та погоджується кошторис на виконання даного виду робіт;

5. У випадку фінансування робіт за кошти державного або місцевих бюджетів, для відбору виконавця робіт, проводяться торги відповідно до Закону “Про державні закупівлі”;

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

5. Після виконання робіт із інвентаризації земель, виконавець подає технічну документацію на затвердження замовникові.

Крім того, Виконавець подає копії матеріалів, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, до місцевого фонду документації із землеустрою в паперовій та електронній формі, після чого дані відомості підлягають внесенню до Державного земельного кадастру протягом 7 робочих днів.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

1.2. Кадастрові зйомки як складова частина Державного земельного кадастру

Кадастрові зйомки – це складова частина державного земельного кадастру, є комплексом робіт, який виконують для визначення та відновлення меж земельних ділянок, визначення меж сусідніх земельних ділянок, контурів будівель та інших даних.

Проведення кадастрових робіт здійснюється з метою створення і своєчасного поновлення планово-картографічної основи при здійсненні землеустрою. Їх можна розглядати як основну складову процесу інженерно-геодезичних вишукувань – окремий вид робіт, що виконується з метою створення основи для топографічних карт і планів.

Топографо-геодезичні вишування та обстеження покликано забезпеченням топографічною основою у вигляді карт і планів землевпорядні дії, таких як: утворення нових, а також впорядкування існуючих проектів землеустрою з усуненням незручностей у розташуванні земель; уточнення та зміна меж землекористувань; внутрішньогосподарська організація територій; а також розробка заходів по боротьбі з ерозією ґрунтів; виявлення нових земель для сільського господарства та іншого використання, відведення і вилучення земельних ділянок; встановлення і зміна меж міст та інших населених пунктів; проведення ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і вишукувань; проектування, розпланування і забудова сільських населених пунктів; ведення державного земельного кадастру

Топографо-геодезичні роботи виконують для отримання точних, достовірних і актуальних матеріалів та даних, у цифрових, графічних та інших формах про ситуацію і рельєф місцевості, існуючі будівлі і споруди та інші елементи планування, котрі необхідні, щоб забезпечити раціональне господарське використання земель, ефективні експлуатації і ліквідації

землепорядних об'єктів, обґрунтування передпроектної документації, проектування нових об'єктів, розширення і зміни цільового призначення існуючих, а також створення і ведення державних кадастрів, формування систем обліку технічної інвентаризації об'єктів нерухомості, забезпечення управління територією, проведення цивільно-правових операцій з нерухомістю

Кадастрову зйомку проводять особи, які мають кваліфікаційний сертифікат інженера геодезиста за допомогою спеціалізованого обладнання: тахеометр або ж RTK GNSS-системи. Дані кадастрової зйомки мають бути обов'язково прив'язані до пунктів Державної геодезичної мережі України. В ході кадастрової

зйомки вимірювальний прилад зберігає дані, які в подальшому використовуються землепорядником під час розробки землепорядної документації.

Відомості кадастрової зйомки є основою для складання топографічних планів різних масштабів, меж відображення населених пунктів, меж земельних ділянок, що використовується для розробки будь-якого виду землепорядної документації, будь-то проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки, зміна цільового призначення землі, проєкт сівозміни, робочий проєкт щодо зняття, переміщення та складування родючого шару ґрунту чи технічна документація щодо встановлення меж земельної ділянки.

Кадастрова зйомка включає в себе здійснення цілого комплексу робіт і проводиться в два етапи: перший – підготовчий, другий – виробничий.

Підготовчі роботи передбачають оформлення технічного завдання згідно виконуваного проєкту, постановку задач, створення схем зображення місцевості за допомогою супутникових знімків, перевірка обладнання, планування маршрутів, збір і аналіз необхідної нормативної законодавчої бази. Вивченню й аналізу підлягають графічні, текстові і правові документи на земельні ділянки,

матеріали попередніх зйомок, наявні кадастрові плани, топокарти та карти найбільших масштабів, вихідні матеріали замовника.

Виробничий етап передбачає безпосередньо польові роботи на місцевості та камеральна обробка геодезичних даних, на основі яких в подальшому створюється електронний обмінний файл земельної ділянки ХМ, який вноситься до Публічної кадастрової карти, створюються схеми та карти, кадастрові плани та інші матеріали потрібно для оформлення землепорядної документації.

Матеріали топографо-геодизичних вишукувань повинні відповідати вимогам Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», Інструкції з топографо-геодезичного знімання у масштабах 1 : 5000, 1 : 2000, 1 : 1000 і 1 : 500 (ГКНТА – 2.04-02-98), Державних будівельних норм України «Інженерні вишукування для будівництва» (ДБН А.2.1-1-2014).

Ведення земельного кадастру неможливе без наявності відповідних картографічних матеріалів, які створюються саме на основі кадастрових зйомок. Для ведення земельного кадастру використовують переважно матеріали аерофотознімань або матеріали наземних зйомок для окремих земельних ділянок.

Картографічні матеріали є основою для постійного ведення земельного кадастру, вони забезпечують наочність території, ліквідують можливість пропусків або дублювання площ при земельному кадастрі. Картографічні матеріали надають вихідну інформацію для заповнення земельно-кадастрових документів, а також внесення змін, що відбуваються у використанні земель.

Правильність земельно-кадастрових даних, їх відповідність фактичному стану земельних ділянок і землекористування залежить від повноти, детальності і точності плану. Чим більше елементів місцевості було знято у ході виконання кадастрових робіт на місцевості, тим детальніші й точніші будуть земельно-кадастрові дані, які складаються на основі цих даних.

Отже, топографо-геодезичні роботи у землеустрої – дуже складний і відповідальний процес, який передбачає ряд необхідних і цілеспрямованих дій.

РОЗДІЛ 2. СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ ДОСЛІДЖЕННЯ

2.1. Фізико-географічна характеристика Донецької області й міста Маріуполь



Рис. 1 Донецька область з нанесеними межами районів

Донецька область

17 липня 1932 року Донецька область утворилась як окрема адміністративно-територіальна одиниця в складі України, її площа складає 26,5 тис. км², що становить 4,4 відсотка нашої території.

Межує з Дніпропетровською та Запорізькою областями на південному заході та заході відповідно, з Харківською областю на північному заході, з Луганською областю на північному сході, а з півдня омивається Азовським морем. Донеччина простягнулась з півночі на південь на 240 км та зі сходу на

захід на 170 км. Область займає західну частину Донецького кряжу та східну половину Приазовської височини. По території проходить вододіл річок басейнів Чорного та Азовського морів. Північна та центральна частини - це Донецький кряж, південна - Приазовська височина. Максимальні відмітки висот по Донецькому кряжу в області сягають 200-260 метрів. Найвища точка - Савур-могила, її висота 277,9 метрів. Коливання висот в цих районах досягає 200 метрів.

Земна поверхня Донецької області є хвилястою, горбисто-рівнинний рельєф, з вираженою ерозією ґрунтів на схилах. Структуру ландшафту складають переважно степові височини, схили, степові рівнини, горбисті та піщані лісові рівнини, долини річок та мережі балок. Типовим ландшафтом є сильно розчленована балками рівнина з височинами, яка переходить у заплавні річкових долин, ближче до морського узбережжя зустрічаються лиманні рівнини.

Гідрографія області складається з трьох частин:

- північної (басейн річки Сіверський Донець)
- південної (річки басейну Приазов'я (Азовського моря))
- західної (басейн річки Дніпро)

Переважна більшість запасів поверхневих вод це річки, в області протікає 246 річок, загальною довжиною понад 5410 км. Для регулювання місцевого стоку на них збудовано 130 водосховищ, ємність яких складає 863,6 мільйони м³. Площі, зайняті водними об'єктами, складають 42,4 тис. га, що становить 1,6% території області.

Водний ресурс Донецької області формуються природним стоком транзитної притоки річки Сіверський Донець, стічними водами шахт та кар'єрів, а також запасом підземних вод. Територія донецької області відноситься до маловодних регіонів. Водні ресурси області балансують за рахунок перекидання стоку між басейнами каналами та магістральними водогонами з р. Дніпро до р.

Сіверський Донець, канал Дніпро – Донбас, далі з р. Сіверський Донець дніпровська вода впадає в басейни річок Приазов'я.

Клімат помірно-континентальний. жарке, посушливе літо і порівняно холодна зима з нестійким сніговим покривом. Середнє значення відносної вологості складає 74 %. Середньорічні температури по регіону змінюються не дуже істотно. Зима прохолодна, літо жарке. Середня повітря температура в січні -4...-6 °С, у липні +23...+24 °С. Холодна пора року визначається нестійкою погодою: у січні – прохолодні активні циклони та атмосферні фронти, що обумовлює випадіння опадів різної інтенсивності. Влітку погода спекотна та бездошова. Переважають північно-західні та західні вітри, які доволі часто приводять до засух та становлять надзвичайно високу пожежну небезпеку. Поміж несприятливих кліматичних явищ варто виділити весняні приморозки, ожеледицю, промерзання ґрунту, зимову відлигу, сухі східні вітри та пилові бурі, град і часті тумани.

Донецька область є одним із найбагатших регіонів України по різноманітності та значимості природних ресурсів. Тут розташовані значні поклади кам'яного вугілля, сурм'яно-ртутних руд, кухонної солі, доломіту, вапняків, маргелів, вогнетривких глих та інших корисних копалин. Згідно обліку запасів корисних копалин майже 49% складає паливно-енергетична сировина (кам'яне вугілля, метан вугільних родовищ, газ вільний). Друге місце належить неметалічним корисним копалинам, включаючи будівельну, гірничо-хімічну, нерудну сировину для металургії тощо. Загалом на Донеччині працює понад 800 великих і середніх промислових підприємств гірничодобувної, металургійної, хімічної галузей, а також важкого машинобудування, ТЕС, що обумовлює велике техногенне навантаження на довкілля.

На території області налічується 60 видів ґрунтів. На лісових породах - тучні чорноземи. У заплавах річок та балок - лугові чорноземи та лучно-болотні, переважно засолені ґрунти.

НУБІП України

м. Маріуполь

Маріуполь розташований на півдні Донецької області на березі Азовського моря, у гирлі річки Кальміус. Місто займає площу 166,0 км² (з передмістями, тобто територіями, підпорядкованими Маріупольській міській раді, - 244,0 км²). У тому числі під забудовою - 106,0 км², зелені масиви - 80,6 км².

Маріупольська міська рада входить до складу *Південної підзони урбанізації*. В межах підзони виділяються території з пріоритетним розвитком метрополітарних видів діяльності, фінанси, наука, виставкова діяльність, високотехнічні види промисловості, технопарки, індустріальні парки, науковий конгресовий туризм (м. Маріуполь).

В підзоні формується *Маріупольський промисловий вузол* з пріоритетним впровадженням екофільних технологій по комплексному використанню сировини і ресурсів, жорстким обмеженням на будівництво екологічно небезпечних промислових об'єктів.

Маріупольський промисловий вузол об'єднує, насамперед, підприємства м. Маріуполя та прилягаючих до нього приміських поселень.

До нього належить південна частина Волноваського району, а також Тельманівський, Володарський, Першотравневий, Новоазовський адміністративні райони. У межах території вузла виявлені значні запаси мінерально-сировинних ресурсів для промислової переробки. Тут залягають діабазы, порфірити, каоліни, вогнетривкі глини, вермикуліт, плавиковий шпат, графіт, залізні руди (Маріупольське родовище з прогнозними запасами від 1,5 до 2 млрд. тонн).

Вузол є одним з найбільших металургійних утворень України. У технологічному поєднанні циклу чорної металургії розвивається коксохімія,

виробництво чавуну, сталі і прокату, а металургійні шлаки використовуються як сировина для виробництва будівельних матеріалів.

Значний порт і промисловий центр країни. У місті діють два великі металургійні комбінати (Маріупольський металургійний комбінат імені Ілліча та «Азовсталь») і

найбільше в Україні машинобудівне підприємство - концерн «Азовмаш», продукція яких складає значну частину експорту України. У промисловості Донецької області частка Маріуполя - 37,5 %, в Україні - близько 7%.

У тісному зв'язку з металургією розвивається важке машинобудування, яке спеціалізується на виробництві вантажних вагонів, цистерн, металургійного

устаткування (виробниче об'єднання "Маріупольський завод важкого машинобудування").

У межах Маріупольського промислового вузла розвивається хімічна промисловість, суднобудування і судноремонт, вилов риби та її переробка, а також деякі галузі легкої і харчової промисловості.

Маріупольська міська рада межує з територіями Сартанської, Кальчинської, Нікольської, Мангушської громад та Волноваським районом, акваторією Азовського моря.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України



Рис. 2 Маріупольський район на карті Донецької області

Територія міста, в цілому рівнинна, порізана долинами річок Кальміусу і Кальчика, які поділяють місто на 3 частини - північну, західну і східну. Абсолютні позначки місцями перевищують 70 м над рівнем моря. Біля берегу низовина нерідко закінчується обривами, місцями - зсувами і вузькою смугою піщаного узбережжя.

Вигідне географічне положення Маріуполя поблизу вугільних родовищ Донбасу, залізних руд Придніпров'я і Керченського півострова і Нікопольського марганцевого басейну, а також наявність мінерально-сировинної бази в самому Приазов'ї, сприяли розвитку в районі чорної металургії і на її основі коксохімії і машинобудування.

Важливу роль в житті Маріуполя має Азовське море. Море дає рибу, яка переробляється місцевими підприємствами. Азовське узбережжя, що прилягає до міста, являє собою рекреаційну зону міжобласного значення.

Маріуполь - найбільше місто-порт Азовського узбережжя України і всього Приазов'я.

Наявність двох річок - Кальміусу і Кальчика, потужної смуги промислових підприємств, що перетинає територію міста з півночі на південь, лягло в основу формування трьох планувальних районів (Центрального, Східного, Північного) і двох промислових (Центрального і Північного).

В результаті злиття окремих заводських та інших селищ, місто розділене на 4 адміністративних райони - Центральный, Лівобережний, Кальміуський - північний, Приморський - південно-західний.

Адміністративний поділ Маріуполя:

Центральний район - 182,9 тис. мешканців (2007) - центральний район міста. Повсякденна назва центральної частини району - «Центр» або «Місто».

Кальміуський район - 100,6 тис. мешканців (2007) - на півночі міста, найбільший за розвитком промисловості та за площею район. Повсякденна назва - «Завод Ілліча». Підпорядковані населені пункти:

- смт. Сартана - 10,4 тис. мешканців;

- смт. Старий Крим - 5,9 тис. мешканців;

- смт. Галаківка - 3,9 тис. мешканців;

- с. Гнутове - 0,6 тис. мешканців;

- с. Ломакине - 0,3 тис. мешканців.

Лівобережний район - 124,5 тис. мешканців (2007 р.) - на сході міста, на лівому березі Кальміуса. Повсякденна назва - «Лівий Берег».

Приморський район - 69,9 тис. мешканців (2007 р.) - на півдні міста, уздовж Азовського моря. Повсякденна назва центральної частини району - «Порт».

Таким чином, із усього населення Маріуполя (500,0 тис. чоловік в 2006 році) міське населення - 499,1 тис. чол або 99,8%.

Центральний район (до 1957 р. - Молотовський, у 1957 - 2016 рр. - Жовтневий) - центральний район Маріуполя.

Природно-кліматичні умови

Згідно фізико-географічного районування території України (ДБН Б.2.2-12:2018) м. Маріуполь відноситься до IV – степової зони, 4.1. – Північно-степова підзона.

Згідно ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 у районі середня температура повітря за січень від -2 до -6°C, середня температура повітря за липень від 21 до 23°C, абсолютний мінімум від -32 до -42°C, абсолютна максимальна від +39°C до +41°C.

Кількість опадів за рік складає від 400 до 500 мм.

Середня швидкість вітру у січні від 4 до 6 м/с.

Середня за рік відносна вологість 74%.

Найбільша кількість опадів випадає в літні місяці (червень, липень), мінімальна – в зимові місяці (січень, лютий).

Глибина промерзання ґрунту складає 0,5-0,7м. Максимальна відносна та мінімальна абсолютна вологість спостерігається в зимові місяці (з січня по лютий) і складає 86-89%, а мінімальна відносна вологість відзначається в літні місяці (з травня по серпень) і складає 61-65%.

Переважними вітрами в районі є східні і частково північно-східні вітри.

2.2. Розвиток земельних відносин міста Маріуполя у довоєнний період

2.3. Обмеження економічного розвитку, зумовлені збройною агресією РФ

Маріуполь – велике промислове місто на півдні Донецької області з чисельністю населення, за офіційними даними на 1 січня 2017 року, трохи менше 470 тисяч осіб. Місто є одним з найважливіших промислових центрів України, тут розташовані два металургійних підприємства – «Азовсталь» і комбінат імені Ілліча. Міжнародний морський торговельний порт – найбільший і найбільш оснащений порт Азовського моря, один з чотирьох найбільших в Україні.

На початку озброєного конфлікту у 2014 році на території Донецької та Луганської областей Маріуполь став найважливішою стратегічною точкою, об'єктом зіткнення протиборчих сторін.

13 квітня 2014 року незаконні збройні формування (далі НЗФ) захопили будівлю міської ради Маріуполя. Протягом березня-квітня вони спробували захопити також інші адміністративні будівлі в місті – прокуратуру, частину

прикордонного загону, військову частину, головне міське управління МВС. 11 травня в місті відкрилося декілька пунктів для квазіреферендуму, і деякі жителі взяли в ньому участь

Однак уже 13 червня 2014 року, після майже 3 місяців перебування під контролем НЗФ, в ході спільної операції бійців добровольчого батальйону «Азов» та українських збройних сил Маріуполь було звільнено.

У червні 2014 року, після обрання Петра Порошенка Президентом України, в Маріуполь з Донецька були перенесені основні держустанови та Управління Національної поліції області, що де-факто зробило місто тимчасовим обласним центром. У жовтні того ж року обласна державна адміністрація переїхала до Краматорська, а в Маріуполі залишилися обласні силові відомства.

У серпні-вересні 2014 року після захоплення НЗФ міста Новоазовськ, що знаходиться у 45 кілометрах від Маріуполя, а також приморських сіл та селищ уздовж траси Маріуполь — Таганрог, лінія фронту впритул наблизилася до міста. Підписання других Мінських угод зупинило наступ НЗФ і закріпило лінію розмежування між Маріуполем і територіями ОРДЛО (тимчасово окуповані території)

Починаючи з червня 2014 року на всіх в'їздах до Маріуполя діяли блокпости, укомплектовані представниками Національної гвардії та поліції. Крім того, в місті базувались сили підрозділу спеціального призначення «Азов». На момент до початку повномасштабної війни лінія розмежування на сході від Маріуполя проходила неподалік села Широкине, яке перебувало під контролем ЗСУ.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

МАПА ПІВДНЯ ДОНЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ



Умовні позначення

- Лінія розмежування
- Території, тимчасово не підконтрольні уряду України
- Кордон з Російською Федерацією

Рис.3 Лінія фронту до повномасштабного вторгнення

Водночас, спроби захопити місто або максимально зруйнувати інфраструктуру Маріуполя та навколишніх селищ не припинялись. Неодноразово під обстрілами перебувало селище Сартана Кальміуського району Маріуполя. Вперше, 14 жовтня 2014 року, з окупованої території було відкрито вогонь із «Градів» по блокпосту селища Талаківка, а потім і по самій Сартані. Під час тих подій 7 жителів селища були вбиті, ще 18 отримали поранення різного ступеня тяжкості. З тих пір Сартана більше п'яти разів опинялася під прямими обстрілами, які зруйнували безліч житлових будинків і пошкодили інфраструктуру селища.

НУБІП України

24 січня 2015 року постраждав від обстрілу житловий мікрорайон «Східний», в результаті чого 31 людина загинула, понад 100 містян було поранено. Жертвами стали мирні жителі, серед загиблих і поранених були діти.

Неодноразово в Маріуполі з'являлися чутки і непідтвержені повідомлення про підготовку наступу сил НЗФ і про плановане захоплення міста, які, утім, не підтверджувалися.

З погіршенням ситуації в Донецькій і Луганській областях і з початком гарячої фази збройного конфлікту в Маріуполь почали переселятися жителі тимчасово окупованих територій. Станом на весну 2017 року, в місті офіційно було зареєстровано 106 тисяч внутрішньо переміщених осіб (ВПО): більшість із них — жінки з дітьми і люди старшого покоління.

29 листопада 2015 року в Маріуполі відбулися чергові місцеві вибори, і міським головою був обраний Вадим Бойченко (самовисування, безпартійний). У Маріупольську міську раду пройшли три партії: Опозиційний блок (отримала 45 депутатських місць), Сила людей (5 місць), Наш край (4 місця).

Масові протести періоду Євромайдану, Революція гідності 2014 року, початок бойових дій у Донецькій і Луганській областях, переміщення великої кількості сімей інтенсифікували роботу інститутів громадянського суспільства Маріуполя. У цей період було створено чимало нових ініціативних груп, громадських організацій, благодійних фондів, волонтерських мереж і добровольчих об'єднань. Активізували свою роботу недержавні організації так звані НУО, що існували раніше. Громадські діячі й громадянські активісти саме останніми роками стали значущими акторами, які визначають вектор розвитку міста, а їхній голос став важливим компонентом локальної публічної сфери. Тому досліджувані питання видаються цікавими й актуальними як для експертного товариства, так і для широкої аудиторії.

Ситуація в Маріуполі і на прифронтових територіях до початку повномасштабної війни оцінювалась як важка, напружена, тривожна, нестабільна. Складність розвитку економіки і соціальної сфери міста пов'язана із затягнутим конфліктом та постійною загрозою загострення ситуації не давала можливості місту розвиватися в повну силу. За словами представників бізнесу, це пов'язано з прифронтовим статусом Маріуполя, який фактично зупиняв інвесторів від фінансових впливань у місто.

Місцеві жителі, бізнесмени, державні службовці жили надією про поліпшення та стабілізацію ситуації, вірили у своє місто його сильні сторони, важливість, цінність для країни в цілому. Самі маріупольці характеризували його так: живе, затишне та перспективне місто.

Основні проблеми міста, пов'язані з конфліктом:

1. Логістична проблема. Транспортна проблема була однією з найбільш актуальних для міста і прифронтової зони (в зв'язку з конфліктом). Логістична проблема в підсумку впливала як на самих жителів міста, так і на великий, середній і малий бізнес Маріуполя, що в цілому погіршувало економічну ситуацію в регіоні. Проблема логістики проявлялась у відсутності повноцінного залізничного сполучення (низька пропускна здатність залізниці, лише поїзди в декількох напрямках), розбитих/замінованих дорогах, необхідності проїжджати через блокпости, оглядах (звідси затримки в дорозі), ускладненні проходу суден в порту.

2. Економічні проблеми. Жителі міста відмічали в основному безробіття, зниження рівня доходів і зростання цін, тоді як бізнес і представники місцевої влади акцент робили на зниженні ефективності роботи великих містоутворюючих підприємств і відсутності інвестицій у місто.

Основні параметри економічних проблем, які спровокував конфлікт, в тому числі через блокаду ОРДЛО:

- закриття одного з містоутворюючих підприємств — «Азовмаш» (з причини втрати ринку збуту), що позбавило робочих місць величезну кількість місцевих жителів;
- скорочення співробітників на інших важливих для міста підприємствах (завод Ілліча, Азовсталь, Маріупольський морський порт) — у зв'язку зі зниженням обсягів виробленої продукції, відсутністю сировини, ринків збуту, проблемами з логістикою;
- закриття середнього і малого бізнесу — виїхали в інші міста, припинили свою діяльність (у зв'язку зі зниженням купівельної спроможності, втратою економічних зв'язків з невідконтрольними територіями);
- формування іміджу інвестиційно непривабливого регіону через небезпеку загострення конфлікту.

Окрім містоутворюючих підприємств, які зазнають фінансових втрат через економічні проблеми, **під вплив конфлікту потрапив і Маріупольський морський порт**, робота якого на сьогодні відбувається не на повну потужність. Це, у свою чергу, впливає на роботу інших великих підприємств, пов'язаних з діяльністю порту.

За словами представників місцевої влади та бізнесу, всі перераховані проблеми знижували прибутковість міського бюджету, не забезпечують належним трудовим ресурсом і зарплатами місцевих жителів.

3. Водопостачання міста. З початком конфлікту в місті стали часто виникати перебої з водою, основне джерело води знаходиться на окупованій

території. Через постійні обстріли зруйновано комунікації, що проходять до міста. Відновлення водопроводу й відновлення регулярної подачі води ускладнене тривалим конфліктом. Особливо гостро це питання постало для прифронтових територій.

4. Брак житла для ВПО. Руїнування будинків й інфраструктури на прифронтових територіях, які постраждали від обстрілів — досить часто перераховуються у переліку проблем, пов'язаних із конфліктом. Внаслідок складної й нестабільної ситуації в регіоні, відтоку бізнесу з міста призупинено будівництво житлового фонду. Жителі прифронтових сіл, позбавлені житла й соціальної інфраструктури, також опинилися в ролі переселенців, змушені переїжджати до Маріуполя.

5. Відтік фахівців з міста викликаний початком конфлікту й військовими діями у 2014 році спровокував брак фахівців для роботи у правоохоронних органах, медустановах, навчальних закладах, тощо. Молоде покоління виїжджало здобувати освіту або перший досвід роботи в інші міста України. Представники бізнесу відмічали брак вузьких фахівців, специфічних для їхнього напрямку діяльності.

6. Проблема ведення аграрного бізнесу на прифронтових територіях. Внаслідок конфлікту заміновані поля не обробляються, люди втрачають робочі місця в с/г сфері. Відсутність врожаю тягне за собою брак продуктів для місцевого населення і зростання цін. Особливо гостро ця проблема постала для жителів прифронтових селищ, де аграрні підприємства практично єдині створюють робочі місця.

Спираючись на висвітлені проблеми настроїв в Маріуполі характеризували, як напружений, проте без панічних настроїв. У місто поступово поверталось звичайне життя, люди відзначали відкриття розважальних закладів, магазинів, відновлення зруйнованої інфраструктури.

РОЗДІЛ 3. РОЗРОБКА ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ ПРИМОРСЬКОГО РАЙОНУ МІСТА МАРІУПОЛЬ

3.1. Порядок проведення інвентаризації земель

Порядок проведення інвентаризація регламентується Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель» від 3 червня 2019 року № 476.

ТУТ МОЖНА РОЗПИСАТИ ПРО ПРОВЕДЕННЯ ТОРГІВ НА ПРОЗОРО

Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель Приморського району міста Маріуполь Донецької області, розроблена ТОВ «ЛЕНД КОМ» на замовлення Департаменту по роботі з активами Маріупольської міської ради згідно з договором про надання послуг по виготовленню технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель Приморського району міста Маріуполя № 6 від 13.07.2020 р. та рішення Маріупольської міської ради «Про проведення інвентаризації земель Приморського району міста Маріуполя» від 27.11.2019 р. № 7/47-4773.

Інвентаризація земель Приморського району міста Маріуполя Донецької області, проводиться з метою здійснення землеустрою, забезпечення ведення Державного земельного кадастру, здійснення контролю за використанням і охороною земель, регулювання земельних відносин, узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, які посвідчують право на земельну ділянку, та у Державному земельному кадастрі, раціонального використання і охорони земельних ресурсів, оподаткування та орендної плати за землю.

Підставою для складання технічної документації є:

- Рішення Маріупольської міської ради «Про проведення інвентаризації земель Приморського району міста Маріуполя» від 27.11.2019 р. № 7/47-4773;

- Технічне завдання на виконання робіт з інвентаризації земель;

- Договір на надання послуг по виготовленню технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель від 13.07.2020р. №6.

Законодавча та нормативно-методична база проведення інвентаризації земель:

- Земельний кодекс України;

- Закон України «Про землеустрій»;

- Закон України «Про Державний земельний кадастр»;

- Закону України «Про використання земель оборони»;

- Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України» від 5 червня 2019 року № 476.

При розробці технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель Приморського району міста Маріуполя Донецької області були зібрані,

вивчені та проаналізовані: всі матеріали з Державного фонду документації; відомості з Державного земельного кадастру в паперовій та електронній формі, у тому числі Поземельної книги; книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі; файлів обміну даними про результати робіт із землеустрою; планово-картографічні матеріали, в тому числі ортофотоплани, складені за результатами виконання робіт; копії документів, що посвідчують право на земельну ділянку або підтверджують сплату земельного податку.

Об'єктом інвентаризації згідно договору №6 від 13.07.2020 року та технічного завдання до нього є землі Приморського району міста Маріуполя Донецької області загальною площею **2301,4000 га**. Для раціоналізації проведення робіт щодо інвентаризації земель Приморського району м. Маріуполь загальну площу району було розділено на 3 черги. В I черзі було проінвентаризовано землі загальною площею **1098,9000 га.**, що розташовані від межі Центрального району по пр. Мира до вул. Латишева; від межі Приморського

району до пр. Нахімова. Черговість виконання робіт визначена замовником та прописана в технічному завданні який додається до договору.

Керуючись Порядком проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов КМУ від 05.06.2019 року № 476, Законом

України «Про Державний земельний кадастр», Земельним кодексом України, ст.

35 Закону України «Про землеустрій», Інструкцією з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (затвердженої наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру № 56 від 09.04.1998 р.) та у

відповідності Рішення Маріупольської міської ради «Про проведення

інвентаризації земель Приморського району міста Маріуполя» від 27.11.2019 р.

№ 7/47-4773, ТОВ «ЛЕНД.КОМ» були проведені підготовчі, топографо-

геодезичні та камеральні роботи.

Під час підготовчого етапу роботи ТОВ «ЛЕНД.КОМ» за участю представника департаменту по роботі з активами Маріупольської міської ради:

- зібрано, вивчено та оцінено забезпечення топографо-геодезичними, планово-картографічними матеріалами об'єкту робіт;

- проаналізовано наявні матеріали геодезичних, земельпорядних, облікових, топографічних робіт, що виконувались на даній території;

- вивчено документи і матеріали про відведення земельної ділянки;

- проаналізовано матеріали щодо виносу в натуру, встановлення (позновлення) і визначення меж земельної ділянки;

- сформовано інформацію про землекористувачів та землевласників;

- складені переліки земельної ділянки (земель).

На базі вібраних і проаналізованих матеріалів були виконані такі роботи:

- встановлення етапності виконання інвентаризаційних робіт;

- обстеження пунктів геодезичної мережі;

- обстеження існуючих меж землеволодінь;

- створення робочого інвентаризаційного плану в масштабі 1:2000;

На робочому інвентаризаційному плані показано межі.

- адміністративно-територіальна одиниця – Приморський район міста Маріуполь Донецької області;

- земель усіх форм власності;

- земельних ділянок, які внесено до Державного земельного кадастру;

- обмежень (обтяжень) у використанні земельних ділянок;

- угідь.

Під час виконання топографо-геодезичних робіт здійснено обстеження земель на наявність електромереж напругою 0,4 кВ і більше, магістральних

трубопроводів та інших об'єктів, для яких створюються охоронні, захисні та інші

зони з особливими умовами користування, визначено межі об'єкта інвентаризації, обмежень (обтяжень) у використанні земель та угідь.

На підставі вищезгаданих матеріалів було складено зведений інвентаризаційний план Приморського району міста Маріуполь Донецької області в масштабі 1:2000 (I черга).

На зведений інвентаризаційний план нанесено межі:

- адміністративно-територіальної одиниці – Приморський район міста Маріуполь Донецької області;

- земельних ділянок (земель) у розрізі за категоріями земель та угіддями;

- земельних ділянок (земель) наданих у власність (користування) з кадастровими номерами;

- земельних ділянок (земель) наданих у власність (користування) без кадастрових номерів;

- земельних ділянок (земель) не наданих у власність чи користування, що використовуються без документів;

- угідь;

- водних об'єктів;

- гідротехнічних споруд;

- дорожніх мереж;

- електромереж напругою 0,4 кВ і більше та обмеження навколо них.

В ході проведення інвентаризації в межах Приморського району від межі Центрального району по гр. Мира до вул. Лагішова, від межі Приморського району до пр. Науков було сформовано 12 нових земельних ділянок комунальної власності з цільовим призначенням: землі запасу 16.00. (ВСТАВИТИ ДОДАТОК схему відведених ділянок)

На етапі проєктування земельних ділянок, із замовником було погоджено їх місцезнаходження та межі. Після узгодження даних параметрів, геодезичний відділ виконав топографо-геодезичне знімання масштабу 1:500 на території розташування земельних ділянок з буфером 100м та погодив нанесені комунікації в обслуговуючих установах.

Згідно матеріалам топопланів масштабу 1:500 було запроєктовано межі земельних ділянок та створено електронний обмінний файл XML. Кожен XML попередньо перевірявся на перетин із уже зареєстрованими земельними ділянками в публічній кадастровій карті та із ділянками які не внесені в ПКК, проте є в матеріалах наданих замовником.

Графічні матеріали були створені на персональному комп'ютері з використанням програми «Digitals».

Межі земельних ділянок, лінійні проміри між поворотними точками меж земельної ділянки, суміжні землевласники і землекористувачі, каталоги координат кутів повороту зовнішніх меж земельної ділянки та експлікації земельних угідь, показані на кадастрових планах земельних ділянок. На кадастрових планах вказані кадастрові номери земельних ділянок суміжних землевласників-землекористувачів, що зареєстровані в Державному земельному кадастрі. Також на кадастрових планах зазначений код цільового використання земельних ділянок згідно Класифікатору видів цільового призначення земель (КВЦПЗ), зареєстрованого в Міністерстві юстиції України за №1011/18306 від 01.11.2010 року.

Згідно з Переліком обмежень щодо використання земельної ділянки, додаток 6 до Порядку, затвердженого Постановою КМУ від 17.10.2012 р. №1051

на земельних ділянках наявні обмеження які наведені в переліку обмежень що додається до кожної земельної ділянки та вказаний в таблиці переліку обмежень наявної на кожному кадастровому плані.

Згідно порядку встановленого ст. ст. 186, 186¹ Земельного кодексу України, дана технічна документація погоджувалась з управлінням Держгеокадастру у м. Маріуполі Головного управління Держгеокадастру у Донецької області, Головним управлінням містобудування і архітектури Маріупольської міської ради.

Землекористувач був попереджений, що використання земельної ділянки не за цільовим призначенням тягне за собою припинення права користування земельною ділянкою відповідно до ст. ст. 141, 143 Земельного кодексу України та про те, що він повинен виконувати обов'язки землекористувачів, які наведені в ст. 96 Земельного кодексу України.

За результатами проведення інвентаризації земель складена технічна документація із землеустрою по інвентаризації земель Приморського району міста Маріуполя Донецької області у трьох примірниках (один – замовнику, другий - органу по земельних ресурсах, третій - Державному фонду документації із землеустрою).

Внаслідок проведення інвентаризації земель Приморського району міста Маріуполя Донецької області (I черга), було порекомендовано Маріупольській міській раді:

1. Звернутися до Управління Держгеокадастру у м. Маріуполь Головного управління Держгеокадастру Донецької області з приводу приведення до відповідності місцезнаходження земельних ділянок в базі даних управління до природи (місцевості) та усунення накладок в Публічній кадастровій карті України;
2. Привести інформаційно-агітаційну роботу з громадянами (юридичними особами) – користувачами земельних ділянок щодо оформлення правовстановлюючих документів на землю.

3. Сформованим 12 земельним ділянкам загальною площею: **11.8544 га.**, зареєструвати в Державному земельному кадастрі з подальшим присвоєнням кадастрових номерів кожній земельній ділянці, як:

- **землі комунальної власності**, з намірами щодо виду використання земельної ділянки в межах відповідної категорії земель, до яких вона відноситься за своїм основним цільовим призначенням:

- **категорія земель** – відповідно до п. 1 ст. 20 Земельного кодексу України - Віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень;

- **код цільового призначення – (16.00)** – землі запасу (земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам).

12 земельних ділянок були зареєстровані в Державному земельному кадастрі із присвоєнням їм кадастрових номерів. Сформовані витяги із ДЗК були прикріплені до технічної документації із землеустрою по інвентаризації земель.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

3.2. Вихідні дані для проведення інвентаризації земель у місті Маріуполь

При розробці технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель Приморського району міста Маріуполя Донецької області були зібрані, вивчені та проаналізовані: всі матеріали з Державного фонду документації; відомості з Державного земельного кадастру в паперовій та електронній формі, у тому числі Поземельної книги; книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі; файлів обміну даними про результати робіт із землеустрою; планово-картографічні матеріали, в тому числі ортофотоплани, складені за результатами виконання робіт; копії документів, що посвідчують право на земельну ділянку або підтверджують сплату земельного податку.

Вихідні дані від замовника:

- Матеріали з Державного фонду документації із землеустрою;
- Відомості з Державного земельного кадастру у паперовій та електронній формі, у тому числі Поземельної книги; записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі, файлів обміну даними про результати робіт із землеустрою;
- Містобудівна документація, затверджена в установленому законодавством порядку;
- планово-картографічні матеріали, в тому числі ортофотоплани, складені за результатами виконання робіт відповідно до Угоди про позику (Проект “Видача державних актів на право власності на землю у сільській місцевості та розвиток системи кадастру”) між Україною та Міжнародним банком реконструкції та розвитку від 17 жовтня 2003 р., ратифікованої Законом України від 15 червня 2004 р. № 1776-IV;

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

- Копії документів, що посвідчують право на земельну ділянку або підтверджують сплату земельного податку.

Рішення Маріупольської міської ради від 27.11.2019 № 7/47-4773;

Під час підготовчого етапу роботи ТОВ «ЛЕНДКОМ» за участю представника департаменту по роботі з активами Маріупольської міської ради:

- зібрано, вивчено та оцінено забезпечення топографо-геодезичними, планово-картографічними матеріалами об'єкту робіт;

- проаналізовано наявні матеріали геодезичних, землепорядних, облікових, топографічних робіт, що виконувались на даній території;
- вивчено документи і матеріали про відведення земельної ділянки;
- проаналізовано матеріали щодо виносу в натуру, встановлення (поновлення) і визначення меж земельної ділянки;

- сформовано інформацію про землекористувачів та землевласників;
- складені переліки земельної ділянки (земель).

На базі зібраних і проаналізованих матеріалів були виконані такі роботи:

- встановлення етапності виконання інвентаризаційних робіт;
- обстеження пунктів геодезичної мережі;
- обстеження існуючих меж землеволодінь;

Особлива увага при проведенні підготовчих робіт приділяється вивченню всіх документів і матеріалів, у тому числі і проектних, в яких містяться відомості з усіх видів відведення земельних ділянок по землекористувачах, власниках землі, акти вибору і плани відведення, паспорти земельних ділянок, Державні акти на право користування землею, проектні рішення, відомості про закріплення меж ділянок межовими знаками і їх характеристики, результати проведення вимірів меж землекористування, їх виконавці та час проведення.

НУБІП УКРАЇНИ

На основі матеріалів наданих замовником та даних з Державного земельного кадастру та виконаного ортофотознімання був складений робочий інвентаризаційний план масштабу 1:2000

Підготовчі роботи базуються на зборі та аналізі виконавцем робіт вихідної земельно-кадастрової та картографічної інформації для проведення інвентаризації земель, виготовлення робочого інвентаризаційного плану.

Робочий інвентаризаційний план виготовляється на базі чергового кадастрового плану чи інших планово-картографічних матеріалів в містах та селищах - у масштабі не дрібніше 1:5000, а в сільських населених пунктах - у масштабі не дрібніше 1:2000. В межах території, встановленої проектами формування території та встановлення меж сільських, селищних рад - в масштабі не дрібніше 1:10000, а в межах районів - в масштабі 1:25000

В робочому інвентаризаційному плані зазначаються межі:

- об'єкта інвентаризації, Приморський район міста Маріуполь Донецької області;

- адміністративно-територіальних одиниць, що увійшли в склад об'єкта інвентаризації та межі суміжних адміністративних одиниць ;

- земельних ділянок усіх форм власності наносяться на план та вказуються в експлікації земельних ділянок у розрізі цільового використання із зазначенням кількості ділянок та загальної площі;

- земельних ділянок, які внесені до Державного земельного кадастру;

- обмежень (обтяжень) у використанні земель;

- земельних угідь.

НУБІП України

ДОБАВИТИ ДОДАТКИ З ТСКИ

3.3. Проведення кадастрових зйомок території дослідження

Відповідно до Порядку використання Державної геодезичної референційної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 02.12.2016 р. № 509 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України від 19.12.2016 р. за № 1646/29776. «Роботи із землеустрою виконуються в системі координат УСК-2000 або місцевих системах координат, однозначно зв'язаних із системою координат УСК-2000». Для забезпечення ефективного ведення Державного земельного кадастру та узгодження з даними обмінні файли у форматі XML та графічні матеріали, були розроблені у місцевій системі координат МСК-14.

Перед початком робіт було обстежено пункти (Протопопове, Зірка, Бердянське) на яких виконувався контроль диференційного поля координатних поправок під час роботи з використанням технологій RTK. Список координат та висот пунктів ДГМ було надано Науково-Дослідним інститутом геодезії і картографії за № К2336 від 01.08.2020р., в системі координат УСК2000/МСК14 (місцева система координат Донецької області). Список пунктів ДГМ додається.

Прилад, яким створено координатну основу – двухчастотний GNSS RTK приймач South S82D

Похибка в плані – $5\text{мм} + 0,5\text{мм/км}$ ($5\text{мм} + 0,5\text{мм}$ за кожний кілометр віддалення від базового приймача), по висоті – $5\text{мм} + 1\text{мм/км}$. $S_H (+60,5 * 10^{-6}L)$ мм, де L – відстань, що вимірюється в мм.

В якості координатної основи при виконанні робіт із землеустрою було використано послуги мережі перманентних GNSS-станцій компанії System

Solution, сертифікованої в установленому порядку. Положення базових станцій визначені в системі координат УСК-2000/МСК-14 (Донецька обл.) і мають жорсткі зв'язки з пунктами УПМ ГНСС. GNSS-приймач, яким виконувались вимірювання, сертифікований в установленому порядку та зареєстрований в Держгеокадастрі за № 28-28-020-336/10-18 від 17.05.2018. Спостереження виконувались в режимі реального часу (RTK) з використанням перманентних базових станцій мережі System.NET. В результаті врівноваження GNSS-спостережень отримано максимальне значення СКП = 0,035 м, що задовольняє вимоги до точності при проведенні землепорядних робіт.

Топографо-геодезичні роботи виконувались у вересні 2020 року двохчастотним GNSS-приймачем South S-82T з використанням мережі перманентних базових GNSS-станцій.

Згідно технічного завдання, який додається до договору, на території

Приморського району Донецької було проведено:

➤ топографічну зйомку (зі зйомкою підземних комунікацій та узгодженням з обслуговуючими службами) в масштабі 1:500 для сформованих вільних земельних ділянок.

➤ топографічну зйомку з використання БПЛА - М 1:2000 на територію

Приморського району

Топографічна зйомка 1:500

Топографічну зйомку масштабу 1:500 виконували для новостворених земельних ділянок із відображенням ситуації на топографічному плані.

На підготовчому етапі було розроблено схеми земельних ділянок для орієнтування на місцевості. Вивчено матеріали містобудівної документації, на яких зазначено наявні комунікації.

На польовому етапі було обстежено територію знімання, виконано геодезичне знімання двухчастотним GNSS RTK приймач South S82T, проведено трасування підземних комунікацій та відображено ситуацію на польовому абрисі.

На етапі камеральних робіт оброблено матеріали топографо-геодезичного знімання та створено топоплан масштабу 1:500 із відображенням місцевості на

земельній ділянці, позначенням планово-картографічних висот, інженерних комунікацій та межі запроєктованої земельної ділянки.

Топографічна зйомка 1:2000

Геодезичні роботи для створення топографічного плану масштабу 1:2000 були проведені із використання дрону.

Перед початком робіт, було обстежено територію дослідження та створено мережу опорних знаків, для прив'язки аерознімку на місцевість в масштабі 1:2000. В польових умовах визначено їх місцезположення та виконано геодезичні вимірювання, для обчислення прямокутних координат опознаків.

БПЛА дають можливість отримати найбільш точну інформації про поверхню Землі та обрані земельні ділянки, їх координати, отримати цифрове фото місцевості і створити на їх основі картографічний план, схему чи ортофотоплан.

Проведення ортофотознімання з використанням БПЛА починається з вивчення місцевості, з метою визначення параметрів аерофотознімання (висота знімання, поперечне та повздовжнє покриття знімків, швидкість польоту), які повинні буди враховані в цілях дотримання вимог точності вихідних матеріалів

Використання БПЛА дає змогу створювати високоточні топографічні плани з опрацюванням у зовнішніх програмах методами векторизації просторових даних, проте для підвищення прецизійності робіт методи знімання з БПЛА на практиці поєднують з наземною зйомкою, для створення контрольних точок на місцевості.

Геодезичні дрони ідеально підходять для потреб землевпорядників. Це промислові, функціональні безпілотники, які відповідають завданням картографування місцевості і об'єктів

Матеріали зйомок можуть бути використані при:

- веденні державного кадастру нерухомості та контролю містобудівної діяльності в населених пунктах;

- моніторингу стану сільськогосподарських угідь, в тому числі над цільовим використанням земель, оперативна оцінка стану і ступеня деградації земель, прогноз врожайності; створення географічних інформаційних систем.

- картографування місцевості і об'єктів

Отримані матеріали у вигляді цифрових аерофотознімків, містять просторову інформацію про об'єкти, яка може бути в подальшому використана

як основа для проведення подальших землепорядних робіт, для отримання інформації про рельєф місцевості.

На підставі оброблених даних, з використанням ортофотознімків у поєднанні з геодезичною інформацією про межі земельних ділянок, які внесення до Державного земельного кадастру, в програмному забезпеченні, призначеному для обробки просторової інформації, проводяться роботи з інвентаризації земель.

На основі аерофотозйомки було створено: топографічний план масштабу 1:2000, робочий інвентаризаційний план, зведений інвентаризаційний план.

3.4. Використання результатів проведення інвентаризації земель адміністративного району міста Маріуполь

Після проведення інвентаризація 999 га території Приморського району, Департамент по управлінню активами Маріупольської міської ради (замовник) отримав:

Якісну картографічну основу, що дасть змогу місцевій владі планувати та регулювати земельні відносини в місті, контролювати та планувати інженерну інфраструктуру. Ортофотоплан дає змогу реально оцінити стан використання земельних ділянок.

12 земельних ділянок загальною площею: **11,8544 га.**, які будуть виставлені на торги, що принесе додаткові кошти місту. На земельних ділянок можуть побудувати нові підприємства, які будуть поповнювати бюджет міської ради.

Переліки земельних ділянок:

- земельних ділянок (земель) у розрізі за категоріями земель та угіддями;
- земельних ділянок (земель) наданих у власність (користування) з кадастровими номерами;
- земельних ділянок (земель) наданих у власність (користування) без кадастрових номерів;
- земельних ділянок (земель) не наданих у власність чи користування, що використовуються без документів;
- угідь;

Перелік земельних ділянок у розрізі за категоріями земель та угіддями показує місцевій владі як саме використовуються відведені землі.

Перелік земельних ділянок наданих у власність (користування) з присвоєнням кадастрових номерів містить землі зареєстровані в ДЗК та показує наповненість земельного фонду міської ради.

Перелік земельних ділянок наданих у власність (користування) без кадастрових номерів, показує яким землекористувачам варто оформити документи на землю. Що дасть можливість додатково наповнити місцевий бюджетю.

Перелік земельних ділянок не наданих у власність ни користування, що використовується без документів, покаже місцевій владі де вони недоотримують податки.

Місцева влада побачить які земельні ділянки використовуються не за цільовим призначенням.

Все це дасть можливість наповнити власні інформаційні ресурси актуальною інформацією про стан використання земель Маріупольської громади. Відкритість та наповненість інформаційних ресурсів громади створює додаткову інвестиційну привабливість місту, де все прозоро та відкрито.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України