



Міністерство освіти і науки України

ДЕРЖАВНИЙ БІОТЕХНОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

**Факультет лісового господарства, деревооброблювальних
технологій та землевпорядкування**

**Кафедра управління земельними ресурсами, геодезії та
кадастру**

Домбровська О.А.

ЗЕМЛЕУСТРІЙ

Курс лекцій

**для здобувачів першого (бакалаврського) рівня вищої освіти
галузі знань 19 «Архітектура та будівництво»
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»**

Харків

2024

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ДЕРЖАВНИЙ БІОТЕХНОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
Факультет лісового господарства, деревооброблювальних технологій та
землевпорядкування

Домбровська О.А.

ЗЕМЛЕУСТРІЙ

Курс лекцій

**для здобувачів першого (бакалаврського) рівня вищої освіти
галузі знань 19 «Архітектура та будівництво»
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»**

Харків

2024

УДК 631.4

З -32

Схвалено на засіданні кафедри управління земельними ресурсами, геодезії та кадастру
Протокол № 1 від 28 серпня 2024 р

Рецензенти:

І.В. Кошкалда – завідувачка кафедри управління земельними ресурсами, геодезії та кадастру
Державного біотехнологічного університету, доктор економічних наук

Д.С. Сопов - завідувач кафедри хімії, географії та наук про Землю Луганського національного
університету імені Тараса Шевченка, доктор філософії з наук про Землю, доцент

З-32 Землеустрій: курс лекцій для здобувачів першого (бакалаврського) рівня
вищої освіти галузі знань 19 «Архітектура та будівництво» спеціальності
193 «Геодезія та землеустрій» / ДБТУ; уклад.: О.А. Домбровська. – Харків,
2024. – 138 с.

Курс лекцій з дисципліни «Землеустрій» складений відповідно до програми навчальної
дисципліни та охоплює теоретичні аспекти, пов'язані з організацією, використанням та
охороною земельних ресурсів. У матеріалах курсу розглянуто основи землеустрою, принципи
просторового планування, нормативно-правові аспекти землеустрою, методи оцінки земель, а
також сучасні підходи до сталого управління земельними ресурсами та охорони
навколишнього середовища. Призначено для здобувачів, які навчаються за спеціальністю
землепорядкування, агрономія, екологія та інших суміжних галузей.

УДК 631.4

Відповідальний за випуск: О.А. Домбровська, канд. екон. наук, доцент.

© О.А. Домбровська, 2024
© ДБТУ, 2024

ЗМІСТ

| | стр. |
|--|------|
| ЛЕКЦІЯ 1. Теоретичні основи землеустрою | 5 |
| ЛЕКЦІЯ 2. Склад земель України. Категорії земель та порядок їх використання. Процесуальний правопорядок зміни цільового призначення земельної ділянки. | 14 |
| ЛЕКЦІЯ 3. Загальні поняття про роботи із землеустрою. | 19 |
| ЛЕКЦІЯ 4. Територіальний землеустрій | 31 |
| ЛЕКЦІЯ 5. Розробка комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади | 41 |
| ЛЕКЦІЯ 6. Інвентаризація земель в землеустрої | 51 |
| ЛЕКЦІЯ 7. Встановлення обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів. | 57 |
| ЛЕКЦІЯ 8. Порядок здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування земель | 67 |
| ЛЕКЦІЯ 9. Теоретичні засади нормативної грошової оцінки земель | 74 |
| ЛЕКЦІЯ 10. Робочі проекти землеустрою | 80 |
| ЛЕКЦІЯ 11. Користування Державним фондом документації із землеустрою та оцінки земель | 91 |
| ЛЕКЦІЯ 12. Специфіка землеустрою в районах розвинутої ерозії ґрунтів. | 99 |
| ЛЕКЦІЯ 13. Специфіка організації території в районах техногенного забруднення. | 110 |
| ЛЕКЦІЯ 14. Специфіка організації території сільськогосподарських підприємств на основі екологічних методів | 117 |
| ЛЕКЦІЯ 15. Оцінка ефективності проектних заходів із землеустрою | 123 |
| СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ | 134 |

ЛЕКЦІЯ 1

Теоретичні основи землеустрою

- 1.1. Правова основа землеустрою.
- 1.2. Призначення та принципи землеустрою.
- 1.3. Складові та функції системи землеустрою.
- 1.4. Організація і регулювання землеустрою.

1.1. Правова основа землеустрою.

Земельні ресурси є частиною єдиного природного комплексу, тоді як землеустрій представляє собою комплекс заходів для організації та використання земель [1]. Землекористування передбачає гармонізацію економічних, екологічних і соціальних аспектів із врахуванням характеристик земельних ресурсів. Землеустрій є інструментом реалізації земельної реформи, що сприяє збереженню довкілля, відновленню біосфери та зменшенню навантаження на природу.

Покращення землекористування в аграрному секторі України може бути досягнуто шляхом впровадження структурних, технологічних, технічних, менеджерських і фінансово-економічних заходів, а також інновацій у створенні нових видів продукції, технологій та організаційних форм виробництва і методів управління. Досвід розвинених країн показує, що ефективно управління сільськогосподарським землекористуванням забезпечується через ринкові інструменти і передбачає балансування економічних, екологічних і соціальних цілей з урахуванням властивостей земельних ресурсів [2].

Раціональне природокористування та ресурсозбереження досягаються через ефективні економічні механізми управління природними ресурсами, ефективні системи та засоби контролю за використанням і збереженням ресурсів, а також захистом довкілля від забруднення. Раціональне землекористування передбачає передбачення результатів виробничої діяльності на землі, запобігаючи зниженню потенціалу самовідновлення ґрунтового покриву і забезпечуючи ефективне використання земельно-ресурсного потенціалу з урахуванням економічної вигоди та вимог екологічної безпеки [2].

У Законі України «Про Землеустрій» [3] зазначено, що «землеустрій – це сукупність соціально-економічних та екологічних

заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних одиниць, об'єктів господарювання, що здійснюються під впливом соціально-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил».

Землеустрій забезпечує впровадження державної політики у сферу використання та охорону земель, реалізацію земельної реформи та вдосконалення земельних відносин; наукове обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням, враховуючи при цьому державні інтереси, громадські та приватні, а також сприяє формуванню раціональної системи землеволодіння та землекористування.

Нормативно-правові акти в цій сфері поділяються на закони, підзаконні акти та стандарти, норми і правила.

Закон – це комплексний нормативно-правовий акт, що містить широке коло норм, які закріплюють основні положення, пов'язані з режимом використання і охорони земель, складом і цільовим призначенням земель, правами і обов'язками власників землі і землекористувачів, діяльністю у сфері землеустрою.

Підзаконний акт – це нормативно-правовий акт, який приймається в розвиток окремих положень закону і регулює процесуальні правовідносини, пов'язані з режимом використання і охорони земель, складом і цільовим призначенням земель, правами і обов'язками власників землі і землекористувачів, діяльністю у сфері землеустрою. До нормативно-правових актів відносяться Постанови Верховної Ради України, Укази Президента України, Постанови Кабінету Міністрів України, центральних органів виконавчої влади, а також місцевих державних адміністрацій та органів місцевого самоврядування які носять переважно деталізуючий характер.

Стандарти, норми і правила – це технічне законодавство та нормативні документи регламентації процесів, методів, способів, правил діяльності у сфері землеустрою, використання та охорони земель, сталого землекористування, що створені на основі консенсусу та ухвалені визнаним органом для загального і багаторазового користування, настановні вказівки або характеристики діяльності у сфері землеустрою чи її результатів і спрямовані на досягнення оптимального ступеня впорядкованості у цій сфері та є доступними широкому колу користувачів.

Законодавчо визначена діяльність у сфері землеустрою – здійснюється на підставі Конституції України, Земельного кодексу України, законів України «Про землеустрій», «Про охорону земель», «Про оцінку земель», «Про державний земельний кадастр», «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», «Про природно-заповідний фонд», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про оренду землі», «Про фермерське господарство», «Про селянське господарство» та інших нормативно правових актів.

1.2. Призначення та принципи землеустрою.

Мета землеустрою полягає в забезпеченні раціонального використання та охорони земель, створенні сприятливого екологічного середовища та поліпшенні природних ландшафтів.

Відповідно до ст.2 Закону України «Про землеустрій» [3] призначенням землеустрою є:

а) реалізація державної політики щодо використання та охорони земель, здійснення земельної реформи, вдосконалення земельних відносин, наукове обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, формування раціональної системи землеволодіння і землекористування, створення екологічно сталих агроландшафтів тощо;

б) надання інформації для правового, економічного, екологічного і містобудівного механізмів регулювання земельних відносин на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях шляхом встановлення особливого режиму та умов використання й охорони земель;

в) встановлення і закріплення на місцевості меж адміністративно-територіальних одиниць, територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, меж земельних ділянок власників і землекористувачів;

г) прогнозування, планування і організацію раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях;

г) організація території сільськогосподарських підприємств, установ і організацій з метою створення просторових умов для

еколого-економічної оптимізації використання та охорони земель сільськогосподарського призначення та ін;

д) розробка і здійснення системи заходів із землеустрою для збереження природних ландшафтів, відновлення та підвищення родючості ґрунтів, рекультивації порушених земель і землювання малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії та ін. негативних явищ;

е) організація території підприємств, установ і організацій з метою створення умов сталого землекористування та встановлення обмежень і обтяжень (земельних сервітутів) у використанні та охороні земель несільськогосподарського призначення;

є) отримання інформації щодо кількості та якості земель, їхнього стану та інших даних, необхідних для ведення державного земельного кадастру, моніторингу земель, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель

Землеустрій базується на таких принципах:

а) дотримання законності;

б) забезпечення науково обґрунтованого розподілу земельних ресурсів між галузями економіки з метою раціонального розміщення продуктивних сил, комплексного економічного і соціального розвитку регіонів, формування сприятливого навколишнього природного середовища;

в) організації використання та охорони земель із врахуванням конкретних зональних умов, узгодженості екологічних, економічних і соціальних інтересів суспільства, які забезпечують високу економічну і соціальну ефективність виробництва, екологічну збалансованість і стабільність довкілля та агроландшафтів;

г) створення умов для реалізації органами державної влади, органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами їхніх конституційних прав на землю;

г) забезпечення пріоритету сільськогосподарського землеволодіння і землекористування;

д) забезпечення пріоритету вимог екологічної безпеки, охорони земельних ресурсів і відтворення родючості ґрунтів, продуктивності земель сільськогосподарського призначення, встановлення режиму природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;

е) відкритості та доступності документації із землеустрою, публічності її погодження та затвердження.

Відповідно до ст. 184 Земельного кодексу України [4] землеустрій передбачає:

а) встановлення (відновлення) на місцевості меж адміністративно-територіальних одиниць, землеволодінь і землекористувань;

б) розробку загальнодержавної і регіональних програм використання та охорони земель;

в) складання схем землеустрою, розроблення техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель відповідних адміністративно-територіальних одиниць;

г) обґрунтування встановлення меж територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами;

д) складання проектів відведення земельних ділянок;

е) встановлення в природі (на місцевості) меж земельних ділянок;

ж) складання проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін, упорядкування угідь, а також розроблення заходів щодо охорони земель;

з) розроблення іншої землевпорядної документації, пов'язаної з використанням та охороною земель;

и) здійснення авторського нагляду за реалізацією заходів, передбачених документацією із землеустрою;

к) проведення топографо-геодезичних, картографічних, ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і розвідувань земель.

1.3.Складові та функції системи землеустрою.

Система землеустрою включає:

а) законодавчо визначену діяльність у сфері землеустрою;

б) органи, що здійснюють державне регулювання у сфері землеустрою;

в) організацію, регулювання та управління у сфері землеустрою;

г) здійснення землеустрою на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях;

ґ) державний і самоврядний контроль за здійсненням землеустрою;

д) наукове, кадрове та фінансове забезпечення землеустрою;

е) суб'єкти та об'єкти землеустрою.

Функції землеустрою – це відокремлені напрями землевпорядної діяльності, які дозволяють визначеними заходами вирішувати поставлені завдання.

Основні функції системи землеустрою:

– *Регулююча* (земельно-регуляторна) функція полягає в тому, що держава через землевпорядні дії здійснює регулювання земельних відносин, стимулює раціональне землекористування та охорону земель .

– *Інвестиційна* функція полягає в формуванні інформації про інвестиційну привабливість різних типів землекористування та оцінці ефективності інвестицій в земельні поліпшення.

– *Стимулююча* функція в кінцевому результаті виступає в формі економічного заохочення, прибутком продуктивного використання досягнень науково–технічного прогресу в формуванні землекористувань і використанні землі.

– *Функція стагнації* – це очищення економіки землекористування від неконкурентних виробництв та неефективного використання землі через проекти землеустрою.

– *Інформаційна функція* – це унікальний спосіб оперативного збору і поширення узагальненої об’єктивної інформації про найкраще і найбільш вигідне використання землі, можливі інвестиції тощо, яка дозволяє власникам землі і землекористувачам вільно зі знанням справи використати її в своїх інтересах.

Об’єктами землеустрою є:

- територія України;
- території адміністративно-територіальних одиниць або їх частин;
- території землеволодінь та землекористувань чи окремі земельні ділянки.

Суб’єктами землеустрою є:

- органи державної влади, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування;
- юридичні та фізичні особи, які здійснюють землеустрій;
- землевласники та землекористувачі.

Землевпорядний процес – це законодавчо визначені процесуальні правовідносини та порядок виконання окремої документації із землеустрою.

Процесуальні правовідносини у сфері землеустрою є результатом правового врегулювання фактичних відносин і є суспільними відносинами, врегульованими нормами права. Як суспільні відносини, вони виникають на підставі юридичних фактів і характеризуються зв'язком між їх учасниками та державою, яка за допомогою правових норм встановлює, охороняє та забезпечує реалізацію взаємно кореспондуючих прав і обов'язків учасників.

Основними ознаками, що характеризують поняття правовідносин є :

1) правовідносини є результатом дії правової норми, тобто це означає, що держава закріплює в нормі модель поведінки (оптимальну або допустиму в даних умовах), яка отримує своє конкретне втілення в правовідносинах. Сама модель поведінки може бути точно визначена або може надавати учасникам правовідносин можливість у певних рамках приймати самостійні рішення. Норми, які встановлюють модель поведінки, повинні бути узгоджені з усією сукупністю чинних норм, що регулюють взаємопов'язані відносини. Реалізація норми має бути забезпечена можливістю застосування відповідної санкції у разі її порушення;

2) правовідносини являють собою єдність правової форми й матеріального змісту – реальних суспільних відносин, тобто правова норма встановлює обов'язковість вчинення певних дій, необхідних у процесі конкретного виду діяльності, надаючи тим самим суспільним відносинам форму правовідносин. Тобто правовідносини є необхідною формою значного кола суспільних відносин;

3) правовідносини як єдність форми й змісту не можуть бути предметом правового регулювання, вони виступають результатом правового регулювання.

1.4. Організація і регулювання землеустрою

Організацію і планування землеустрою на загальнодержавному і місцевому рівнях здійснюють Верховна Рада України, Кабінет Міністрів України, органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування відповідно до повноважень, встановлених Конституцією України, Земельним кодексом України, Законом України «Про землеустрій» та іншими законами України.

Землеустрій проводиться в обов'язковому порядку на землях усіх категорій незалежно від форми власності в разі [3]:

а) розробки документації із землеустрою щодо організації раціонального використання та охорони земель;

б) встановлення та зміни меж об'єктів землеустрою;

в) надання, вилучення (викупу), відчуження земельних ділянок;

г) встановлення в натурі (на місцевості) меж земель, обмежених у використанні і обмежених (обтяжених) правами інших осіб (земельні сервітути);

г) організації нових і впорядкування існуючих об'єктів землеустрою;

д) виявлення порушених земель і земель, що зазнають впливу негативних процесів, та проведення заходів щодо їх відновлення чи консервації, рекультивації порушених земель, землювання малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, висушення, ущільнення, забруднення промисловими відходами, радіоактивними і хімічними речовинами та інших видів деградації, консервації деградованих і малопродуктивних земель;

е) розроблення комплексного плану території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території.

Заходи, передбачені затвердженою в установленому порядку документацією із землеустрою, є обов'язковими для виконання органами державної влади та органами місцевого самоврядування, власниками землі, землекористувачами, у тому числі орендарями.

Власники землі, землекористувачі, у тому числі орендарі, при здійсненні землеустрою зобов'язані забезпечити доступ розробникам документації із землеустрою до своїх земельних ділянок, що підлягають землеустрою.

Землеустрій здійснюється на підставі [3]:

а) рішень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо проведення робіт із землеустрою (у тому числі при розробленні містобудівної документації);

б) укладених договорів між юридичними чи фізичними особами (землевласниками і землекористувачами) та розробниками документації із землеустрою;

в) судових рішень.

Рішення Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів виконавчої влади або

органів місцевого самоврядування про надання дозволу на розробку документації із землеустрою приймається виключно у строки та лише у випадках, передбачених Законом України “Про землеустрій” та Земельним кодексом України. Зазначене рішення надається безоплатно та має необмежений строк дії.

За останні роки реформування земельних відносин можна виділити такі позитивні досягнення:

- запровадження приватної власності на землю;
- рівноправність форм господарювання на землі;
- гарантії прав на землю;
- ринок земель сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення;
- державний реєстр землеволодінь та землекористувань;
- грошова оцінка земель;
- підготовка фахівців із землевпорядкування та кадастру;
- запровадження новітніх технологій у землеустрої;
- зменшення розораності території;
- прийняття ряду конструктивно-нових законодавчих актів.

Контрольні питання

1. Що таке землеустрій і яка його основна мета?
2. Які основні завдання землеустрою?
3. Що розуміється під поняттям "земельний фонд" і яка його структура?
4. Які принципи лежать в основі сучасного землеустрою?
5. Які види землеустрою існують, і в чому їх особливості?
6. Що таке землевпорядна документація, і які її основні види?
7. Яка роль земельного кадастру в системі землеустрою?
8. Як землеустрій сприяє раціональному використанню та охороні земельних ресурсів?
9. Які законодавчі акти регулюють питання землеустрою в Україні?
10. Що таке проект землеустрою і які основні етапи його розробки?
11. Як змінювалась система землеустрою в Україні з моменту її незалежності?
12. Які ключові методи та технології застосовуються в сучасному землеустрої?

ЛЕКЦІЯ 2

Склад земель України. Категорії земель та порядок їх використання. Процесуальний правопорядок зміни цільового призначення земельної ділянки.

2.1. Поняття цільового призначення земельної ділянки.

2.2. Опис категорій земель.

2.3. Процесуальний порядок зміни цільового призначення земельної ділянки. Зміна цільового призначення особливо цінних земель.

2.1. Поняття цільового призначення земельної ділянки

До земель України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами.

Цільове призначення земельної ділянки – це її використання за тим призначенням, яке визначене на підставі відповідної технічної документації із землеустрою та чинного законодавства.

Згідно статті 20 Земельного кодексу України [4] при встановленні цільового призначення земельних ділянок здійснюється віднесення їх до певної категорії земель та виду цільового призначення.

Поняття «цільове призначення земельної ділянки» тісно пов'язане з категоріями земель. Згідно зі статтею 19 Земельного кодексу України [4], землі країни поділяються на категорії відповідно до їх основного цільового призначення.

Категорія відображає основне призначення земельної ділянки. Наразі існує дев'ять категорій земель:

1. Землі сільськогосподарського призначення (глава 5 Земельного кодексу України);
2. Землі житлової та громадської забудови (глава 6 Земельного кодексу України);
3. Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення (глава 7 Земельного кодексу України);
4. Землі оздоровчого призначення (глава 8 Земельного кодексу України);
5. Землі рекреаційного призначення (глава 9 Земельного кодексу України);
6. Землі історико-культурного призначення (глава 10 Земельного кодексу України);

7. Землі лісогосподарського призначення (глава 11 Земельного кодексу України);
8. Землі водного фонду (глава 12 Земельного кодексу України);
9. Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення (глава 13 Земельного кодексу України).

Земельні ділянки, які не передані у власність або користування фізичним чи юридичним особам, можуть перебувати в запасі.

Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок та функціонального призначення територій, а також правила його застосування для визначення категорій земель і видів цільового призначення затверджуються Кабінетом Міністрів України. Цей класифікатор і правила використовуються для ведення Державного земельного кадастру та містобудівного кадастру.

Класифікація видів земельних угідь покращує процедуру ведення Державного земельного кадастру та допомагає уникнути суперечностей при здійсненні землеустрою та кадастрових робіт.

2.2. Опис категорій земель.

1. Землі сільськогосподарського призначення включають ділянки, призначені для виробництва сільськогосподарської продукції, наукових досліджень та навчання в аграрній сфері, а також для розміщення відповідної інфраструктури, зокрема оптових ринків. До цієї категорії належать як сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища, перелоги), так і несільськогосподарські угіддя (шляхи, полезахисні лісові смуги, будівлі, ринки та землі під консервацією).

2. Землі житлової та громадської забудови охоплюють ділянки в межах населених пунктів, що використовуються для будівництва житла, громадських будівель та інших об'єктів загального користування.

3. Землі природно-заповідного фонду складаються з територій суші та водних просторів, що мають природоохоронне, екологічне, наукове, естетичне, рекреаційне значення. До них відносяться як природні території (заповідники, національні та регіональні парки), так і штучно створені об'єкти (ботанічні та дендрологічні сади, зоологічні парки).

4. Землі оздоровчого призначення – це ділянки, що мають природні лікувальні властивості і використовуються для профілактики та лікування захворювань.

5. Землі рекреаційного призначення призначені для організації відпочинку, туризму та спортивних заходів. Вони включають зелені зони міст, території для туризму, спортивні та оздоровчі об'єкти, дачні ділянки тощо.

6. Землі історико-культурного призначення охоплюють території, де розташовані пам'ятки культурної спадщини, музеї просто неба, меморіальні садиби, заповідники та охоронювані археологічні території.

7. Землі лісогосподарського призначення – це ділянки, покриті або не покриті лісовою рослинністю, які використовуються для потреб лісового господарства. Винятком є землі під зеленими насадженнями в межах населених пунктів та окремими деревами на сільськогосподарських угіддях і присадибних ділянках.

8. Землі водного фонду включають ділянки, зайняті морями, річками, озерами, водосховищами, болотами, прибережними смугами, а також гідротехнічними спорудами та каналами.

9. Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення надаються підприємствам і організаціям для відповідної діяльності, що визначена законом. Це включає землі під промислові об'єкти, транспортну інфраструктуру, електростанції, об'єкти зв'язку та військові об'єкти.

2.3. Повноваження щодо встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок

Присвоєння земельним ділянкам певної категорії та цільового призначення здійснюється наступним чином:

- для земельних ділянок, які перебувають у розпорядженні Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, це рішення приймається відповідними органами.
- для земельних ділянок, що знаходяться у приватній власності, визначення категорії та цільового призначення здійснюється їх власниками.

Встановлення цільового призначення земельної ділянки може здійснюватися без дотримання зазначених вимог у таких випадках:

- передача земельної ділянки державної або комунальної власності відповідно до частини третьої статті 24 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності"[5];
- консервація деградованих, малопродуктивних або техногенно забруднених земель;
- віднесення земельної ділянки до природно-заповідного фонду або іншого природоохоронного призначення;
- віднесення земельної ділянки до лісгосподарських земель;
- зміна виду цільового призначення в межах категорії сільськогосподарських земель (за винятком садівництва та земель під полезахисними лісовими смугами);
- віднесення земельної ділянки до земель морського транспорту в межах морського порту.

Під час внесення до Державного земельного кадастру інформації про встановлення або зміну цільового призначення земельної ділянки, її належність до відповідної функціональної зони визначається за даними цього кадастру. Дані про цільове призначення земельної ділянки вносяться до Державного земельного кадастру [6].

2.4.Порядок зміни цільового призначення земельних ділянок

Згідно з Земельним кодексом України [4], зміна цільового призначення земельної ділянки може здійснюватися двома шляхами:

- через розробку землевпорядної документації,
- або в спрощеному порядку, якщо розроблено і затверджено комплексний план просторового розвитку громади, що дозволяє змінити призначення лише на основі волевиявлення власника.

На сьогоднішній день дозвіл на зміну цільового призначення земельної ділянки більше не потрібен. Перший крок включає подання нотаріально засвідченої заяви власником на зміну призначення, яка стане основою для розробки проекту землеустрою.

З 1 липня 2021 року скасована заборона на зміну цільового призначення земель товарного сільськогосподарського виробництва, земель, виділених власникам земельних часток для ведення особистого селянського господарства, та земельних паїв.

Землекористувачі можуть самостійно змінювати цільове призначення земельних ділянок державної або комунальної власності,

що належать до земель житлової та громадської забудови, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони тощо, а також тих ділянок, на яких розташовані будівлі чи споруди, що є у приватній власності. У таких випадках не потрібне прийняття рішень від органів влади або місцевого самоврядування.

При цьому зміна цільового призначення не повинна призводити до ведення іншої діяльності, крім випадків розміщення на земельній ділянці будівель, що є власністю землекористувача.

Частина 6 статті 20 Земельного кодексу України передбачає, що зміна цільового призначення земельної ділянки не потребує:

- розробки документації із землеустрою (окрім випадків формування ділянки з державних чи комунальних земель),
- ухвалення рішень від органів влади або місцевого самоврядування (за винятком випадків, коли вони здійснюють розпорядження землею).

Закон № 1423-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» [7], відомий як «Земельна Конституція», вніс значні зміни у процедури зміни цільового призначення земельних ділянок приватної власності.

Процедура включає три етапи:

1. Розробка документації із землеустрою,
2. Затвердження проекту місцевою радою,
3. Внесення змін до Державного земельного кадастру.

Зміна цільового призначення земель, що не належать до державної чи комунальної власності, здійснюється відповідними місцевими радами.

Зміна цільового призначення земельної ділянки приватної власності відбувається за ініціативою власника, який подає заяву на зміну цільового призначення. Проект землеустрою розробляється на замовлення власника без необхідності отримання дозволу від місцевих рад чи адміністрацій. Документація має бути розроблена у строк, встановлений договором, але не більше ніж шість місяців.

Після розробки проекту, власник подає його до місцевої ради для затвердження, а потім до державного кадастрового реєстратора для внесення змін до Державного земельного кадастру.

Недотримання порядку зміни цільового призначення земельної ділянки може призвести до визнання недійсними рішень органів влади,

угод щодо земельних ділянок, відмови в реєстрації або притягнення до відповідальності.

Зміна цільового призначення особливо цінних земель дозволяється лише у випадках, передбачених Земельним кодексом України, зокрема, для розміщення об'єктів загальнодержавного значення чи для суспільних потреб.

Контрольні питання

1. Які основні категорії земель існують в Україні?
2. Як визначається склад земель України?
3. Які особливості використання земель різних категорій в Україні?
4. Які нормативні акти регулюють порядок використання земельних ділянок в Україні?
5. Що таке цільове призначення земельної ділянки, і як воно визначається?
6. Які підстави можуть слугувати для зміни цільового призначення земельної ділянки?
7. Який порядок зміни цільового призначення земельної ділянки передбачений законодавством України?
8. Які органи мають повноваження щодо зміни цільового призначення земельної ділянки?
9. Які документи необхідні для ініціювання зміни цільового призначення земельної ділянки?
10. Які етапи включає процедура зміни цільового призначення земельної ділянки?
11. Які обмеження та вимоги існують при зміні цільового призначення земель, що перебувають у державній або комунальній власності?
12. Які правові наслідки настають у разі порушення порядку зміни цільового призначення земельної ділянки?

ЛЕКЦІЯ 3.

Загальні поняття про роботи із землеустрою.

- 3.1. Землевпорядний процес на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях
- 3.2. Землевпорядні дії.
- 3.3. Види робіт із землеустрою.

3.1. Землевпорядний процес на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях

Землевпорядний процес визначає правові форми проведення землеустрою через систему землевпорядних заходів та дій: соціально-економічних, екологічних, технічних, юридичних, організаційних та довідко-інформаційних.

На національному рівні учасником землевпорядного процесу є:

1) *Верховна Рада України до повноважень якої належать [3]:*

а) визначення засад державної політики у галузі використання та охорони земель;

б) затвердження документації із землеустрою щодо визначення та встановлення в натурі (на місцевості) державного кордону України;

в) затвердження загальнодержавних програм щодо використання та охорони земель;

г) вирішення інших питань у сфері землеустрою відповідно до Конституції України.

2) *Кабінет Міністрів України до повноважень якого належать [3]:*

а) реалізація державної політики у галузі використання та охорони земель;

б) організація здійснення землеустрою;

в) забезпечення виконання загальнодержавних програм використання та охорони земель;

г) затвердження в межах своїх повноважень нормативно-правових актів з питань землеустрою;

г) координація діяльності органів виконавчої влади з питань землеустрою;

е) вирішення інших питань у сфері землеустрою відповідно до законодавства.

3) *Центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин, у сфері землеустрою до повноважень якого належать:*

а) затвердження нормативно-правових актів, державних стандартів, норм і правил у сфері землеустрою;

б) забезпечення розроблення та реалізації загальнодержавних і регіональних програм з питань землеустрою;

в) забезпечення здійснення землеустрою;

г) вирішення інших питань у сфері землеустрою відповідно до законодавства.

4) *Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, у сфері землеустрою до повноважень якого належать:*

а) внесення пропозицій про формування державної політики у сфері землеустрою і забезпечення її реалізації;

б) участь у реалізації загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель;

в) здійснення землеустрою, у тому числі забезпечення проведення державної інвентаризації земель;

г) здійснення ліцензування відповідно до закону;

г) розроблення в установленому законодавством порядку нормативно-технічних документів, державних стандартів, норм і правил;

д) створення інформаційної бази даних з питань землеустрою;

е) проведення в установленому законодавством порядку державної експертизи програм і проектів з питань землеустрою;

є) організація, у тому числі за участю іноземних наукових установ та організацій, наукових досліджень з питань землеустрою;

ж) забезпечення створення, формування і ведення Державного фонду документації із землеустрою;

з) вирішення інших питань у сфері землеустрою відповідно до закону.

5) *Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі і зокрема, у сфері землеустрою до повноважень якого належать [3]:*

а) організовує та здійснює державний нагляд (контроль) у частині дотримання земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій та форм власності, у тому числі за проведенням землеустрою, виконанням заходів, передбачених проектами землеустрою, зокрема за дотриманням власниками та користувачами земельних ділянок вимог, визначених у проектах землеустрою;

б) вирішує інші питання у сфері землеустрою відповідно до закону.

На регіональному рівні учасником землевпорядного процесу є [3]:

1) *Верховна Рада Автономної Республіки Крим на території республіки до повноважень якої належать:*

а) забезпечення реалізації державної політики у галузі використання та охорони земель;

б) розроблення, затвердження та участь у реалізації республіканських програм використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів відповідно до загальнодержавних програм;

в) погодження та участь у реалізації загальнодержавних програм використання та охорони земель у межах території Автономної Республіки Крим;

г) координація діяльності районних і міських (міст республіканського значення) рад у сфері землеустрою;

ґ) координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів і контролю за використанням та охороною земель;

д) вирішення інших питань у сфері землеустрою відповідно до закону.

2) *Обласні ради до повноважень яких належать:*

а) забезпечення реалізації державної політики в галузі використання та охорони земель;

б) координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів;

в) затвердження та участь у реалізації регіональних програм використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів;

г) організація землеустрою;

ґ) координація робіт із землеустрою;

д) вирішення інших питань у сфері землеустрою відповідно до закону.

3) *Рада міністрів Автономної Республіки Крим до повноважень якої належать:*

а) забезпечення реалізації державної політики у галузі використання та охорони земель;

б) участь у розробленні та забезпеченні виконання загальнодержавних та республіканських програм щодо використання та охорони земель;

в) координація діяльності державних органів земельних ресурсів;

г) координація здійснення землеустрою і державного контролю за використанням та охороною земель;

г) вирішення інших питань у сфері землеустрою відповідно до закону.

4) *Місцеві державні адміністрації до повноважень яких належать:*

а) забезпечення реалізації державної політики у галузі використання та охорони земель;

б) участь у розробленні та забезпеченні виконання загальнодержавних і регіональних (республіканських) програм щодо використання та охорони земель;

в) координація діяльності державних органів земельних ресурсів;

г) координація здійснення землеустрою і державного контролю за використанням та охороною земель;

г) інформування населення про заходи, передбачені землеустроєм;

д) вирішення інших питань у сфері землеустрою відповідно до закону.

На локальному рівні учасником землевпорядного процесу є:

1) *Київська і Севастопольська міські ради до повноважень яких на їх території належать:*

а) розробка, затвердження і реалізація цільових програм, схем та проектів землеустрою щодо використання та охорони земель;

б) організація здійснення землеустрою;

в) організація і здійснення контролю за використанням та охороною земель комунальної власності при проведенні землеустрою;

г) координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів;

г) інформування населення про заходи, передбачені землеустроєм;

д) вирішення інших питань у сфері землеустрою відповідно до закону.

2) *Районні ради до повноважень яких на території району належать:*

а) забезпечення реалізації державної політики в галузі використання та охорони земель;

б) координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів;

в) організація землеустрою та затвердження землевпорядних проектів;

г) вирішення інших питань у сфері землеустрою відповідно до закону.

3) *Сільські, селищні, міські ради до повноважень яких на території сіл, селищ, міст належать:*

а) організація і здійснення землеустрою;

б) здійснення контролю за впровадженням заходів, передбачених документацією із землеустрою;

в) координація здійснення землеустрою та контролю за використанням і охороною земель комунальної власності;

г) інформування населення про заходи, передбачені землеустроєм;

г) вирішення інших питань у сфері землеустрою відповідно до закону.

На господарському рівні учасником землевпорядного процесу є власники землі та землекористувачі.

Крім того на всіх рівнях виступають учасниками землевпорядного процесу є органи виконавчої влади районного рівня які здійснюють погодження документації із землеустрою відповідно до положень Земельного кодексу України.

Погодження і затвердження документації із землеустрою проводиться в порядку, встановленому Земельним кодексом України, законом України «Про землеустрій» та іншими законами України. Зміни до документації із землеустрою вносяться за рішенням органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування або власників землі та землекористувачів, у тому числі орендарів, які затвердили проекти землеустрою.

3.2. Землевпорядні дії

Землевпорядні дії – це законодавчо визначені види робіт із землеустрою, які виконуються з метою реалізації земельної політики держави і відображаються у відповідній документації із землеустрою.

Розділ 3 закону України «Про землеустрій» [3] та землевпорядна наукова література передбачають такі землевпорядні дії:

1. *Вивчення стану земель*, яке включає топографо-геодезичні та картографічні роботи, інвентаризацію земель, ґрунтові, геоботанічні та інші обстеження земель, бонітування ґрунтів, земельно-оціночні роботи.

2. *Прогнозування та планування раціонального використання і охорони земель* включають:

- розроблення загальнодержавних та регіональних програм використання і охорони земель;
- здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування земель;
- здійснення зонування земель за їх категоріями та типами землекористування;
- розроблення техніко-економічних обґрунтувань: використання та охорони земель; розподілу (перерозподілу) земель за галузями економіки;
- розміщення землекористування транспорту, енергетики тощо;
- зміни меж адміністративно-територіальних утворень;
- розроблення схем землеустрою;
- розроблення планів розвитку землекористування адміністративно-територіальних утворень або територій рад;
- розроблення планів територіальних обмежень у використанні земель тощо.

3. *Організація раціонального використання та охорони земель, яка* включає заходи та дії із землеустрою в частині реалізації державної політики щодо використання та охорони земель, здійснення земельної реформи, формування і адміністрування земельних відносин та сталого землекористування, наукове обґрунтування розподілу земель за їх категоріями і цільовим призначенням з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, організація раціональної системи землеволодінь і землекористувань та режиму використання і охорони земель, створення екологічно сталих агроландшафтів тощо.

4. *Надання консалтингових послуг з питань землеустрою.*

Разом з тим, землевпорядні заходи та дії на різних етапах землевпорядного процесу мають різну питому вагу. Так, якщо соціально-економічні заходи переважають на етапі прогнозування і планування використання та охорони земельних ресурсів, то юридичні і технічні дії переважають на етапі проектування. Вони виражаються в стадіях землевпорядного процесу і можуть змінюватися в залежності від видів землеустрою.

3.3. Види робіт із землеустрою.

Типи робіт із землеустрою включають обстежувальні, вишукувальні, топографо-геодезичні, картографічні, проєктні та

проектно-вишукувальні роботи, які виконуються для складання документації із землеустрою.

ЗУ «Про землеустрій» стаття 36. Обстеження ґрунтів, геоботанічні та інші дослідження земель [3].

Обстеження ґрунтів, геоботанічні та інші дослідження земель проводяться для отримання інформації про якісний стан земель, а також для виявлення земель, що зазнають впливу водної та вітрової ерозії, підтоплення, радіоактивного та хімічного забруднення та інших негативних явищ.

Отримана інформація використовується для:

- агроекологічної оцінки земель;
- розробки прогнозів і програм використання та охорони земель, схем і проєктів землеустрою;
- ведення обліку про якісний стан земель;
- моніторингу земель;
- прийняття рішень про рекультивацію та консервацію земель, введення обмежень у використанні земель, відновлення, збереження та підвищення родючості ґрунтів, поліпшення природних ландшафтів;
- розробки заходів щодо раціонального використання та охорони земель;
- обґрунтування бізнес-планів і проєктів землеустрою.

ЗУ «Про землеустрій» стаття 34. Топографо-геодезичні та картографічні роботи [3].

Топографо-геодезичні та картографічні роботи виконуються для створення та своєчасного оновлення планово-картографічної основи при здійсненні землеустрою згідно з Законом України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність».

Масштаб та інформаційний зміст топографо-геодезичних і картографічних матеріалів визначаються з урахуванням їхнього використання, детальності проєктування, обстежень і вишукувань відповідно до закону.

ЗУ «Про землеустрій» стаття 37. Бонітування ґрунтів [3].

Бонітування ґрунтів проводиться для отримання показників, які дозволяють порівняти якість ґрунтів за основними природними властивостями.

Ці показники, отримані при ґрунтових обстеженнях, мають сталий характер і суттєво впливають на врожайність

сільськогосподарських культур, що вирощуються у певних природно-кліматичних умовах, і відображають родючість ґрунту.

Дані бонітування ґрунтів використовуються для розробки комплексу заходів із раціонального використання та охорони земель, збереження і підвищення родючості ґрунтів.

ЗУ «Про землеустрій» стаття 38. Земельно-оціночні роботи [3].

Земельно-оціночні роботи виконуються для визначення якісних характеристик, економічної цінності та вартості земель у порядку, встановленому законом.

Оцінка земель здійснюється для порівняльного аналізу і прогнозування ефективності використання землі як природного ресурсу та основного засобу виробництва, а також для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, справляння державного мита та в інших випадках, передбачених законом.

Оцінка земель проводиться відповідно до Закону України «Про оцінку земель» за методиками, затвердженими Кабінетом Міністрів України.

ЗУ «Про землеустрій» стаття 35. Інвентаризація земель [3].

Інвентаризація земель проводиться для встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їх меж, розмірів, правового статусу, а також для виявлення земель, що не використовуються або використовуються нераціонально, і для виявлення деградованих сільськогосподарських угідь та забруднених земель.

Інвентаризація також спрямована на встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення Державного земельного кадастру, виявлення та виправлення помилок у відомостях Державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття відповідних рішень на основі цих даних.

У разі виявлення земель державної та комунальної власності, не віднесених до жодної категорії, відповідне віднесення здійснюється органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування на підставі відповідної документації із землеустрою.

ЗУ «Про землеустрій» стаття 39. Природно-сільськогосподарське районування земель [3].

Природно-сільськогосподарське районування земель здійснюється для обліку і відображення положення земель з урахуванням природних умов та агробіологічних вимог сільськогосподарських культур в єдиній системі класифікації.

Це районування є основою для проведення оцінки земель, розробки схем землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць і робочих проєктів землеустрою.

Природно-сільськогосподарське районування земель проводиться відповідно до «Порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування земель» постанова Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 р. № 681 [8].

Документація із землеустрою (землевпорядна документація) - це затверджені у встановленому порядку текстові та графічні матеріали, які регулюють використання та охорону земель державної, комунальної та приватної власності, а також включають матеріали обстеження і дослідження земель.

Документація із землеустрою розробляється в електронній та паперовій формах у вигляді:

- схеми;
- проєкту;
- робочого проєкту;
- технічної документації.

Схеми розробляються для вирішення ключових питань у загальних рисах, без детальних розрахунків і точного визначення просторового положення елементів. Вони орієнтовані на довгострокову перспективу (15-20 років) і належать до прогностичних проєктів, тому в натурі втілюються лише окремі елементи, наприклад, межі землекористувань.

Проєкт землеустрою - це комплекс економічних, проєктних і технічних документів, які обґрунтовують заходи з використання та охорони земель, що передбачаються для реалізації.

Робочий проєкт землеустрою включає детальні розрахунки, описи, креслення технічних рішень і кошторис, що передбачаються для реалізації у визначені строки.

Технічна документація із землеустрою містить текстові та графічні матеріали, які визначають технічний процес проведення заходів з використання та охорони земель без застосування елементів проєктування.

Загальні вимоги до змісту документації із землеустрою: Документація розробляється на основі завдання, затвердженого замовником, відповідно до вимог, регламентованих Законом України «Про землеустрій». Вона включає текстові та графічні матеріали і повинна містити обов'язкові положення, передбачені завданням на розробку документації.

Види документації із землеустрою (ст. 25 ЗУ «Про землеустрій» [3]):

1. Схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць;
2. Проєкти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць;
3. Містобудівна документація, яка одночасно є документацією із землеустрою (комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад, генеральні плани населених пунктів, детальні плани територій);
4. Проєкти землеустрою щодо організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів;
5. Проєкти землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;
6. Проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок;
7. Проєкти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб;
8. Проєкти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;
9. Проєкти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів;

10. Проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв);
11. Робочі проекти землеустрою;
12. Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
13. Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту;
14. Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок;
15. Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель;
16. Технічна документація із землеустрою щодо резервування цінних для заповідання територій та об'єктів.

Контрольні питання

1. Що таке землевпорядний процес, і які його основні етапи?
2. Як відбувається землевпорядний процес на національному рівні?
3. Які особливості має землевпорядний процес на регіональному рівні?
4. Що включає в себе землевпорядний процес на локальному рівні?
5. Що таке землевпорядні дії, і які їх основні види?
6. Які документи є результатом здійснення землевпорядних дій?
7. Які існують основні види робіт із землеустрою?
8. Що передбачає складання проектів землеустрою для окремих ділянок?
9. Які завдання вирішують роботи із землеустрою на рівні окремих землеволодінь та землекористувань?
10. Які роботи із землеустрою проводяться для охорони земельних ресурсів?

ЛЕКЦІЯ 4.

Територіальний землеустрій.

4.1. Поняття та визначення територіального землеустрою. Мета та завдання.

4.2. Організаційно-правова, соціально-економічна сутність територіального землеустрою.

Основні завдання територіального землеустрою. Види документації із територіального землеустрою.

Схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, їх зміст, порядок розроблення.

4.1. Поняття та визначення територіального землеустрою.

Мета та завдання.

Аналіз чинного земельного законодавства дозволяє виділити три рівні ведення землеустрою – *загальнодержавний, регіональний та місцевий*. Виділенню вказаних видів землеустрою сприяє і сучасна практика його здійснення.

Слід зауважити, що нормативно-правові акти з питань землеустрою ще радянського періоду (Основи земельного законодавства СРСР та союзних республік 1968 р.), Земельні кодекси 1978 р., 1990 р., 1992 р. вирізняли два окремих його види – міжгосподарський і внутрішньогосподарський, що було їхньою суттєвою перевагою.

Сьогодні спеціалістами у сфері землеустрою замість терміну “міжгосподарський землеустрій” у зв’язку із появою його нових проваджень вживається термін “**територіальний землеустрій**”

Територіальний землеустрій – це комплекс соціально-економічних, організаційно-правових та технічних заходів, спрямованих на розподіл земельних ресурсів між різними галузями народного господарства та всередині них, а також на вдосконалення систем землеволодіння і землекористувань шляхом створення нових або зміни існуючих структур і систем [9].

Територіальний землеустрій дозволяє обґрунтувати всі конструктивні рішення, що містяться в проектах землеустрою, визначити найбільш раціональний (оптимальний) розподіл земель між різними функціями, типи та інтенсивність використання земель, а також розташування виробничих і невиробничих об’єктів, інженерних і транспортних комунікацій. Це дає можливість не лише прогнозувати

просторову організацію території, але й визначати масштаби розвитку відповідної територіально-господарської системи.

Мета територіального землеустрою полягає в забезпеченні раціонального використання та охорони земельних ресурсів на певній території. Це досягається шляхом планування та організації просторового розвитку територій з урахуванням екологічних, економічних, соціальних та правових аспектів.

Завдання територіального землеустрою включають:

1. **Організація раціонального землекористування:** визначення оптимальних напрямків використання земельних ділянок, що забезпечують максимальну ефективність та збереження ресурсів.

2. **Забезпечення охорони земель:** розробка та впровадження заходів, спрямованих на захист земель від деградації, ерозії, забруднення та інших негативних впливів.

3. **Зонування територій:** розподіл земель на функціональні зони (сільськогосподарські, лісові, рекреаційні тощо) для забезпечення цільового використання земельних ресурсів.

4. **Планування розвитку територій:** розробка проектів та схем землеустрою, які враховують перспективи соціально-економічного розвитку регіонів, інфраструктурні потреби та інші чинники.

5. **Визначення та закріплення меж земельних ділянок:** проведення робіт з встановлення та юридичного закріплення меж земельних ділянок, що дозволяє уникнути конфліктів та забезпечує правовий порядок у землекористуванні.

6. **Облік та моніторинг земельних ресурсів:** ведення кадастрових записів, контроль за використанням земель, виявлення нераціонально використовуваних або занедбаних земельних ділянок.

7. **Розробка рекомендацій та рішень для органів влади:** підготовка пропозицій щодо поліпшення землекористування та охорони земель, які можуть бути використані органами державної влади та місцевого самоврядування для прийняття управлінських рішень.

8. **Забезпечення екологічної безпеки:** інтеграція екологічних вимог у процес планування землекористування для збереження природного середовища та підтримки біорізноманіття.

Ці завдання забезпечують комплексний підхід до управління земельними ресурсами та сприяють сталому розвитку території.

4.2. Організаційно-правова, соціально-економічна сутність територіального землеустрою.

Організаційно-правова, соціально-економічна сутність територіального землеустрою полягає в забезпеченні раціонального використання земельних ресурсів через комплексний підхід до планування, організації та регулювання земельних відносин на державному, регіональному та місцевому рівнях.

Організаційно-правова сутність:

1. **Регулювання земельних відносин:** Територіальний землеустрій передбачає створення правових умов для розподілу, використання та охорони земель через затвердження відповідних схем, проектів та планів. Це включає встановлення меж адміністративно-територіальних утворень, правовий статус земель, а також порядок їх надання, використання та відчуження.

2. **Правове забезпечення:** Важливим аспектом є створення нормативно-правової бази, яка регламентує процес землеустрою, встановлює відповідальність за порушення земельного законодавства та визначає повноваження органів, відповідальних за реалізацію землеустрою.

Соціально-економічна сутність:

1. **Ефективне землекористування:** територіальний землеустрій спрямований на оптимальне використання земельних ресурсів для задоволення потреб населення, розвитку економіки та забезпечення екологічної безпеки. Це включає розробку програм та проектів, що передбачають збалансоване використання земель для різних функцій, таких як сільське господарство, промисловість, житлове будівництво, рекреація тощо.

2. **Соціальний вплив:** землеустрій враховує інтереси різних соціальних груп та забезпечує справедливий розподіл земельних ресурсів, сприяючи соціальному миру та стабільності. Це також включає створення умов для захисту прав землекористувачів, підтримку сільських громад, розвиток інфраструктури та підвищення якості життя населення.

3. **Інструмент управління розвитком територій:** територіальний землеустрій є важливим інструментом управління територіальним розвитком, забезпечуючи цілісність і стійкість просторових планів, що відповідають економічним, екологічним та соціальним потребам суспільства.

Таким чином, організаційно-правова і соціально-економічна сутність територіального землеустрою визначається як важливий механізм забезпечення збалансованого розвитку територій, що враховує потреби держави, громад та окремих землекористувачів.

Основні завдання територіального землеустрою. Види документації із територіального землеустрою.

Основними завданнями територіального землеустрою на загальнодержавному та регіональному рівнях є:

- розробка загальнодержавних і регіональних програм щодо використання та охорони земель;
- підготовка схем землеустрою та техніко-економічних обґрунтувань для використання та охорони земель в адміністративно-територіальних утвореннях;
- створення проектів землеустрою для встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних утворень, а також загальнодержавних і регіональних проектів землеустрою для організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
- розробка комплексного плану території територіальної громади.

На регіональному рівні завдання територіального землеустрою у сфері організації використання та охорони земель полягають у створенні комплексної моделі розміщення і просторових взаємозв'язків основних елементів територіальної системи землекористування (агровиробничих зон і зон урбанізації; ландшафтів загальнодержавного та регіонального значення) і розробці на цій основі комплексу рішень щодо розвитку району або території громади.

На місцевому рівні територіальній землеустрій спрямований на формування нових земельних ділянок (землеволодінь / землекористувань) шляхом надання земель фізичним і юридичним особам, а також на впорядкування та раціональну організацію існуючих землеволодінь / землекористувань, включаючи усунення черезсмужжя, вклинювань, далекоземелля та інших незручностей, пов'язаних з розташуванням земель.

Регулювання у сфері територіального землеустрою здійснюється Верховною Радою України, Верховною Радою Автономної Республіки

Крим, Кабінетом Міністрів України, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами місцевого самоврядування, місцевими державними адміністраціями, а також центральним органом виконавчої влади, який відповідає за формування державної політики у сфері земельних відносин, і центральними органами виконавчої влади, що реалізують цю політику у межах своїх повноважень, визначених законом.

Систему органів із землеустрою очолює Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр), яка здійснює загальне організаційно-методичне керівництво землеустроєм. До її повноважень належать:

- внесення пропозицій щодо формування державної політики у сфері землеустрою та забезпечення її реалізації;
- участь у розробленні та виконанні загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель;
- здійснення землеустрою, включаючи проведення державної інвентаризації земель та земельних ділянок усіх форм власності;
- сертифікація інженерів-землевпорядників, утворення Кваліфікаційної комісії та ведення Державних реєстрів сертифікованих інженерів-землевпорядників і інженерів-геодезистів;
- розробка нормативно-правових актів, норм і правил у встановленому законодавством порядку;
- створення інформаційної бази даних з питань землеустрою;
- організація наукових досліджень з питань землеустрою, у тому числі за участю іноземних наукових установ та організацій;
- забезпечення створення, формування та ведення Державного фонду документації із землеустрою;
- здійснення державного нагляду у сфері землеустрою;
- вирішення інших питань у сфері землеустрою відповідно до законодавства.

Організацію та планування територіального землеустрою на загальнодержавному і місцевому рівнях здійснюють Верховна Рада України, Кабінет Міністрів України, органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування згідно з повноваженнями, визначеними Конституцією України, Земельним кодексом України, цим Законом та іншими законами України.

Види документації із територіального землеустрою:

- схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць;
- проекти землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад;
- проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць;
- містобудівна документація, яка одночасно є документацією із землеустрою (комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад);
- 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;
- проекти землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;
- технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту;
- технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель;
- технічна документація із землеустрою щодо резервування цінних для заповідання територій та об'єктів.

4.4. Схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, їх зміст, порядок розроблення.

Згідно зі статтею 45 Закону України «Про землеустрій» [3], схеми землеустрою та техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць розробляються для визначення перспективних напрямків використання та охорони земель. Вони слугують основою для підготовки обґрунтованих пропозицій у сфері земельних відносин, організації ефективного використання та охорони земель, а також для

перерозподілу земель з урахуванням потреб сільського, лісового та водного господарств, розвитку населених пунктів, а також територій з оздоровчим, рекреаційним, історико-культурним, природоохоронним призначенням.

Об'єктом схеми землеустрою є всі земельні ділянки, що знаходяться в межах конкретної адміністративно-територіальної одиниці.

Основне завдання схем землеустрою полягає у визначенні найбільш ефективного способу використання та охорони земельних ресурсів, що забезпечить подальший ефективний розвиток адміністративно-територіальної одиниці.

Важливо відзначити, що схеми землеустрою є передпроектними документами, в яких на основі аналізу природних, економічних та соціальних умов розробляються комплексні заходи для раціонального використання земельних ресурсів, їх розвитку і організації, а також створення інфраструктури, що відповідає потребам адміністративно-територіальної одиниці.

Строки реалізації заходів, визначених схемами землеустрою та техніко-економічними обґрунтуваннями, залежать від конкретних завдань і не можуть бути меншими ніж 10–15 років.

Схеми землеустрою надають рекомендації для вирішення таких основних питань:

а) Удосконалення розподілу земель між категоріями відповідно до перспектив розвитку, зокрема:

- забезпечити відповідність фактичного використання земель їх цільовому призначенню;
- виявити резерви земель, придатних для сільського господарства та інших цілей;
- визначити потреби в землях для несільськогосподарського використання;
- скласти баланс розподілу земель по категоріях на кожен розрахунковий період.

б) Розробка пропозицій для підвищення ефективності використання сільськогосподарських угідь шляхом:

- освоєння нових земель;
- трансформації існуючих сільськогосподарських угідь;
- покращення меліоративного стану земель;

- удосконалення структури посівних площ і впровадження сучасних систем землеробства.

в) Удосконалення організації територій, зокрема:

- розробка пропозицій для формування нових і усунення недоліків існуючих землекористувань;
- розміщення центральних садиб сільськогосподарських підприємств та їх виробничих підрозділів;
- організація території агропромислових об'єднань;
- визначення потреб у землях для внутрішньогосподарських об'єктів (господарські центри, тваринницькі комплекси, захисні насадження тощо).

г) Розробка заходів для охорони земель, зокрема:

- визначення обсягів робіт із захисту ґрунтів від вітрової і водної ерозії, а також рекультивації порушених земель;
- виявлення джерел забруднення земель промисловими відходами та розробка заходів для запобігання негативним наслідкам цього забруднення;
- пропозиції щодо поліпшення ландшафту.

г) Оцінка економічної ефективності і черговості реалізації запланованих заходів.

Основні принципи при складанні схем землеустрою включають:

- створення сприятливих організаційно-територіальних умов для ведення сільського господарства;
- збереження і поліпшення сільськогосподарських угідь;
- постійне підвищення родючості ґрунтів;
- наукова обґрунтованість і економічна ефективність заходів щодо освоєння земель і поліпшення їх меліоративного стану;
- узгодженість інтересів різних галузей господарства та адміністративно-територіальних одиниць.

Схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, територій територіальних громад розробляються щодо території відповідного району, територіальної громади, села, селища, міста.

Схема землеустрою та техніко-економічні обґрунтування для використання та охорони земель відповідних адміністративно-

територіальних одиниць або територій територіальних громад включають:

а) завдання на складання схеми землеустрою та техніко-економічного обґрунтування для цих територій; б) пояснювальну записку; в) характеристику природних умов адміністративно-територіальної одиниці або території громади; г) інформацію про поточний стан використання та охорони земель у межах відповідної території, включаючи обмеження у використанні земель; д) картограму категорій земель за видами угідь на відповідній території; е) картограму агровиробничих груп ґрунтів і крутизни схилів; є) еколого-економічне обґрунтування використання та охорони земель; ж) техніко-економічні показники схеми землеустрою; з) матеріали геодезичних вишукувань і землевпорядного проектування; и) інформацію про перспективний стан використання та охорони земель у межах адміністративно-територіальної одиниці або території громади; і) схему запланованих заходів для раціонального використання та охорони земель.

Процедура складання схеми землеустрою рекомендована наступним чином:

1. Підготовчі роботи;
2. Підготовка завдання на розробку схеми землеустрою;
3. Розробка схеми землеустрою;
4. Оформлення матеріалів і виготовлення документів;
5. Погодження та затвердження схеми землеустрою.

Під час підготовки Схем землеустрою слід здійснити збір, систематизацію та аналіз інформації, що відображає природні та економічні умови адміністративно-територіальних одиниць, а також існуючих розробок і матеріалів щодо перспективного розвитку, раціонального використання земельних ресурсів і їх охорони.

Процес розроблення Схеми землеустрою та техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць включає наступні етапи:

- 1) визначення основних показників Схеми землеустрою;
- 2) характеристика природних умов;
- 3) аналіз сучасного стану використання земель;
- 4) оптимізація землекористування;
- 5) встановлення обмежень на використання земель;

б) прогнозування перспектив розвитку земельного використання;

7) вдосконалення управління земельними ресурсами;

8) розгляд, погодження, затвердження Схеми та її реалізація.

Схеми землеустрою та техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць після їх погодження у встановленому порядку підлягають розгляду та затвердженню відповідними органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування.

Реалізація схем землеустрою здійснюється поетапно, що включає розробку проектів організації території окремих землеволодінь та землекористувань, а також реалізацію робочих проектів для створення захисних лісонасаджень, рекультивації порушених земель, будівництва протиерозійних гідротехнічних споруд, проектів для консервації малопродуктивних та деградованих земель, а також іншої землевпорядної документації.

Контрольні питання

1. Що таке територіальний землеустрій і які його основні визначення?

2. Яка основна мета територіального землеустрою?

3. Які завдання ставляться перед територіальним землеустроєм?

4. Як територіальний землеустрій впливає на ефективне використання земельних ресурсів?

5. Що таке організаційно-правова сутність територіального землеустрою?

6. Яким чином правові аспекти регулюють територіальний землеустрій?

7. Яка соціально-економічна сутність територіального землеустрою?

8. Як територіальний землеустрій впливає на соціально-економічний розвиток регіонів?

9. Які органи державної влади та місцевого самоврядування відповідають за територіальний землеустрій?

10. Які види документації використовуються у процесі територіального землеустрою?

15. Що включає в себе схема землеустрою адміністративно-територіальної одиниці?

16. Який зміст має техніко-економічне обґрунтування використання та охорони земель?

17. Як відбувається розробка схем землеустрою та техніко-економічних обґрунтувань?

18. Які етапи передбачені у процесі погодження та затвердження схем землеустрою?

19. Які основні складові містить схема землеустрою?

20. Як схема землеустрою та техніко-економічне обґрунтування сприяють охороні земельних ресурсів?

ЛЕКЦІЯ 5. Розробка комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади

5.1. Структура та види містобудівної документації: державний, регіональний і місцевий рівні.

5

5.3. Комплексний план просторового розвитку території громади.

2

5.1. Структура та види містобудівної документації: державний, регіональний і місцевий рівні.

Г Містобудівна документація є основою для планування та розвитку територій, визначення їх функціонального використання, розміщення об'єктів забудови, інфраструктури та забезпечення функціонального використання земельних ресурсів. Вона регламентується на державному, регіональному і місцевому рівнях (рис.5.1).

л *На державному рівні* містобудівна документація спрямована на визначення загальнонаціональних пріоритетів розвитку територій, охорони навколишнього середовища, врахування інтересів національної безпеки та стратегічного планування.

• Генеральна схема планування території України: визначає стратегічні напрями розвитку країни, загальні вимоги до розміщення об'єктів державного значення, розвиток транспортної, енергетичної та інженерної інфраструктури.

м • Національні програми розвитку окремих територій: спеціалізовані документи, які визначають розвиток конкретних

регіонів, зокрема зон екологічного лиха або природоохоронних територій.

- Державні будівельні норми (ДБН): регламентують вимоги до проектування, будівництва та експлуатації об'єктів, забезпечуючи єдність стандартів на території України.

Містобудівна документація регіонального рівня враховує специфіку окремих областей та адміністративно-територіальних одиниць, сприяючи збалансованому розвитку територій.

- Схема планування території області: визначає структуру та функціональне призначення території області, принципи розвитку населених пунктів, розміщення об'єктів регіонального значення, охорону природних ресурсів.

- Проекти планування окремих зон регіону: документи, що деталізують розвиток певних зон регіону, наприклад, рекреаційних або промислових зон.

- Регіональні програми розвитку: спрямовані на реалізацію стратегічних завдань, передбачених схемами планування, з урахуванням соціально-економічного розвитку та екологічних вимог.

На місцевому рівні містобудівна документація детально регламентує розвиток населених пунктів, забезпечуючи раціональне використання земельних ресурсів та врахування місцевих потреб.

- Генеральний план населеного пункту: основний документ місцевого рівня, що визначає просторовий розвиток населеного пункту, його функціональну організацію, розміщення об'єктів забудови, інженерної та транспортної інфраструктури.

- Детальні плани територій: деталізують положення генерального плану, визначають розташування об'єктів, зонування територій, умови забудови окремих ділянок.

- Проекти забудови територій: конкретні проекти, що визначають параметри і порядок забудови окремих кварталів, мікрорайонів або інших частин населеного пункту.

- Правила забудови: нормативні акти, що регулюють порядок забудови, реконструкції та іншого використання територій, враховуючи місцеві умови та потреби.

Містобудівна документація на різних рівнях забезпечує комплексний підхід до просторового планування, враховує державні, регіональні та місцеві інтереси, сприяє гармонійному розвитку територій та забезпеченню сталого розвитку населених пунктів.

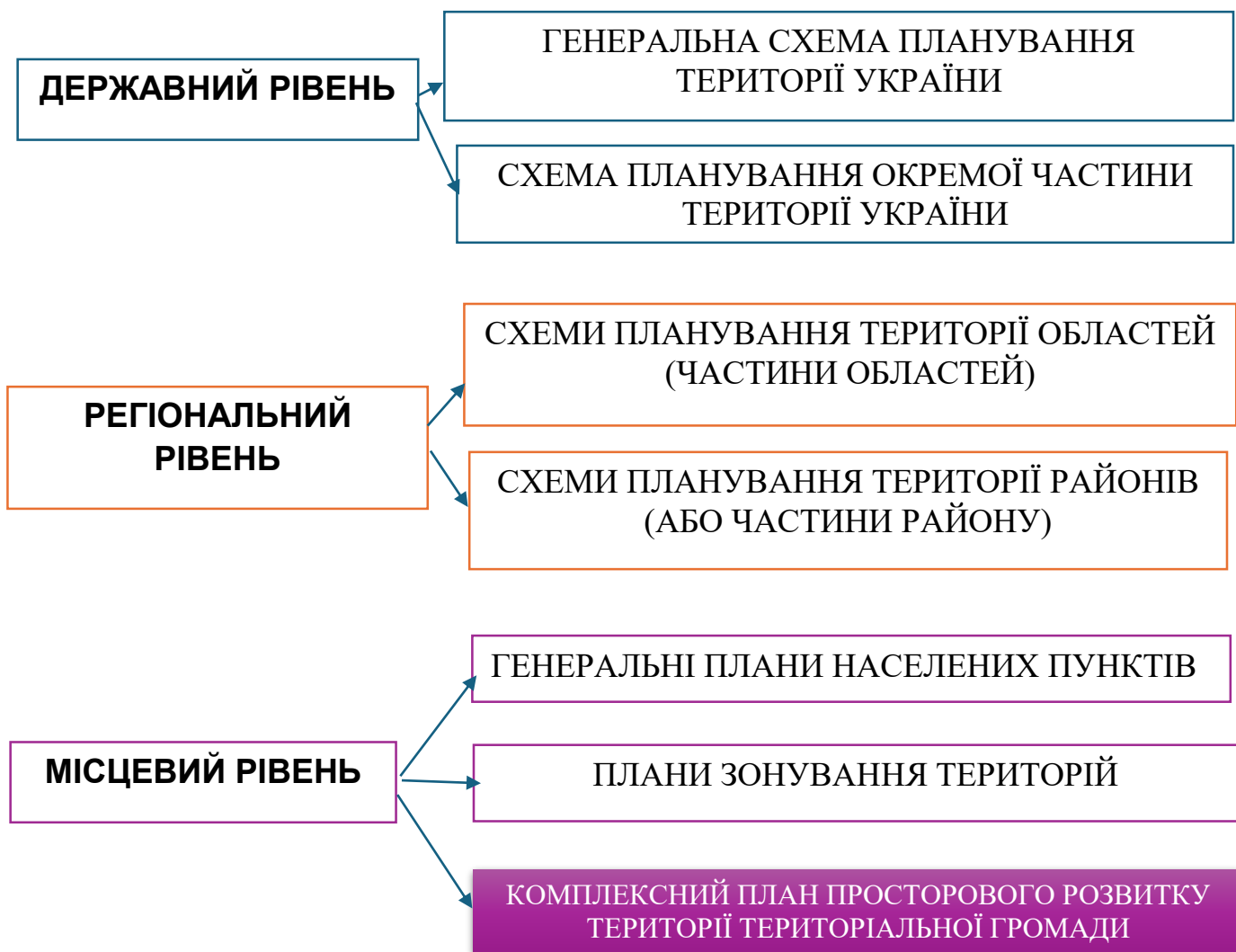


Рис. 5.1. Структура та види містобудівної документації.

5.2. Генеральна схема планування території України

Планування територій на загальнодержавному рівні здійснюється через розробку Генеральної схеми планування території України (ГСП). Генеральна схема планування території України є містобудівною документацією, що визначає концептуальні підходи до планування та використання території країни. Генеральна схема була затверджена Законом України [11] і надана для реалізації центральним та регіональним органам державної влади, а також органам місцевого самоврядування.

Мета Генеральної схеми планування території України спрямована на забезпечення збалансованого і стійкого розвитку територій, збереження природних ресурсів, поліпшення умов життя

населення та підвищення економічної ефективності використання земельних і інших ресурсів.

Основні завдання:

1. Визначення основних напрямків розвитку території України з урахуванням національних інтересів та пріоритетів.
2. Зонування території країни з метою оптимального розподілу функціональних зон (житлових, промислових, сільськогосподарських, рекреаційних, природоохоронних тощо).
3. Забезпечення раціонального використання природних ресурсів, зокрема земель, водних, лісових та мінеральних ресурсів.
4. Координація розвитку інфраструктури, включаючи транспортну, енергетичну, комунальну та соціальну інфраструктуру.
5. Охорона навколишнього середовища та мінімізація антропогенного впливу на природу.
6. Підтримка національної безпеки через просторове планування, яке враховує можливі загрози та ризики.

Основні положення Генеральної схеми:

- **Просторове зонування:** Генеральна схема передбачає чітке визначення функціональних зон по всій території країни, з урахуванням природно-географічних, соціально-економічних та екологічних умов.
- **Розвиток інфраструктури:** схема визначає основні напрямки розвитку транспортної мережі, енергетичної системи, водопостачання, каналізації та інших інфраструктурних елементів.
- **Охорона природних ресурсів:** важливим компонентом є заходи з охорони та відновлення природних ресурсів, включаючи заповідні зони, водні об'єкти та ліси.
- **Урбаністичний розвиток:** схема визначає пріоритети розвитку міст та інших населених пунктів, з урахуванням демографічних тенденцій і потреб у житловій та комерційній забудові.
- **Природоохоронні заходи:** Генеральна схема включає заходи з мінімізації негативного впливу на екологію та забезпечення сталого розвитку територій.

Генеральна схема планування території України включає 15 проектних картографічних розробок, які представлені такими картами: 1. Планувальна структура та види переважного використання території; 2. Територіальна організація національної екологічної мережі; 3. Система транспорту; 4. Оцінка містобудівного потенціалу;

5. Зони стимулюючого впливу транспортних коридорів на прилеглу територію; 6. Господарське зонування території; 7. Комплексна оцінка території за рівнем її господарськомістобудівного освоєння; 8. Природно-заповідні та оздоровчо-рекреаційні території; 9. Територіальна організація туризму; 10. Системи розселення; 11. Транзитні газопроводи 12. Магістральні газопроводи; 13. Магістральні нафтопроводи; 14. Продуктопроводи; 15. Електропостачання. З представлених картографічних проектних розробок 11 є компонентно-галузевими, такими, що характеризують окремі галузі як чинники планувальної організації території, а 4 являють собою комплексні й синтетичні характеристики території з їх від-повідними якісними та кількісними градаціями.

Термін дії чинної Генеральної схеми планування території України завершився у 2020 році. Для країни необхідно розробити нову Генеральну схему, яка відповідатиме сучасним реаліям та враховуватиме плани відбудови і відновлення України.

Схема планування території на регіональному рівні є ключовим інструментом просторового розвитку регіону, який забезпечує узгодження інтересів держави, громад та приватних осіб у використанні території. Цей документ визначає напрями, пріоритети та умови розвитку регіонів, враховуючи їхні особливості, ресурси, потенціал та можливості.

5.3. Комплексний план просторового розвитку території громади.

2020 року, із ухваленням Верховною Радою Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» [12], територіальні громади отримали право планувати майбутнє використання всієї своєї території (як в межах, так і за межами населених пунктів). Документація, яка допомагає їм це робити, називається «комплексний план просторового розвитку території територіальної громади» (надалі – Комплексний план) і поєднує в собі 10 видів містобудівної та землевпорядної документації (рис. 5.2):



Рис. 5.2. Види документації, поєднані в Комплексному плані [13].

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади – це новий тип сучасної містобудівної та земельної документації, що з'явився після ухвалення Верховною Радою України Закону України № 711-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» [12].

Згідно з цим законом, комплексний план просторового розвитку території територіальної громади (відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [5]) є одночасно містобудівною документацією на місцевому рівні та документацією із землеустрою. Він визначає планувальну організацію території, її функціональне призначення, основні принципи і напрями формування єдиної системи громадського обслуговування, дорожньої мережі, інженерно-транспортної інфраструктури, інженерної підготовки і благоустрою, цивільного захисту від небезпечних природних і техногенних процесів, охорони земель та інших природних компонентів, формування екологічної мережі, збереження культурної спадщини і традиційного характеру середовища населених пунктів, а також послідовність реалізації рішень, включаючи етапність освоєння території.

Комплексний план розробляється для всієї території громади і передбачає узгоджене прийняття рішень щодо комплексного

просторового розвитку населених пунктів як єдиної системи розселення та території за їхніми межами.

Вихідними даними для розроблення комплексного плану є відомості про:

- об'єкти Державного земельного кадастру;
- об'єкти нерухомого майна (крім земельних ділянок);
- речові права на нерухоме майно (включаючи земельні ділянки);
- обмеження у використанні земель;
- об'єкти лісового фонду; території та об'єкти природно-заповідного фонду та інші території екомережі;
- об'єкти Смарагдової мережі;
- об'єкти водного фонду та водно-болотні угіддя; мінерально-сировинні ресурси;
- об'єкти всесвітньої спадщини, їх території та буферні зони; пам'ятки культурної спадщини
- об'єкти виробничого комплексу та невиробничого комплексу (науково-дослідні та проектні організації, заклади освіти);
- об'єкти соціальної сфери; об'єкти цивільного захисту;
- об'єкти інженерної інфраструктури (водопостачання, водовідведення, тепло-, електро-, газопостачання, об'єкти телефонізації, трубопровідного транспорту);
- об'єкти дорожньо-транспортної інфраструктури (залізничні та автомобільні дороги, мостові споруди, підприємства та парк автотранспорту, об'єкти автосервісу, міжселенні транспортні маршрути, авто- та залізничні станції, авто-, залізничні, річкові, морські вокзали, об'єкти повітряного транспорту);
- об'єкти природної і техногенної небезпеки, розташовані на території територіальної громади та суміжних адміністративно-територіальних утворень;
- природно-кліматичні умови;

При розробленні Комплексного плану варто особливу увагу приділяти процедурним моментам, в тому числі тим, які пов'язані з оповіщенням громадськості ТГ та залученням до обговорення якомога ширшого кола зацікавлених осіб – від місцевих інвесторів до екоактивістів. Сама процедура розроблення Комплексного плану наведена у Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та

затвердження містобудівної документації, затверженому постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 року № 926 [14].

Відповідно до зазначеного порядку, вся процедура розроблення поділяється на три етапи (рис. 5.3)



Рис. 5.3. Послідовність розроблення Комплексного плану [13].

Підготовчий етап розпочинається з ухвалення рішення відповідною сільською, селищною або міською радою про розробку Комплексного плану та завершується визначенням розробника цього плану згідно з вимогами законодавства. Основний етап починається з передачі замовником вихідних даних розробнику і завершується публікацією розглянутого та узгодженого проєкту Комплексного плану. Завершальний етап включає проведення експертизи проєкту і завершується затвердженням та оприлюдненням Комплексного плану.

Підготовчий етап є найбільш відповідальним, оскільки його виконує замовник самостійно. Він включає процедурні моменти, збір даних, підготовку технічного завдання та вибір розробника.

Основний етап реалізується спільно замовником і розробником. Ключові завдання виконавчого комітету (замовника) на цьому етапі включають: передача зібраних вихідних даних (включаючи

картографічну основу) розробнику за актом приймання-передачі; забезпечення проведення стратегічної екологічної оцінки проєкту Комплексного плану; публікація розробленого проєкту Комплексного плану та оголошення про початок прийому пропозицій щодо нього протягом не менше 30 днів з моменту публікації; опрацювання пропозицій від фізичних та юридичних осіб, підготовка відповідей на кожну пропозицію щодо їх врахування або обґрунтованої відмови; розміщення на вебсайті пропозицій та результатів їх розгляду з можливістю коментування протягом 10 робочих днів з дня завершення прийому пропозицій; організація громадських слухань (стратегічної сесії) не раніше 10 днів з моменту публікації проєкту Комплексного плану, затвердження та публікація протоколу громадських слухань; організація попереднього розгляду проєкту Комплексного плану архітектурно-містобудівною радою облдержадміністрації; узгодження проєкту Комплексного плану з органами місцевого самоврядування, що представляють інтереси суміжних територіальних громад. Важливо, що картографічна основа має бути розроблена в державній системі координат УСК-2000 [13].

Основним завданням розробника на основному етапі є створення комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, який складається з таких розділів:

1. Комплексна оцінка території
2. Модель розвитку території на довгострокову перспективу
3. Обґрунтування проєктних рішень:
 - 3.1. Просторово-планувальна організація території
 - 3.2. Землеустрій та землекористування:
 - 3.2.1. Сучасне використання земель
 - 3.2.2. Землевпорядні заходи для перспективного використання земель
 - 3.2.3. Формування земельних ділянок
 - 3.2.4. Реєстрація земельних ділянок
 - 3.3. Ландшафтне планування
 - 3.4. Обмеження у використанні земель:
 - 3.4.1. Існуючі обмеження у використанні земель
 - 3.4.2. Проєктні обмеження у використанні земель
 - 3.4.3. Встановлені обмеження у використанні земель
 - 3.5. Функціональне зонування території громади (план зонування)

- 3.6. Забудова територій та господарська діяльність
- 3.7. Обслуговування населення
- 3.8. Транспортна мобільність та інфраструктура
- 3.9. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації:
 - 3.9.1. Водопостачання
 - 3.9.2. Водовідведення
 - 3.9.3. Теплопостачання
 - 3.9.4. Газопостачання
 - 3.9.5. Електропостачання
 - 3.9.6. Трубопровідний транспорт
- 3.10. Охорона земель, інженерна підготовка та благоустрій території

4. Розділ «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту»

5. Звіт про стратегічну екологічну оцінку проєкту відповідної містобудівної документації

Основними завданнями розробника на завершальному етапі є:

1. Узгодження проєкту містобудівної документації, зокрема:
 - Формування земельних ділянок відповідно до Земельного кодексу України;
 - Внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, сформовані до 2004 року, але не внесені до кадастру, із погодженням з землевласниками та землекористувачами;
 - Реєстрація обмежень у використанні земель згідно з порядком, встановленим Земельним кодексом України;
2. Подання документів, передбачених Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051, до державного кадастрового реєстратора для внесення відомостей про об'єкти, передбачені містобудівною документацією, до Державного земельного кадастру та отримання відповідних витягів;
3. У разі незатвердження проєкту Комплексного плану сільською, селищною чи міською радою, здійснення відповідного коригування проєкту за рішенням замовника та на основі додатку до завдання на розроблення.

Після ухвалення рішення про затвердження Комплексного плану, інформацію необхідно передавати у формі електронних документів, визначених постановою КМУ № 632. Отримані дані слід оформити у

вигляді бази геоданих, яка дозволить громаді здійснювати містобудівний моніторинг та вносити необхідні зміни в розділ землеустрою, забезпечуючи постійно актуальну інформацію про ресурси громади.

Контрольні питання

1. Які основні види містобудівної документації існують на державному рівні?
2. Що включає в себе містобудівна документація на регіональному рівні?
3. Як відбувається планування територій на місцевому рівні?
4. Які органи відповідають за затвердження містобудівної документації на кожному рівні?
5. Яка мета Генеральної схеми планування території України?
6. Які завдання вирішує Генеральна схема планування території України?
7. Які основні положення містить Генеральна схема планування території України?
8. Що таке комплексний план просторового розвитку території громади?
9. Які ключові етапи розробки комплексного плану просторового розвитку території громади?
10. Які складові частини містить комплексний план просторового розвитку території громади?
11. Як враховуються місцеві особливості та потреби громади у процесі розробки плану?
12. Які методи моніторингу та оцінки ефективності впровадження комплексного плану використовуються?

ЛЕКЦІЯ 6.

Інвентаризація земель в землеустрої.

6.1. Поняття інвентаризації землі, об'єкти та принципи її проведення.

6.2. Порядок проведення інвентаризації земель.

6.1. Поняття інвентаризації землі, об'єкти та принципи її проведення.

Інвентаризація земель проводиться для визначення місця розташування об'єктів землеустрою, їх меж, розмірів, правового статусу, а також для виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за призначенням. Вона також спрямована на виявлення та консервацію деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, визначення кількісних і якісних характеристик земель, необхідних для ведення Державного земельного кадастру. Інвентаризація допомагає виявляти та виправляти помилки у відомостях Державного земельного кадастру, здійснювати державний контроль за використанням і охороною земель, а також приймати відповідні рішення органами виконавчої влади та місцевого самоврядування.

Згідно зі статтею 35 Закону України «Про землеустрій» [], інвентаризація земель передбачає встановлення місця розташування земельних ділянок, їх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за призначенням, визначення кількісних та якісних характеристик для ведення Державного земельного кадастру, а також виявлення та виправлення помилок у його даних. Це також дозволяє здійснювати державний контроль за використанням та охороною земель і приймати відповідні рішення на їх основі.

Державна інвентаризація земель проводиться шляхом формування земельних ділянок незалежно від форми власності, визначення їх угідь і, за необхідності, віднесення таких ділянок до певних категорій для інформаційного наповнення Державного земельного кадастру.

Інвентаризація земель проводиться з дотриманням таких принципів:

1. **Плановість:** всі етапи інвентаризації здійснюються відповідно до заздалегідь розробленого плану, що забезпечує систематичний і впорядкований процес.
2. **Достовірність і повнота даних:** збираються і обробляються тільки актуальні та повні дані, що відображають реальний стан земельних ресурсів.
3. **Послідовність і стандартність процедур:** процедури інвентаризації виконуються у визначеній послідовності та згідно

з встановленими стандартами, що забезпечує їх якість і надійність.

4. **Доступність інформаційної бази:** інформація, отримана в процесі інвентаризації, повинна бути доступною для користувачів, що сприяє прозорості та ефективності управління земельними ресурсами.
5. **Єдність засад і технологій обробки даних:** вся інформація обробляється згідно з єдиними методологічними засадами і технологіями, що дозволяє уникнути розбіжностей та забезпечити точність отриманих результатів.

Відповідно до «Порядку проведення інвентаризації земель» затвердженого Постановою Кабінету міністрів України від 5 червня 2019 р. № 476 *об'єктами інвентаризації земель* є територія України, території адміністративно-територіальних одиниць або їх частини, масиви земель сільськогосподарського призначення, окремі земельні ділянки, в тому числі ті, на яких розміщені меліоративні мережі або їх складові частини [16].

Інвентаризація земель здійснюється в межах адміністративно-територіальних одиниць, територій, межі яких визначені проектами формування територій та встановлення меж сільських, селищних рад, масивів земель сільськогосподарського призначення, окремих земельних ділянок.

Замовниками можуть бути органи державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим чи органи місцевого самоврядування, землевласники і землекористувачі, а також інші юридичні та фізичні особи.

Виконавцями є [16]:

а) юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи сертифікований інженер-землевпорядник, який є відповідальним за якість робіт із землеустрою;

б) фізичні особи - підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою.

Для проведення інвентаризації земель замовник укладає з виконавцем договір про розроблення технічної документації.

Строк складення технічної документації не повинен перевищувати шести місяців з моменту укладення договору.

6.2.Порядок проведення інвентаризації земель

Підставою для проведення інвентаризації земель є рішення, прийняте Верховною Радою Автономної Республіки Крим, відповідним органом виконавчої влади, Радою міністрів Автономної Республіки Крим або органом місцевого самоврядування, яке передбачає виконання відповідних робіт. Також підставою можуть бути договори, укладені між юридичними або фізичними особами (землевласниками та землекористувачами) та розробниками технічної документації, або судові рішення.

Для проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення підставою є:

- *для земель державної власності — рішення відповідного органу виконавчої влади, уповноваженого розпоряджатися земельною ділянкою;*
- *в інших випадках — рішення сільської, селищної або міської ради, на території якої розташований масив.*

При інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення здійснюються такі заходи:

- внесення до Державного земельного кадастру відомостей про сформовані земельні ділянки, якщо такі відомості раніше не були внесені;
- формування невитребуваних (нерозподілених) земельних ділянок;
- формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення під польовими дорогами;
- формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення під полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, що обмежують масив або прилягають до нього;
- виправлення помилок у відомостях Державного земельного кадастру, що стосуються меж земельних ділянок та інших характеристик.

Інвентаризація масиву земель сільськогосподарського призначення, де не менш як 75% земель належать одній або декільком

особам на праві власності чи користування, може проводитися навіть за відсутності рішення зазначених вище органів.

Державну інвентаризацію земель організовує Держгеокадастр або його територіальний орган шляхом видання наказу про її проведення. Замовниками технічної документації можуть виступати органи державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, землевласники або землекористувачі.

Вихідними даними для проведення інвентаризації земель є:

- матеріали з Державного фонду документації із землеустрою;
- відомості з Державного земельного кадастру в паперовій та електронній (цифровій) формі, включаючи Поземельну книгу, книгу записів реєстрації державних актів на право власності на землю та право постійного користування землею, договори оренди землі, а також електронні документи, що містять результати робіт із землеустрою;
- містобудівна документація, затверджена згідно з чинним законодавством;
- планово-картографічні матеріали, включаючи ортофотоплани, створені за результатами робіт відповідно до Угоди про позику між Україною та Міжнародним банком реконструкції та розвитку від 17 жовтня 2003 року, ратифікованої Законом України від 15 червня 2004 року № 1776-IV;
- відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- копії документів, що підтверджують речові права на земельну ділянку або сплату земельного податку.

Під час інвентаризації земель можуть використовуватися матеріали дистанційного зондування земної поверхні, лісовпорядкування, проекти створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду, схеми формування екомережі, а також програми з формування, збереження та використання екомере

Роботи з інвентаризації земель охоплюють такі етапи:

1. **Обстежувальні роботи.** Обстежувальні роботи включають збір і аналіз вихідних даних для проведення інвентаризації земель, а також підготовку робочого інвентаризаційного плану. Цей план складається, якщо об'єктами інвентаризації є територія України,

адміністративно-територіальні одиниці або їх частини, чи масиви земель сільськогосподарського призначення. Для окремих земельних ділянок робочий інвентаризаційний план не складається. План базується на кадастрових або інших планово-картографічних матеріалах, з урахуванням масштабів: для міст і селищ — не менше 1:5000, для сіл і сільськогосподарських масивів — не менше 1:2000, для територій, визначених проектами формування і встановлення меж рад, — не менше 1:10000, для районів — 1:25000. На плані вказуються межі об'єкта інвентаризації, адміністративно-територіальні одиниці, території проектів формування, землі незалежно від форми власності, земельні ділянки, обмеження і обтяження у використанні земель, а також угіддя.

2. Топографо-геодезичні та проектно-вишукувальні роботи. Топографо-геодезичні роботи виконуються в єдиній державній системі координат для визначення або уточнення меж земельних ділянок, обмежень у їх використанні, обтяжень прав на земельні ділянки та угідь. Ці роботи також передбачають обстеження ділянок щодо наявності інженерних мереж та інших об'єктів, що впливають на використання земель. Проектно-вишукувальні роботи включають обробку даних, отриманих під час топографо-геодезичних робіт, і відображення їх на робочому інвентаризаційному плані. Окремо створюються списки земельних ділянок за різними категоріями, такими як надані в користування чи власність з кадастровими номерами або без них, не надані в користування, нерационально використані, нерозподілені, тощо.

3. Складення і оформлення технічної документації в паперовій та електронній формі. За результатами інвентаризації розробляється технічна документація відповідно до законодавства України. Ця документація проходить погодження та затвердження згідно із встановленим порядком. Отримані матеріали передаються до місцевого фонду документації із землеустрою в паперовій та електронній (цифровій) формі.

Контрольні питання

1. Що таке інвентаризація земель і для чого вона проводиться?
2. Які є основні етапи інвентаризації земель?
3. Які органи мають право приймати рішення про проведення інвентаризації земель?

4. Які види вихідних даних використовуються під час інвентаризації земель?
5. Що таке робочий інвентаризаційний план, і в яких випадках він складається?
6. Які матеріали використовуються для складання робочого інвентаризаційного плану?
7. Які роботи входять до складу топографо-геодезичних і проектно-вишукувальних робіт під час інвентаризації земель?
8. Які категорії земельних ділянок виділяються під час інвентаризації?
9. Яким чином оформлюється технічна документація за результатами інвентаризації земель?
10. Які документи та відомості передаються до місцевого фонду документації із землеустрою після завершення інвентаризації?

ЛЕКЦІЯ 7.

Встановлення обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів.

- 7.1. Поняття обмеження у користуванні та обтяження прав на землю.
- 7.2. Державна реєстрація обмеження у використанні земель. Порядок реєстрації обмежень на землю.

7.1. Поняття обмеження у користуванні та обтяження прав на землю.

Питання встановлення обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів є важливою складовою управління земельними ресурсами. Ці обмеження забезпечують раціональне використання земель, їх захист та врахування інтересів держави і суспільства.

Основні законодавчі акти: Земельний кодекс України [4], Закон України "Про державний земельний кадастр" [6], Закон України "Про охорону земель" [16], Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" [17].

Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" [17] визначає обтяження як заборону або обмеження розпорядження та/або користування нерухомим майном, що встановлені законом, актами уповноважених органів

державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, або ж виникають на підставі правочинів.

Відповідно до ст.110 Земельного кодексу України [4]:

- Обмеження прав на земельну ділянку може встановлюватися щодо використання всієї земельної ділянки або її частини власником.
- Право власності на земельну ділянку може бути обтяжене правами інших осіб.

Під обмеженням прав на земельну ділянку слід розуміти обов'язок власника або землекористувача утримуватися від певних дій щодо цієї ділянки, тоді як *обтяження* передбачає обов'язок виконання певних дій щодо неї.

Відповідно до стей 112 – 115 Земельного кодексу України до обмеження на використання земельної ділянки належать наступні види землі:

- охоронні зони;
- зони санітарної охорони;
- санітарно-захисні зони;
- зони особливого режиму використання земель

Встановлення зон особливого режиму землекористування проводиться для об'єктів визначених законодавчо-нормативним порядком, зокрема для:

- охоронних зон повітряних ліній зв'язку, радіофікації та електропередачі, магістральних трубопроводів;
- водоохоронних зон та прибережних смуг, рік, озер, водоймищ;
- санітарно-захисних зон водоводів, підприємств, із технологічними процесами, що є джерелами забруднення атмосферного повітря шкідливими речовинами з неприємним запахом, автомобільних доріг, залізниць, теплових мереж, кар'єрів, цвинтарів, смітників, тощо;
- зон особливого режиму об'єктів оборони та іншого призначення.

Водоохоронна зона – природна територія господарської діяльності, що регулюється і встановлюється вздовж річок, морів та навколо озер, водосховищ та інших водойм. Створюється для сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколо водних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку.

Вздовж річок і навколо озер, водосховищ та інших водойм з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності у межах водоохоронних зон виділяються земельні ділянки під прибережні захисні смуги.

Прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період) шириною:

– для малих річок, струмків і потічків, в також ставків площею менш як 3 гектари – 25 метрів;

– для середніх річок, водосховищ на них, водойм, а також ставків площею понад 3 гектари – 50 метрів;

– для великих річок, водосховищ на них та озер – 100 метрів.

Прибережні захисні смуги є природоохоронною територією з режимом обмеженої господарської діяльності.

У прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах забороняється:

а) розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво;

б) зберігання та застосування пестицидів і добрив;

в) влаштування літніх таборів для худоби;

г) будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, навігаційного призначення, гідрометричних та лінійних, а також інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;

г) влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо;

д) миття та обслуговування транспортних засобів і техніки;

е) випалювання сухої рослинності або її залишків з порушенням порядку, встановленого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища.

Охоронна зона – територія з особливим режимом землекористування і природокористування виділяється навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій тощо з метою охорони і захисту їх від несприятливих антропогенних впливів; уздовж ліній зв'язку, електропередачі, земель транспорту, навколо промислових об'єктів

для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодження, а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти.

Санітарно-захисні зони створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови.

Ширина санітарно-захисної зони залежить від характеру і потужності виробництва, досконалості технологічних процесів, рівня несприятливих чинників, рози вітрів, застосування газо- і пилоочисних пристроїв, наявності протишумових, противібраційних і інших захисних заходів.

Згідно з санітарними нормами промислові підприємства, теплові й атомні електростанції, санітарно-технічні споруди й інші об'єкти розділені на 5 класів: для об'єктів I класу ширина санітарно-захисної зони повинна бути не менше 1000 м, II – 500 м, III – 300 м, IV – 100 м, V – 50 м.

Зони особливого режиму використання земель створюються навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України, для забезпечення функціонування цих об'єктів, збереження озброєння, військової техніки та іншого військового майна, охорони державного кордону України, а також захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах. Землі у зонах особливого режиму використання земель не вилучаються у їх власників чи користувачів, а використовуються з обмеженнями, передбаченими чинним законодавством.

Перехід у власність або надання у користування ділянок в межах зон особливого режиму використання земель здійснюється на загальних підставах відповідно до земельного законодавства з доведенням до юридичних чи фізичних осіб наявних обмежень та умов щодо використання земельних ділянок.

Обтяження прав на земельну ділянку встановлюється законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи, або договором шляхом встановлення заборони на користування

та/або розпорядження, у тому числі шляхом її відчуження (ч. 1 ст. 111 Земельного кодексу України).

Законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду можуть бути встановлені такі обмеження у використанні земель:

а) умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;

б) заборона на провадження окремих видів діяльності;

в) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;

г) умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;

г) умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;

д) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку.

Не припиняються дії обмежень, обтяжень, встановлених на земельні ділянки, як при переході права власності на земельну ділянку іншій особі, так і під час поділу чи об'єднання земельних ділянок. Проте це не стосується випадків, коли обмеження чи обтяження поширювалося лише на частину земельної ділянки, яка в результаті поділу земельної ділянки не увійшла до нової земельної ділянки.

Містобудівною документацією на місцевому рівні також встановлюються гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд, максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону), мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, планувальні обмеження використання приаеродромних територій, встановлені відповідно до Повітряного кодексу України (обмеження у використанні земель у сфері забудови). Обмеження у використанні земель у сфері забудови, що встановлюються певним видом містобудівної документації на місцевому рівні, визначаються Порядком розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, що затверджується Кабінетом Міністрів України, та вносяться до

Державного земельного кадастру, містобудівного кадастру. (частина друга статті 111 ЗК України [4]).

За нормою частини 5 статті 111 Земельного кодексу України відомості про обмеження у використанні земель зазначаються у схемах землеустрою і техніко-економічних обґрунтуваннях використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектах землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів, проектах землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, проектах землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічній документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Відомості про такі обмеження вносяться до Державного земельного кадастру

7.2. Державна реєстрація обмеження у використанні земель.

Порядок реєстрації обмежень на землю

Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 [19], визначає процедуру та вимоги щодо ведення цього кадастру.

Згідно з пунктом 101 Порядку [19], для державної реєстрації обмежень у використанні земель (або змін до них), Державному кадастровому реєстраторові необхідно подати:

- заяву про державну реєстрацію обмежень у використанні земель за формою заяви про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру, як зазначено в додатку 12 до Порядку [19];
- документацію із землеустрою та інші документи, які згідно з пунктом 102 Порядку [19], є підставою для встановлення, зміни чи припинення обмежень у використанні земель;
- електронний документ.

Відповідно до пункту 102 Порядку [19], до Державного земельного кадастру вносяться відомості (зміни до них) про

обмеження у використанні земель, зазначені у пункті 23 Порядку, на підставі:

- схем землеустрою та техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць;
- комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, генеральних планів населених пунктів, детальних планів територій;
- проектів землеустрою, пов'язаних із організацією та встановленням меж територій природно-заповідного фонду та інших природоохоронних, оздоровчих, рекреаційних, історико-культурних, лісогосподарських призначень, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимотворчих об'єктів;
- проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;
- проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок;
- технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- іншої документації із землеустрою, згідно зі статтею 25 Закону України "Про землеустрій";
- договору;
- рішення суду;
- матеріалів, за якими відповідно до законодавства, що діяло на момент їх розроблення, встановлювалися обмеження у використанні земель, визначені Законом України "Про охорону культурної спадщини" [20] і встановлені частиною сьомою статті 47 Закону України "Про землеустрій" [3], Законом України від 28 квітня 2021 р. № 1423-ІХ "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин" [7];
- у разі неможливості встановлення дійсних меж обмежень з вищезгаданих матеріалів, відповідні відомості вносяться до Державного земельного кадастру на основі науково-проектної документації у сфері охорони культурної спадщини, передбаченої Законом України "Про охорону культурної спадщини" [20], або, до її розроблення, технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж режимотворчих об'єктів культурної спадщини.

Згідно з пунктом 104 Порядку [19], внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) *про обмеження у використанні земель*, встановлені безпосередньо законами або нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, здійснюється:

- у процесі державної реєстрації земельних ділянок та внесення змін до відомостей про них відповідно до пунктів 107-134 Порядку;

- на підставі заяви органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру, поданої згідно з додатком 12 до Порядку, з додаванням:

1. документів, які згідно з пунктом 102 Порядку є підставою для внесення до Державного земельного кадастру відомостей про ці обмеження;

2. електронного документа.

Відомості про обмеження у використанні земель у сфері забудови, визначені Класифікацією обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 року № 654, що були встановлені до набрання чинності Законом України від 17 червня 2020 року № 711-IX "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель" у затвердженій містобудівній документації на місцевому рівні, вносяться до Державного земельного кадастру на основі цієї документації.

До Державного земельного кадастру вносяться наступні відомості про обмеження у використанні земель:

- назва, код та обліковий номер обмеження (як загалом, так і для окремих контурів) відповідно до додатків 2 і 6 та пунктів 28 і 30-1 Порядку [19];
- контури обмеження із зазначенням координат поворотних точок та їхньою довжиною;
- площа обмеження (як загальна, так і для окремих контурів);
- перелік заборонених видів діяльності та зобов'язань щодо виконання певних дій із посиланням на нормативно-правові акти,

на основі яких встановлено обмеження, а також строк дії обмеження;

- опис режимотворчого об'єкта (якщо він є):
 - найменування;
 - контури меж об'єкта з координатами поворотних точок та довжиною;
 - контур межі об'єкта, від якого встановлюється обмеження у використанні земель;
 - відстань від контуру об'єкта, на яку поширюється обмеження;
 - площа (загальна та по окремих контурах);
 - характеристики, що обумовлюють встановлення обмеження;
- інформація про документи, на підставі яких встановлено обмеження (назва, дата та номер рішення про затвердження документації із землеустрою, на основі якої встановлено обмеження, найменування органу, що його прийняв, дата початку дії обмеження), а також електронні копії таких документів (згідно з пунктом 23 Порядку [19]).

Державній реєстрації підлягають наступні права та обтяження:

- *Право власності та довірча власність* як спосіб забезпечення виконання зобов'язань на нерухоме майно та об'єкти незавершеного будівництва.
- *Речові права на нерухоме майно*, які є похідними від права власності:
 - право користування (сервітут);
 - право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);
 - право забудови земельної ділянки (суперфіцій);
 - право господарського відання;
 - право оперативного управління;
 - право постійного користування та оренди (суборенди) земельної ділянки;
 - право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (або їх частиною), що виникає на основі договору найму (оренди) на строк не менше трьох років;

- право довірчої власності (за винятком довірчої власності як способу забезпечення зобов'язань);
- інші речові права, передбачені законом.
- *Обтяження речових прав на нерухоме майно та об'єкти незавершеного будівництва:*
 - заборона відчуження та/або користування;
 - арешт;
 - іпотека;
 - вимога нотаріального посвідчення договору, предметом якого є нерухоме майно, встановлена власником;
 - податкова застава, предметом якої є нерухоме майно або об'єкт незавершеного будівництва;
 - інші обтяження, визначені законом (згідно зі статтею 4 Закону).

У випадку зміни часток у праві спільної власності, зміни суб'єкта управління об'єктами державної власності, правонабувача речового права, строку дії такого права, або змін у особі, на користь якої встановлено обтяження, чи умов обтяження, проводиться державна реєстрація цих змін. При цьому дата і час державної реєстрації прав та обтяжень залишаються незмінними.

Контрольні питання

1. Що таке обмеження у користуванні земельною ділянкою?
2. Які основні види обмежень у використанні земель?
3. У чому різниця між обмеженнями та обтяженнями прав на землю?
4. Які правові документи регулюють встановлення обмежень та обтяжень на землю?
5. Які наслідки можуть виникати для власника земельної ділянки в результаті встановлення обмежень?
6. Які дії передбачає державна реєстрація обмежень у використанні земель?
7. Який орган відповідає за державну реєстрацію обмежень на землю?
8. Які документи необхідні для реєстрації обмежень у використанні земель?
9. Які відомості про обмеження у використанні земель вносяться до Державного земельного кадастру?

10. Яка процедура державної реєстрації змін в обмеженнях на використання земельної ділянки?

11. Які документи можуть бути підставою для внесення обмежень до Державного земельного кадастру?

12. Які види обмежень та обтяжень підлягають обов'язковій державній реєстрації?

ЛЕКЦІЯ 8.

Порядок здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування земель.

8

Ієрархічна схема природно-сільськогосподарського районування території України.

8.3. Послідовність здійснення природно-сільськогосподарського районування.

8.4. Еколого-економічне та протиерозійне районування території.

а

й

8.1. Районування земель.

о На сучасному етапі загально визнаним серед науковців є необхідність кардинально змінити підходи до використання земельного фонду. Помилкові практики, що панували під час командно-адміністративного управління сільським господарством і були спрямовані на постійне збільшення частки ріллі у складі земельних угідь, призвели до незбалансованого навантаження на природні ландшафти та значного техногенного пошкодження ґрунтового покриву, яке в Україні особливо помітне. Ігнорування законів агроєкології призвело до розвитку деградаційних процесів, зокрема ерозії. Ці помилки також виявилися у необґрунтованому залученні до сільськогосподарського виробництва малопродуктивних ґрунтів, що робить їх використання у складі орних земель економічно не вигідним.

л Стаття 26 Закону України «Про охорону земель» [17] встановлює, що для раціонального використання земель та ґрунтів здійснюються різні види районування (зонування) земель, зокрема природно-сільськогосподарське, еколого-економічне, протиерозійне та інші.

Районування (зонування) земель проводиться з урахуванням природних умов, агробіологічних особливостей

сільськогосподарських культур, напрямів розвитку господарської діяльності та вимог екологічної безпеки. Це включає обстеження стану земель і ґрунтів, збір, аналіз, систематизацію та узагальнення даних, що характеризують стан та особливості охорони і використання земель у різних регіонах або адміністративно-територіальних одиницях, а також проведення інших робіт.

Згідно зі статтею 179 Земельного кодексу України [4], природно-сільськогосподарське районування є основою для оцінки земель та розробки землевпорядної документації щодо їх використання та охорони.

Районування (зонування) земель здійснюється на основі таких критеріїв:

- **Природно-сільськогосподарське районування:** враховуються рівень забезпеченості території теплом та вологою, гідротермічний коефіцієнт, сума активних температур понад +10 °С, склад та характеристики ґрунтів (частка еродованих, гідроморфних, засолених, підтоплених ґрунтів тощо) та ступінь дренажності території.

- **Еколого-економічне районування:** враховується рівень трансформації природного середовища, його стійкість до антропогенних навантажень та ступінь ураженості території негативними геологічними процесами.

- **Протиерозійне районування:** враховуються інтенсивність ерозійних процесів, їхні причини, ступінь і динаміка еродованості ґрунтів, а також однотипність протиерозійних заходів.

- **Інші види районування:** враховується кількісний вміст токсичних забруднювачів (пестициди, важкі метали, радіонукліди тощо), мікроелементів та ступінь придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур.

Замовником робіт з районування (зонування) земель виступають:

- **Природно-сільськогосподарське та протиерозійне районування:** центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

- **Еколого-економічне районування:** центральний орган виконавчої влади з питань охорони навколишнього природного середовища.

- **Інші види районування:** центральний орган виконавчої влади з питань аграрної політики.

Замовник проводить конкурсний відбір розробників схем (карт) районування (зонування) земель. Розробник, відповідно до вимог Закону «Про землеустрій» та інших нормативно-правових актів, готує необхідну документацію та передає її замовнику у встановлений договором строк.

Законом України «Про землеустрій» від 22 травня 2003 року передбачено, що **природно-сільськогосподарське районування земель** при здійсненні землеустрою провадиться з метою обліку і відображення положення земель з урахуванням природних умов та агробіологічних вимог сільськогосподарських культур у єдиній системі класифікації.

8.2. Ієрархічна схема природно-сільськогосподарського районування території України

Природно-сільськогосподарське районування земель реалізується за ієрархічною системою, що складається з взаємопідпорядкованих таксономічних одиниць. Це включає поділ на природно-сільськогосподарські зони, які потім деталізуються до природно-сільськогосподарських районів у рівнинних частинах України, та на природно-сільськогосподарські області, що згодом поділяються на природно-сільськогосподарські райони в гірських системах України (пункт 2 Порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування земель [22]).

Територія України поділена на 5 природно-сільськогосподарських зон (лісова - Полісся, лісостепова - Лісостеп, степові – Степ, Степ посушливий, Степ сухий) і дві гірські області (Карпатська і Кримська). Зони виділяються за ознаками зональних особливостей генезису ґрунтів і зонального типу сільськогосподарського виробництва (рис.8.1).

Гірські природно-сільськогосподарські області характеризуються подібними поясними типами висотної зональності і схожими типами сільськогосподарського використання земель.

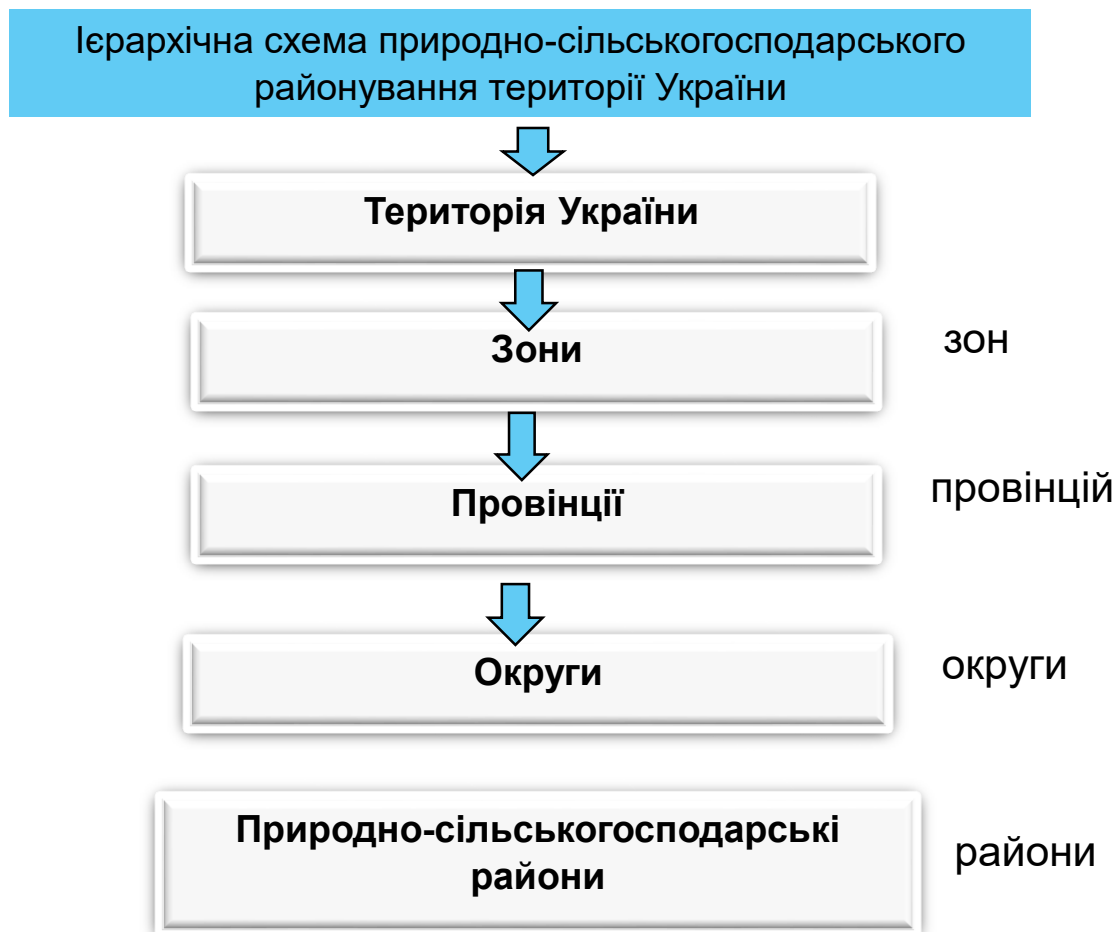


Рис. 8.1. Ієрархічна схема природно-сільськогосподарського районування території України.

Природно-сільськогосподарська зона є найвищою таксономічною одиницею районування території України. Вона визначається балансом тепла та вологи, що впливає на процеси ґрунтоутворення і формує зональні типи ґрунтів. Ці ґрунти визначають зональні типи сільськогосподарського виробництва, співвідношення різних видів земельних угідь, а також застосування певних систем агротехнічних та меліоративних заходів.

Природно-сільськогосподарська провінція є частиною зони, що вирізняється специфічними фаціальними особливостями ґрунтового покриву та збільшенням континентальності клімату (наприклад, тривалістю вегетаційного періоду, рівнем теплового і вологозабезпечення, сніжністю зим, наявністю суховіїв тощо). Кожна провінція має характерний набір вирощуваних сільськогосподарських культур і відповідні агротехнічні методи.

Природно-сільськогосподарський округ є частиною провінції і вирізняється своїми геоморфологічними та гідрологічними

особливостями, характером ґрунтоутворюючих порід, макро- і мезокліматом, контурністю сільськогосподарських угідь, а також особливостями деградаційних процесів земель та ґрунтів. Округи, як правило, виділяються на основі узагальненого типу рельєфу та характеру ґрунтоутворюючих порід.

Природно-сільськогосподарський район — це територія в межах адміністративно-територіальної одиниці (області), яка є частиною природно-сільськогосподарського округу. Вона характеризується відносно однорідними ґрунтово-кліматичними умовами, подібним розчленуванням і дренажістикою території, а також іншими показниками, що впливають на продуктивність земель. Для району характерна певна структура ґрунтового покриву, спільні генетичні властивості ґрунтів, а також єдність кліматичних, гідрологічних і геоморфологічних умов, які впливають на родючість ґрунтів, ефективність використання земель та сільськогосподарське виробництво.

Природно-сільськогосподарське, еколого-економічне, протиерозійне та інші види районування (зонування) земель включають:

- поділ земель за їх цільовим призначенням з урахуванням природних умов, агробіологічних вимог сільськогосподарських культур, напрямів розвитку господарської діяльності та з пріоритетом екологічної безпеки;
- встановлення вимог щодо раціонального використання земельних ресурсів відповідно до конкретного району (зони);
- визначення територій, що потребують особливого захисту від впливу антропогенних факторів;
- встановлення необхідних видів екологічних обмежень на використання земель або ґрунтів в межах окремих зон, з урахуванням їх геоморфологічних, природнокліматичних, ґрунтових, протиерозійних та інших особливостей відповідно до екологічного району (зони).

8.3. Послідовність здійснення природно-сільськогосподарського районування.

Природно-сільськогосподарське районування України розроблялося згідно з методичними рекомендаціями, затвердженими наказом Держкомзему України № 366 від 10.11.2004 р., у три етапи:

1. Підготовчі роботи:
 - Збір і аналіз необхідної інформації, включаючи:
 - принципи, підходи та результати існуючих видів природного районування (фізико-географічного, агрокліматичного, агрогрунтового, геоморфологічного, гідрогеологічного, ландшафтного тощо).
 - регіональні особливості господарського використання земель, зокрема системи землеробства, структура посівних площ, продуктивність земель (родючість ґрунтів).
 - Підготовка картографічної основи для складання схеми природно-сільськогосподарського районування.
2. Складання схеми природно-сільськогосподарського районування.
3. Еколого-господарська характеристика одиниць районування.

Еколого-господарська характеристика одиниць районування включає:

- Оцінка природних умов: аналіз географічного положення, кліматичних і ґрунтових умов, водних ресурсів, рельєфу та інших природних факторів, що впливають на використання земель.
- Оцінка господарської діяльності: вивчення існуючих систем землеробства, структури посівних площ, типів сільськогосподарських культур, а також продуктивності і родючості земель.
- Визначення екологічного стану: аналіз впливу господарської діяльності на екологічний стан території, включаючи можливість деградації земель, забруднення навколишнього середовища та інші екологічні ризики.
- Рекомендації щодо використання земель: розробка рекомендацій для раціонального використання земель, включаючи оптимізацію агротехнічних і меліоративних заходів, а також заходів з охорони навколишнього середовища.
- Визначення зон для особливого захисту: ідентифікація територій, що потребують особливого захисту від негативного антропогенного впливу, і розробка відповідних заходів для їх охорони.

8.4. Еколого-економічне та протиерозійне районування території.

Надзвичайна важливість екологічного фактору в останні десятиліття призвела до розробки еколого-географічного районування. Це районування включає широкий спектр комплексних екологічних проблем і має різноманітні аспекти, серед яких особливо важливим є еколого-економічне районування території (ЕЕР), зокрема його орієнтація на забезпечення екологічної безпеки населення.

Основною одиницею еколого-економічного районування є еколого-економічний район. Він відображає результат взаємодії між суспільством і природним середовищем. Головною метою цього районування є досягнення оптимального балансу між людською діяльністю і природним середовищем у просторі та часі. Це дозволяє визначити території, які потребують природоохоронних і відновлювальних заходів, оптимізувати розміщення виробництв та оцінити екологічний стан конкретного регіону.

Види еколого-економічного районування можна класифікувати наступним чином:

- За ступенем впливу техногенних факторів на природне середовище.
- За ключовими еколого-економічними проблемами.
- За еколого-економічним потенціалом.
- Інтегративне природно-економічне районування.

Ерозія ґрунтів є найсерйознішим процесом деградації на території України, який погіршує стан довкілля, завдає значних економічних збитків і загрожує існуванню ґрунтів як основного ресурсу для сільськогосподарського виробництва та важливого компонента біосфери.

Необхідність протиерозійного районування земель обумовлена великою різноманітністю природних умов в Україні, що вимагає диференційованих підходів до протиерозійного захисту земель, їх охорони та підвищення продуктивності еродованих територій. Дослідження показують, що недостатня ефективність протиерозійних заходів часто пов'язана з нестачею різноманітності в підходах до цих заходів в залежності від природних умов.

Результати протиерозійного районування стануть основою для розробки планів протиерозійних заходів по всій території України. Вони будуть використовуватися при розробці загальнодержавних і

регіональних програм по використанню та охороні земель, екологічних та природоохоронних проектів. Районування спрямоване на формування ефективної інвестиційної політики для реалізації протиерозійних заходів.

На основі матеріалів районування будуть встановлені вимоги для раціонального використання земель, визначення територій, що потребують особливого захисту від антропогенного впливу, та регламентації екологічних обмежень у використанні еродованих земель і відновлення їхньої продуктивності. Це також стане основою для розробки специфічних методів землеробства та схем стаціонарних досліджень щодо реалізації протиерозійних заходів.

Контрольні питання

1. Що таке районування земель і які його основні види?
2. Як організована ієрархічна схема природно-сільськогосподарського районування в Україні?
3. Які етапи включає процес природно-сільськогосподарського районування?
4. Які основні характеристики та завдання еколого-економічного та протиерозійного районування?

ЛЕКЦІЯ 9.

Теоретичні засади нормативної грошової оцінки земель

- 9.1. Капіталізація. Рентний дохід. Нормативна база.
- 9.2. Методологічні основи оцінки земель.
- 9.3. Обов'язковість проведення оцінки земель.
- 9.4. Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

9.1. Капіталізація. Рентний дохід. Нормативна база.

Нормативна грошова оцінка – це одна з кількох видів оцінок, передбачених Законом України "Про оцінку земель" [25], основою розрахунку якої є капіталізований рентний дохід від використання земельної ділянки протягом певного періоду часу.

Капіталізація – це визначення вартості об'єкта оцінки на підставі чистого операційного або рентного доходу від його використання.

Рентний дохід – це дохід, який можна отримати із землі як фактора виробництва, залежно від якості та місця розташування земельної ділянки.

Під час визначення вартісної (нормативної грошової) оцінки земельної ділянки слід ураховувати її особливості, що характеризують землю і як засіб праці, і як предмет праці, і як просторовий базис, а саме: природна якість ґрунту; властивості, що впливають на зручність її обробітку та здатність реагувати на додаткові інвестиції в поліпшення земель; місце розташування земельної ділянки та інші.

10.11.2021 набрала чинності Постанова КМУ від 03.11.2021 року № 1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» [26]. Нею уряд затвердив нову Методику нормативно грошової оцінки землі та вніс зміни до Порядку ведення Державного земельного кадастру

До 10.11.2021 одночасно існували три різні методики оцінки земель залежно від їх призначення: у межах населених пунктів; сільгосппризначення; несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів.

Тож треба було розробляти та затверджувати три різні види технічної документації. Унаслідок цього показники оцінки сусідніх ділянок іноді значно відрізнялися між собою. Кабмін Постановою № 1147 звів три попередні методики в одну, уніфікував проведення такої оцінки, а також скасував постанови, які затверджували попередні методики.

Підставою для проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок є:

- рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування;
- договір, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом.

Суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель є:

- **органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування**, що здійснюють управління у сфері оцінки земель, а також юридичні та фізичні особи, заінтересовані у проведенні оцінки земельних ділянок;
- **юридичні особи** – суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок (у

частині виконання робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок);

- **фізичні особи** – підприємці, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок (у частині виконання робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок);

- **фізичні та юридичні особи** – розробники документації із землеустрою згідно із Законом України "Про землеустрій" (у частині виконання робіт з бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок).

9.2.Методологічні засади проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок

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

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

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) різного цільового призначення визначається за такою формулою [26]:

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

де Пд - площа земельної ділянки, квадратних метрів;

Нрд - норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі згідно з додатком 1;

Км1 - коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст;

Км2 - коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів;

Км3 - коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення;

Км4 - коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки;

Кцп - коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру;

Кмц - коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням;

Кні - добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

Площа та цільове призначення земельної ділянки Площа (Пд) та цільове призначення земельної ділянки використовуються на підставі відомостей Державного земельного кадастру.

У разі відсутності відомостей про земельну ділянку у Державному земельному кадастрі та/або Державному реєстрі земель площею та цільовим призначенням земельної ділянки вважаються дані згідно з документацією із землеустрою, на підставі якої здійснювалося формування цієї земельної ділянки, або документом, що посвідчує право власності (користування) земельною ділянкою.

9.3. Обов'язковість проведення оцінки земель.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок в обов'язковому порядку проводиться у разі:

- визначення розміру земельного податку;
- визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом;
- визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;
- розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;
- відчуження земельних ділянок державної, комунальної власності, якщо відповідно до закону ціна продажу таких земельних ділянок визначається з використанням нормативної грошової оцінки земельних ділянок;

- проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення (у разі якщо попередня нормативна грошова оцінка земельних ділянок у цьому масиві не проводилася протягом 5 років до дня прийняття уповноваженим органом рішення про проведення такої інвентаризації).

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться:

- розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення – не рідше ніж один раз на 5–7 років;

- розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення - не рідше ніж один раз на 5–7 років, а несільськогосподарського призначення - не рідше ніж один раз на 7–10 років.

За результатами нормативної грошової оцінки земельних ділянок складається технічна документація.

9.4. Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

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

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок включає:

- рішення про проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок;

- завдання на виконання робіт;

- пояснювальну записку, що містить відомості про місце розташування територіальної громади, чисельність населення територіальної громади, її адміністративного центру та інших населених пунктів, обґрунтування оціночного зонування території територіальної громади та визначення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4);

- відомості про величину нормативів капіталізованого рентного доходу;

- схему оціночних районів;

таблицю із зазначенням для кожного оціночного району коефіцієнта, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), коефіцієнта, який враховує

курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), коефіцієнта, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3), коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4); - схему природно-сільськогосподарських районів на територію територіальної громади;

- картограму агровиробничих груп ґрунтів на територію територіальної громади;

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

- таблицю із зазначенням коефіцієнтів, які враховують цільове призначення земельної ділянки (Кцп);

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

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

З метою внесення до Державного земельного кадастру відомостей про нормативну грошову оцінку земельних ділянок складається електронний документ відповідно до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 [26].

Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються за заявою, форму якої наведено у додатку 16 Постанова КМУ від 03.11.2021 року № 1147., як витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Контрольні питання

1. Визначення поняття нормативної грошової оцінки земель.
2. Основні цілі та завдання нормативної грошової оцінки.
3. Суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель
4. Які фактори враховуються при проведенні нормативної грошової оцінки земель?

ЛЕКЦІЯ 10.

Робочі проекти в землеустрої

10.1.Визначення, мета та законодавча база робочих проектів землеустрою.

10.2.Загальні вимоги до робочих проектів землеустрою

10.3. Види робочих проектів землеустрою

10.1.Визначення, мета та законодавча база робочих проектів землеустрою.

Робочі проекти в землеустрої є ключовим інструментом для реалізації землеустрою на практиці. Вони забезпечують детальне планування і організацію робіт, необхідних для раціонального використання, охорони та розвитку земельних ресурсів.

Робочий проект землеустрою - сукупність економічних, проектних і технічних документів з використання та охорони земель, що включає розрахунки, опис, креслення технічних рішень, кошторис, реалізацію яких передбачається здійснити протягом строку, встановленого цим проектом.

Мета розробки робочих проектів: забезпечення ефективного та обґрунтованого використання земель, врахування екологічних, економічних і соціальних факторів при здійсненні землевпорядних робіт.

Нормативно-правова база:

- Земельний кодекс України;
- Закон України «Про землеустрій»;
- Закон України «Про охорону земель»;
- Постанова Кабінету Міністрів України від 2 лютого 2022 р. № 86 «Про затвердження Правил розроблення робочих проектів землеустрою».

Робочі проекти землеустрою розробляються суб'єктом господарювання, що є виконавцем робіт із землеустрою відповідно до Закону України “Про землеустрій” [3], згідно з договором про розроблення робочого проекту землеустрою, укладеним між замовником та розробником.

Проекти землеустрою розробляються на основі рішення власника земельної ділянки (для земель державної та комунальної власності — рішення Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів

Автономної Республіки Крим, відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування) або землекористувача.

Проекти землеустрою, що передбачають заходи на земельних ділянках державної та комунальної власності, розташованих на територіях або об'єктах природно-заповідного фонду, в їх охоронних зонах, на землях, зарезервованих для заповідання, у прибережних захисних смугах та інших територіях екологічної мережі, підлягають погодженню з органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим у сфері охорони навколишнього природного середовища або з відповідним структурним підрозділом обласної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації у цій сфері.

10.2. Загальні вимоги до робочих проектів землеустрою.

Робочий проект землеустрою включає [28]:

- 1) завдання на складання робочого проекту землеустрою;
- 2) пояснювальну записку;
- 3) характеристику природних та агрокліматичних умов відповідної території;
- 4) матеріали ґрунтових та інших обстежень;
- 5) матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування;
- 6) техніко-економічні показники робочого проекту землеустрою;
- 7) проектні рішення з визначення комплексу заходів та обсягу робіт з охорони земель;
- 8) розрахунки кошторисної вартості щодо впровадження запроєктованих заходів з охорони земель;
- 9) плани агровиробничих груп ґрунтів та крутизни схилів (у разі потреби);
- 10) плани запроєктованих заходів;
- 11) матеріали перенесення проекту в натуру (на місцевість).

У пояснювальній записці робочого проекту землеустрою зазначаються [28]:

- підстава проведення землеустрою (зокрема рішення органу державної влади, органу місцевого самоврядування, на підставі якого здійснюється розроблення документації із землеустрою);
- основні відомості про об'єкт (об'єкти) землеустрою;
- використані розробником нормативно-правові акти з питань здійснення землеустрою;

- використані розробником норми і правила у сфері землеустрою;
- використані розробником документи Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель;
- використані розробником відомості Державного земельного кадастру, а також Державного реєстру земель у разі внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, сформовані до 2013 року;
- використані розробником відомості Державного картографо-геодезичного фонду;
- використана розробником затверджена містобудівна документація, а також викопіювання з такої документації;
 - опис процедури виконання топографо-геодезичних робіт (у разі їх виконання);
 - опис та обґрунтування проектного рішення;
 - інформація про проведення ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель під час здійснення землеустрою (у разі їх проведення);
 - інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою будівлі, споруди та речові права на них;
 - інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою обмеження у використанні земель із зазначенням підстави встановлення таких обмежень;
 - відомості про виконавця робіт із землеустрою, його технічне і технологічне забезпечення;
 - умови щодо зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок (у разі порушення ґрунтового покриву земельних ділянок у результаті реалізації проектного рішення);
 - інформація про виконання передбачених законом вимог щодо погодження документації із землеустрою;
 - інформація про дотримання вимог закону щодо погодження поділу, об'єднання, вилучення земельних ділянок;
 - заява виконавця робіт із землеустрою про дотримання ним обмежень, установлених ст. 28 Закону України "Про землеустрій".

10.3. Види робочих проектів землеустрою.

1) **Робочі проекти землеустрою щодо рекультивації порушених земель.** Відповідно до ст. 166 Земельного кодексу України [4] рекультивація порушених земель – це комплекс організаційних, технічних і біотехнологічних заходів, спрямованих на відновлення ґрунтового покриву, поліпшення стану та продуктивності порушених земель.

Порушені землі - землі, що втратили свою господарську та екологічну цінність через порушення ґрунтового покриву внаслідок виробничої діяльності людини або дії природних явищ [4].

Метою розроблення робочих проектів землеустрою щодо рекультивації порушених земель є визначення основних проектних рішень, виконання яких забезпечує ефективне використання рекультивованих ділянок, встановлення обсягів, технології та черговості виробництва відновлювальних робіт, визначення кошторисної вартості рекультивації.

Виконання проектних робіт здійснюється з урахуванням видів порушених земель, їх якісної характеристики, особливостей місцевих умов, тривалості їх виробництва, пов'язаної з порушенням земель, видобувних чи будівельних робіт, прийнятого напряму подальшого використання відновлюваних земель.

Завдання на складання робочого проекту землеустрою затверджується замовником та повинне включати [28]:

- інформацію про замовника та розробника робочого проекту;
- підставу для виконання робіт;
- характеристику об'єкта (місце розташування, площа, кадастровий номер (за наявності), цільове призначення тощо);
- мету розроблення робочого проекту (визначення основних проектних рішень, що забезпечують ефективне використання рекультивованих ділянок);
- вихідні дані для здійснення рекультивації порушених земель (нормативно-правові акти, наукові, технічні та інші документи);
- результат виконаних робіт - робочий проект землеустрою щодо рекультивації порушених земель, в якому визначаються, зокрема:
 - товщина і метод зняття родючого шару ґрунту;
 - спосіб та місце зберігання знятого родючого шару;

- заходи щодо боротьби з ерозією ґрунту на рекультивованій ділянці;
- зміст робіт з технічної та біологічної рекультивації і умови їх виконання (строки і норми внесення добрив, площа залуження і склад травосумішей, заходи з хімічної меліорації тощо);
- орієнтовні строки проведення та завершення робіт з рекультивації земель (за місяцями);
- розрахунки кошторисної вартості щодо впровадження запроєктованих заходів з рекультивації земель;
- обсяги, технології та черговість виробництва відновлювальних робіт;
- кошторисна вартість запроєктованих робіт.

Під час складання робочих проєктів землеустрою щодо рекультивації земель, порушених у зв'язку з будівництвом об'єктів промислового призначення, розробкою родовищ, видобутком корисних копалин, виконанням інших робіт, можуть використовуватися матеріали геодезичних вишукувань, проведених під час формування земельної ділянки та складання проєктів будівництва.

Агрохімічне обстеження ґрунту під час складання робочих проєктів землеустрою щодо рекультивації порушених земель повинне включати отримання хімічної характеристики ґрунтосуміші (засоленість, вміст токсичних речовин, кислотність).

Рекультивація порушених земель передбачає комплекс робіт, спрямованих на відновлення продуктивності та екологічної цінності порушених земель, а також поліпшення стану навколишнього природного середовища.

Рекультивація порушених земель реалізується у два етапи: технічний і біологічний.

Технічний етап включає підготовку земель для подальшого використання та передбачає такі роботи:

- Зняття, складування і зберігання родючого шару ґрунту.
- Формування відвалів за допомогою селективного (пошарового) підходу, а також виконання гірничопланувальних робіт для вирівнювання поверхні порушених земель.
- Виположування (вирівнювання) відкосів відвалів і виїмок.
- Покриття поверхні рекультивації родючим шаром ґрунту або створення придатного для рекультивованого шару ґрунту.

- Будівництво під'їзних шляхів, якщо це необхідно.
- Проведення протиерозійних, гідромеліоративних і культуртехнічних заходів, якщо це необхідно.

Цей етап може здійснюватися паралельно з гірничими, будівельними та іншими роботами, що спричинили порушення земель. Якщо така можливість відсутня, роботи виконуються після завершення основних робіт відповідно до термінів, встановлених землевласниками. На ділянках з просіданням поверхні через підземні гірничі роботи рекультивація не проводиться до ліквідації підземних пустот.

Біологічний етап включає відновлення продуктивності земель після технічної рекультивації і охоплює:

- Комплекс агротехнічних заходів для відновлення родючості ґрунтів.
- Підвищення продуктивності сільськогосподарських і лісових угідь.
- Освоєння водойм.
- Відтворення флори і фауни.
- Усунення негативного впливу порушених земель на навколишнє природне середовище.

2) Робочі проекти землеустрою щодо зняття та перенесення родючого шару ґрунту. В Україні законодавство щодо збереження та використання родючого шару ґрунту при проведенні будівельних робіт на землях сільськогосподарського призначення є чітким і регулює ці питання через кілька ключових нормативних актів.

○ Земельний кодекс України [4]: статті 166 та 168 визначають правила і вимоги щодо охорони земель, включаючи зняття і перенесення родючого шару ґрунту при проведенні робіт, які можуть порушувати поверхневий шар ґрунту. Зокрема, стаття 168 вимагає, щоб родючий шар ґрунту знімався з ділянки, що підлягає забудові, та зберігався для подальшого використання на території, де земля має більш низьку родючість.

○ Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель»: статті 2, 3 та 6 цього закону визначають права і обов'язки держави і органів місцевого самоврядування у сфері контролю за використанням і охороною земель, включаючи контроль за дотриманням вимог щодо зняття та перенесення родючого шару ґрунту.

о Закон України «Про охорону земель» [17]: цей закон визначає основні принципи і вимоги щодо охорони земель, включаючи забезпечення збереження родючого шару ґрунту. Він вказує на обов'язки землекористувачів та власників земельних ділянок щодо збереження родючого шару ґрунту під час проведення будь-яких видів робіт, що можуть призвести до його порушення.

Згідно з цими нормативними актами, зняття та перенесення родючого шару ґрунту є обов'язковим для всіх суб'єктів, які здійснюють діяльність, що пов'язана з порушенням родючого шару ґрунту. Це передбачає не лише збереження родючого шару під час будівництва, але й його правильне використання для підвищення родючості на інших ділянках, де це можливо.

Важливо, щоб ці вимоги були дотримані для зменшення негативного впливу на навколишнє середовище та забезпечення ефективного використання земельних ресурсів.

Мета робочого проекту землеустрою щодо зняття та перенесення родючого шару ґрунту полягає у визначенні обсягів робіт із зняття, перенесення та зберігання родючого шару ґрунту, а також у розробленні технології та черговості виконання цих робіт. У разі виконання землявання проект також охоплює обсяги робіт з раціонального використання родючого шару ґрунту, що знімається або накопичився, і визначення витрат на їх реалізацію.

Підготовчі роботи включають:

- Обстеження земельної ділянки.
- Збір і оформлення необхідних вихідних матеріалів і документів.
- Польове обстеження.

Завдання на складання робочого проекту землеустрою затверджується замовником і повинно містити:

1. Інформацію про замовника та розробника робочого проекту.
2. Підстави для виконання робіт.
3. Характеристику об'єкта:
 - о Місце розташування земельної ділянки, на якій знімається або з якої переноситься родючий шар ґрунту.
 - о Площа.
 - о Кадастровий номер (за наявності).
 - о Цільове призначення.
 - о Характеристика рельєфу і ґрунтового покриття.

- Обсяги наявного родючого шару ґрунту і його агрохімічна характеристика.

4. Мету розроблення робочого проекту (визначення обсягів робіт із зняття та перенесення родючого шару ґрунту).

5. Вихідні дані для здійснення зняття та перенесення родючого шару ґрунту (нормативно-правові акти, наукові, технічні та інші документи).

6. Результат виконаних робіт:

- Відстань до земельної ділянки (за наявності зазначається кадастровий номер земельної ділянки), на яку переноситься родючий шар ґрунту.

- Маршрут транспортування.

- Види робіт з підготовки території для зберігання родючого шару ґрунту.

- Порядок складування родючого шару ґрунту для тимчасового зберігання у відвал.

- Цільове використання земельної ділянки, на яку переноситься родючий шар ґрунту, її площа, кадастровий номер (за наявності).

- Перелік заходів для захисту тимчасового відвалу від водної та вітрової ерозії і для підвищення родючості.

- Кошторисна вартість запроектованих робіт.

Якщо проект передбачає біологічну рекультивацію, то він також повинен включати:

- Товщина і метод зняття родючого шару ґрунту.

- Заходи щодо боротьби з ерозією ґрунту на рекультивованій ділянці.

- Зміст робіт з біологічної рекультивації і умови її виконання (строки і норми внесення добрив, площа залуження і склад травосумішей, заходи з хімічної меліорації тощо).

- Орієнтовні строки проведення та завершення робіт з біологічної рекультивації (за місяцями).

- Розрахунки кошторисної вартості для впровадження запроектованих заходів з рекультивації земель.

- Обсяги, технології та черговість виробництва відновлювальних робіт.

Для тимчасового складування родючого шару ґрунту можуть використовуватися земельні ділянки будь-якого цільового призначення за згодою власника або користувача земельної ділянки.

3)Робочі проекти землеустрою щодо консервації земель. Консервація земель здійснюється шляхом припинення чи обмеження їх господарського використання на визначений термін та залуження, заліснення або ренатуралізації. Передача у власність і користування земель державної та комунальної власності, щодо яких прийнято рішення про їх консервацію, для цілей, не пов'язаних із такою консервацією, забороняється.

Метою робочого проекту землеустрою щодо консервації земель є визначення видів, способів консервації земельних ділянок, визначених ст. 51 Закону України “Про охорону земель” [17], строку проведення консервації, а також напрямів використання земель.

В Україні процес консервації земель регулюється різними нормативними актами і передбачає певні процедури залежно від типу земельної власності:

1. Консервація земель державної та комунальної власності:

○ Консервація таких земель здійснюється відповідно до робочого проекту землеустрою за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування. Це рішення приймається відповідно до статті 122 Земельного кодексу України [4], яка визначає компетенцію органів, що розпоряджаються земельними ділянками державної та комунальної власності, включаючи передачу земель у власність або користування.

2. Консервація земель приватної власності:

○ Для земель приватної власності консервація здійснюється на підставі заяви власника ділянки. Це дозволяє власникам самостійно ініціювати процедуру консервації своїх земельних ділянок.

3. Зобов'язання органів влади:

○ Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які відповідають за розпорядження землями державної або комунальної власності, зобов'язані вживати заходів для здійснення консервації земельних ділянок. Це включає в себе реалізацію відповідних заходів для збереження земельних ресурсів.

4. Надання земель в користування:

Органи влади можуть надавати земельні ділянки в користування державним і комунальним лісогосподарським підприємствам для проведення заходів з консервації. Це зазначено у статті 51 Закону України "Про охорону земель" [17], яка регламентує використання земель для забезпечення їх охорони та збереження.

Ці норми забезпечують комплексний підхід до збереження земельних ресурсів, що важливо для підтримання екологічного балансу та ефективного використання земель в Україні.

Консервації підлягають:

1) земельні ділянки, що використовуються з порушенням вимог щодо охорони земель від ерозії та зсувів, встановлених цим Законом;

2) рілля, що має один з показників, який характеризує ґрунтові властивості і зумовлює необхідність консервації земель за природно-сільськогосподарськими зонами, визначений Порядком консервації земель [29];

3) деградовані землі, малопродуктивні землі, що не мають степового, лучного, лісового рослинного покриву, господарське використання яких є екологічно небезпечним та економічно неефективним, а також техногенно забруднені земельні ділянки, на яких неможливо одержати екологічно чисту продукцію, а перебування людей на цих земельних ділянках є небезпечним для їхнього здоров'я;

4) земельні ділянки, забруднені хімічними речовинами внаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час дії воєнного стану;

5) земельні ділянки, на яких розташовані військові інженерно-технічні та/або фортифікаційні споруди;

б) інші деградовані та малопродуктивні землі.

4) Робочі проекти землеустрою щодо поліпшення стану сільськогосподарських угідь і лісових земель

Метою робочого проекту землеустрою щодо поліпшення стану сільськогосподарських угідь і лісових земель є поліпшення стану малопродуктивних угідь шляхом:

1) нанесення родючого шару ґрунту; культивування сидеральних культур;

2) докорінного та поверхневого поліпшення стану сіножатей та пасовищ;

3) запровадження безполицевого обробітку ґрунту; землювання, щілювання ріллі, сіножатей, пасовищ; глибокого розпушування запливаючих ґрунтів;

4) внесення мікробіологічних препаратів, регуляторів росту рослин, мікродобрих, торфу та торфокомпостів, сапропелю, озерних та річкових мулів;

5) проведення хімічної меліорації ґрунтів (вапнування, гіпсування) та інших заходів із збереження та підвищення родючості ґрунтів;

б) розкорчовування списаних багаторічних насаджень.

Робочий проект землеустрою щодо поліпшення стану сільськогосподарських угідь і лісових земель може передбачати заходи щодо:

1) організації території полів з виділенням робочих і технологічних ділянок, що забезпечують проведення диференційованого обробітку ґрунту і впровадження прогресивних технологій обробітку культур з урахуванням особливостей кожної земельної ділянки;

2) визначення оптимальних напрямів обробітку ґрунту;

3) розміщення культур на робочих ділянках полів та ротації сівозмін за роками;

визначення норм внесення добрив під культури і дотримання балансу гумусу в ґрунті.

5) Робочі проекти землеустрою щодо захисту земель від ерозії, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, висушення, зсувів, ущільнення, закислення, забруднення промисловими та іншими відходами, радіоактивними та хімічними речовинами. Метою робочого проекту землеустрою щодо захисту земель від ерозії, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, висушення, зсувів, ущільнення, закислення, забруднення промисловими та іншими відходами, радіоактивними та хімічними речовинами є *розроблення конкретних агротехнічних протиерозійних та інших ґрунтоохоронних заходів, які повинні здійснюватися під час використання земель усіх категорій, зокрема під час вирощування всіх сільськогосподарських культур на кожному полі та його робочих ділянках на кожен рік ротації сівозміни з метою підвищення родючості ґрунтів і збільшення врожайності культур.*

Робочий проект землеустрою щодо захисту земель від ерозії, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, висушення, зсувів, ущільнення, закислення, забруднення промисловими та іншими відходами, радіоактивними та хімічними речовинами передбачає на землях усіх категорій протиерозійні агротехнічні заходи, зокрема організацію території сівозміни та розміщення посівів, розміщення посівів сільськогосподарських культур на робочих ділянках та полях сівозмін на всі роки ротації, ґрунтозахисну технологію обробітку ґрунту, обсяги протиерозійних агротехнічних заходів щодо сільськогосподарських культур і в цілому щодо сівозміни на всі роки ротації.

Висновок. Робочі проекти в землеустрої є важливою складовою процесу управління земельними ресурсами. Вони забезпечують науково обґрунтовану організацію землевпорядних робіт, сприяють раціональному використанню та охороні земель, а також дозволяють враховувати екологічні, економічні та соціальні фактори при здійсненні землевпорядних заходів.

Контрольні питання

1. Якими нормативно-правовими актами регулюється забезпечення робочого проектування з використання та охорони земель?
2. Особливості класифікації робочих проектів?
3. Види робочих проектів?
4. Склад робочих проектів?
5. Що містять графічні матеріали робочого проекту?

ЛЕКЦІЯ 11.

Користування Державним фондом документації із землеустрою та оцінки земель

- 11.1. Поняття документації із землеустрою
- 11.2. Права та обов'язки розробників документації із землеустрою.
- 11.3. Склад державного фонду землевпорядної документації.
- 11.4. Порядок користування Державним фондом документації із землеустрою та оцінки земель.

11.1. Поняття документації із землеустрою

Державний фонд документації із землеустрою та оцінки земель формується на основі збирання, обробки, обліку матеріалів в електронній формі, отриманих у результаті проведення землеустрою та оцінки земель незалежно від місця розташування земельних ділянок та форми власності на них, для використання їх органами державної влади та органами місцевого самоврядування, а також підприємствами, установами, організаціями і громадянами.

Законодавство:

- Закону України «Про землеустрій» [3]
- Закон України "Про державну таємницю" [30]
- Закон України “Про доступ до публічної інформації” [31]
- Положення про Державний фонд документації із землеустрою та оцінки земель [32]

Документація із землеустрою (землевпорядна документація) – це затверджені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, які регулюють використання та охорону земель державної, комунальної та приватної власності, а також включають матеріали обстеження і дослідження земель, авторського нагляду за виконанням проектів тощо.

Основною метою документації із землеустрою є формалізація проектних рішень, розроблених спеціалізованими фахівцями – інженерами-землевпорядниками.

Суть проектного рішення у землеустрої полягає в авторському задумі щодо об'єкта землеустрою (такого як окрема земельна ділянка, землекористування, територіальна зона, адміністративно-територіальне утворення тощо) з визначенням його просторових характеристик, правового режиму та вирішенням соціальних, економічних, екологічних, санітарно-гігієнічних, інженерно-технічних питань, які відображаються 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 його перенесення на місцевість (в натуру), в тому числі із закріпленням спеціальними знаками та реєстрацією відповідних речових прав на земельні ділянки та/або обмежень цих прав.

11.2. Права та обов'язки розробників документації із землеустрою.

Розробники документації із землеустрою мають такі права:

а) виконувати роботи з підготовки документації із землеустрою;
б) узгоджувати з замовником наукові, технічні, економічні та інші вимоги до документації, терміни виконання робіт, їх вартість та порядок оплати;

в) мати безперешкодний доступ до об'єктів землеустрою;

г) вимагати зупинення робіт, які виконуються з порушенням документації із землеустрою, що призводять до нецільового використання земель та їх псування;

д) вносити пропозиції щодо оновлення застарілої або розробки нової документації із землеустрою;

е) під час розробки документації із землеустрою, на основі якої формуються відомості про об'єкти Державного земельного кадастру (включаючи документацію, яка одночасно є містобудівною), отримувати від органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, юридичних та фізичних осіб інформацію про місце розташування таких об'єктів та їх характеристики (з дотриманням законодавства про користування інформацією, що становить державну таємницю).

Розробники документації із землеустрою зобов'язані:

а) дотримуватися законодавства України, що регулює земельні відносини, охорону навколишнього природного середовища, оцінку впливу на довкілля, а також встановлених норм і правил при здійсненні землеустрою;

б) інформувати зацікавлені сторони про проведення землеустрою;

в) виконувати всі умови договору;

г) здійснювати підготовку документації із землеустрою у строки, визначені договором. Максимальний термін складання документації із землеустрою, за винятком тієї, яка одночасно є містобудівною документацією, не повинен перевищувати шести місяців з моменту укладення договору;

г) страхувати свою професійну відповідальність перед замовниками документації із землеустрою та третіми особами.

Розробники документації із землеустрою несуть відповідальність відповідно до Закону [3] за достовірність, якість і безпеку заходів, передбачених цією документацією.

У разі невиконання або неналежного виконання умов договору при здійсненні землеустрою, розробники документації із землеустрою несуть відповідальність, передбачену договором та законодавством.

Виконавці робіт із землеустрою не мають права складати документацію із землеустрою, якщо:

- об'єктом землеустрою є земельні ділянки, що належать виконавцю робіт із землеустрою або особам, які працюють у його складі;
- особи, що працюють у складі виконавця робіт із землеустрою, мають родинні зв'язки із замовником робіт із землеустрою, або працюють у юридичній особі, керівництво якої має родинні зв'язки із замовником;
- об'єктом землеустрою є земельні ділянки, що належать засновникам або учасникам виконавця робіт із землеустрою;
- замовником робіт із землеустрою є засновник або учасник виконавця робіт із землеустрою.

11.3. Склад державного фонду землевпорядної документації.

Документація із землеустрою та оцінки земель, включена до Державного фонду, є державною власністю і не може бути передана у приватну власність.

Державний фонд складається з:

- Головного фонду документації із землеустрою та оцінки земель (далі - Головний фонд);
- регіональних фондів документації із землеустрою та оцінки земель (далі - регіональні фонди) Автономної Республіки Крим, областей, міст Києва та Севастополя;
- місцевих фондів документації із землеустрою та оцінки земель (далі - місцеві фонди) районів, міст, селищ та сіл.

Головний фонд створюється, формується і ведеться Держгеокадастром. Він призначений для обліку та зберігання документації із землеустрою та оцінки земель, проведених на загальнодержавному рівні, а також для централізованого обліку відомостей про документи регіональних і місцевих фондів.

Регіональний фонд створюється, формується і ведеться головними управліннями Держгеокадастру в областях та місті Києві. Він призначений для обліку і зберігання документації із землеустрою

та оцінки земель, проведених на регіональному рівні, а також для обліку відомостей про документи місцевих фондів.

Місцевий фонд створюється, формується і ведеться територіальними органами Держгеокадастру на районному (міському) рівні. Він призначений для обліку та зберігання документації із землеустрою та оцінки земель, проведених на місцевому рівні.

Для формування Державного фонду Держгеокадастр або визначені ним державні підприємства, що належать до його сфери управління, забезпечують:

- організацію надходження, облік та зберігання документації із землеустрою та оцінки земель;
- ведення централізованого обліку відомостей про документи Державного фонду;
- методичну координацію роботи щодо створення та ефективного функціонування регіональних і місцевих фондів;
- надання користувачам інформації, що міститься в документації із землеустрою та оцінки земель;
- створення та супровід програмного забезпечення для обліку, зберігання та оприлюднення матеріалів Державного фонду.

Для формування регіональних і місцевих фондів територіальні органи Держгеокадастру забезпечують:

- організацію надходження, облік та зберігання документації із землеустрою та оцінки земель;
- надання інформації щодо наявності документації для її централізованого обліку;
- надання користувачам інформації, що міститься в документації із землеустрою та оцінки земель.

11.4.Порядок користування Державним фондом документації із землеустрою та оцінки земель

Постановою Кабінету Міністрів України від 17.11.2004 № 1553 «Про затвердження Положення про Державний фонд документації із землеустрою» (із внесеними змінами від 21.04.2021 № 393 «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України») [32] встановлено, що залежно від виду документації із землеустрою та оцінки земель та рівня проведення землеустрою розробник такої документації та розробник технічної документації з бонітування

ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок, а також звітів про проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок через електронний веб-портал Держгеокадастру або через Єдиний державний веб-портал електронних послуг за заявою, **безоплатно передає документацію із землеустрою та оцінки земель в електронній формі у місячний строк після її затвердження з використанням кваліфікованого електронного підпису сертифікованого інженера-землевпорядника**, відповідального за якість робіт із:

- землеустрою та оцінки земель, проведених на загальнодержавному рівні, – до Головного фонду;
- землеустрою та оцінки земель, проведених на регіональному рівні, – до регіонального фонду;
- землеустрою та оцінки земель, проведених на місцевому рівні, – до місцевого фонду.

Держгеокадастр та територіальні органи Держгеокадастру протягом **трьох робочих днів** з дня надходження документації із землеустрою та оцінки земель в електронній формі вносять її до системи електронного документообігу Держгеокадастру

Документація із землеустрою та оцінки земель, яка надійшла до Державного фонду в електронній формі, підлягає обліку за її видами в системі електронного документообігу Держгеокадастру (рис.11.1).



Рис. 11.1. Покроковий алгоритм наповнення Державного фонду документації із землеустрою

Облік документації із землеустрою та оцінки земель у місцевому фонді ведеться за адміністративними районами.

Для здійснення контролю наявності та фізичного стану документації із землеустрою та оцінки земель у паперовій формі один раз на два роки проводиться її інвентаризація.

Документація із землеустрою у складі текстових матеріалів обов'язково містить пояснювальну записку, в якій зазначаються:

- підстава проведення землеустрою (у тому числі рішення органу державної влади, органу місцевого самоврядування, на підставі якого здійснюється розроблення документації із землеустрою);
- основні відомості про об'єкт (об'єкти) землеустрою;
- використані розробником нормативно-правові акти з питань здійснення землеустрою;
- використані розробником норми і правила у сфері землеустрою;
- використані розробником документи Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель;
- використані розробником відомості Державного земельного кадастру, а також Державного реєстру земель у разі внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, сформовані до 2013 року;
- використані розробником відомості Державного картографо-геодезичного фонду;
- використана розробником затверджена містобудівна документація, а також викопіювання із такої документації;
- опис процедури виконання топографо-геодезичних робіт (у разі їх виконання); опис та обґрунтування проектного рішення;
- інформація про проведення ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою (у разі їх проведення);
- інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою будівлі, споруди та речові права на них (у разі формування земельних ділянок, внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру);
- інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою обмеження у використанні земель (у разі формування земельних ділянок, внесення до Державного земельного кадастру відомостей про

сформовану земельну ділянку, обмеження у використанні земель) із зазначенням підстави встановлення таких обмежень;

- виконавець робіт із землеустрою, його технічне і технологічне забезпечення;
- умови щодо зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок (у разі порушення ґрунтового покриву земельних ділянок у результаті реалізації проектного рішення);
- інформація про виконання передбачених законом вимог щодо погодження документації із землеустрою;
- інформація про дотримання вимог закону щодо погодження поділу, об'єднання, вилучення земельних ділянок;
- заява виконавця робіт із землеустрою про дотримання ним обмежень.

Матеріали Державного фонду в паперовій формі постійно зберігаються у спеціально обладнаних приміщеннях з дотриманням умов, які забезпечують їх схоронність та обмежений доступ, а в електронній формі - у системі електронного документообігу Держгеокадастру

Контрольні питання

1. Що таке Державний фонд документації із землеустрою та оцінки земель? Яка його основна мета?
2. Які види документації зберігаються в Державному фонді документації із землеустрою?
3. Які нормативні акти регулюють діяльність Державного фонду документації із землеустрою?
4. Який порядок отримання доступу до документації, що зберігається у фонді?
5. Які права та обов'язки мають користувачі фонду документації?
6. Які дані про оцінку земель доступні у Державному фонді документації?
7. Як забезпечується захист інформації, що міститься у фонді документації із землеустрою?
8. Яка процедура внесення змін до документів, що зберігаються у фонді?
9. Які сучасні технології використовуються для зберігання та обробки даних у Державному фонді документації?

10. Як взаємодіють органи державної влади та місцевого самоврядування з Державним фондом документації із землеустрою?

ЛЕКЦІЯ 12.

Специфіка землеустрою в районах розвинутої ерозії ґрунтів.

- 12.1. Поняття про вітрову та водну ерозію, форми їх виявлення. Причини виникнення ерозії ґрунтів та наслідки ерозії.
- 12.2. Збитки внаслідок ерозії. Завдання щодо боротьби з ерозією ґрунтів.
- 12.3. Зміст комплексу протиерозійної організації території. Визначення рівня ерозійних процесів.
- 12.4. Схеми і проекти протиерозійних заходів. Порядок їх розробки, особливості проведення підготовчих робіт.
- 12.5. Економічне обґрунтування проекту.

12.1. Поняття про вітрову та водну ерозію, форми їх виявлення. Причини виникнення ерозії ґрунтів та наслідки ерозії

Водна ерозія – це процес руйнування та перенесення ґрунту під дією потоків води. Вона виникає на схилах, де вода, стікаючи, змиває верхній шар ґрунту. Водна ерозія може бути таких типів:

1. Площинна ерозія – рівномірне змивання ґрунту на поверхні, яке відбувається на невеликих нахилах під час сильних дощів чи танення снігу.

2. Струменева ерозія – утворення дрібних канавок та струмків на поверхні ґрунту внаслідок дощових опадів, коли вода концентрується в окремих місцях.

3. Яружна ерозія – найбільш інтенсивний тип водної ерозії, коли невеликі струмки формують яри та глибокі розриви на схилах, що призводить до значних втрат ґрунту.

Вітрова ерозія – це процес видування та перенесення ґрунтових частинок під дією вітру. Вона характерна для регіонів зі слабкою рослинністю, сухим кліматом та значними площами відкритого ґрунту, таких як степи та пустелі. Основні форми вітрової ерозії включають:

1. Поверхнєве видування – видування дрібних ґрунтових частинок з верхнього шару, що призводить до поступового виснаження родючого шару ґрунту.

2. Пилові бурі – значне переміщення великої кількості ґрунту на великі відстані під час сильного вітру, що формує пилові хмари і може серйозно вплинути на екосистеми та здоров'я людей.

3. Дефляція – перенесення піску і пилу з відкритих ділянок, що оголює нижчі шари ґрунту і знижує його родючість.

Обоє типів ерозії мають руйнівний вплив на ґрунт, знижуючи його родючість та порушуючи структуру, що призводить до екологічних та економічних збитків.

Причини виникнення ерозії ґрунтів можна поділити на природні та антропогенні (викликані діяльністю людини).

1. Природні причини:

- Кліматичні умови: сильні дощі, танення снігу, та сильні вітри сприяють змиванню та видуванню ґрунту.

- Рельєф місцевості: схили та яри сприяють більш інтенсивному стіканню води, що збільшує водну ерозію.

- Тип ґрунту: піщані та легкі ґрунти більш схильні до ерозії через меншу здатність утримувати вологу та слабку структуру.

- Нестача рослинного покриву: рослини захищають ґрунт від прямого впливу води та вітру, а їх відсутність робить ґрунт уразливим.

2. Антропогенні причини:

- Неправильне оброблення ґрунту: інтенсивний обробіток без врахування ерозійної небезпеки руйнує структуру ґрунту і прискорює процеси ерозії.

- Надмірний випас худоби: руйнує трав'яний покрив, оголюючи ґрунт і сприяючи його розмиванню та видуванню.

- Вирубка лісів: знищення лісових масивів на схилах і у вітрових регіонах посилює вітрову та водну ерозію.

- Будівництво і урбанізація: зняття верхнього шару ґрунту, ущільнення територій та зміна водного стоку сприяють ерозійним процесам.

12.2. Збитки внаслідок ерозії. Завдання щодо боротьби з ерозією ґрунтів.

Наслідки ерозії ґрунтів є багатоаспектними та включають економічні, екологічні та соціальні проблеми:

1. Економічні наслідки:

- Зниження родючості ґрунтів: втрата верхнього шару ґрунту, багатого на поживні речовини, знижує продуктивність земель.

- Збільшення витрат на сільське господарство: необхідність відновлення родючості ґрунтів, внесення добрив та проведення протиерозійних заходів.

- Втрати врожаю: еродовані землі менш продуктивні, що призводить до зменшення врожаю і, відповідно, прибутків аграрного сектора.

2. Екологічні наслідки:

- Деградація екосистем: руйнування ґрунтового покриву призводить до втрати місць проживання для багатьох видів тварин та рослин.

- Забруднення водойм: змив ґрунту під час водної ерозії забруднює річки, озера, і водоймища, спричиняючи їх замулення та зниження якості води.

- Зниження біорізноманіття: ерозія призводить до втрати родючого ґрунту, що обмежує різноманітність рослинного покриву та змінює структуру ландшафту.

3. Соціальні наслідки:

- Погіршення умов життя: зниження продуктивності землі впливає на добробут населення сільських регіонів, залежних від сільського господарства.

- Загроза продовольчій безпеці: зменшення обсягу врожаїв на еродованих землях може призвести до дефіциту продовольства.

- Міграція населення: унаслідок деградації земель населення може змушене покидати свої домівки у пошуках кращих умов для життя та ведення господарства.

Таким чином, ерозія ґрунтів є серйозною проблемою, яка потребує своєчасного виявлення, моніторингу та реалізації протиерозійних заходів для збереження родючості та екологічної стійкості земель.

Боротьба з ерозією ґрунтів є комплексним завданням, яке включає профілактичні заходи, технічні рішення та управлінські підходи. Основні завдання щодо боротьби з ерозією ґрунтів такі:

1. Запобігання виникненню ерозії:

- Збереження рослинного покриву: висадка багаторічних трав і збереження природного рослинного покриву, який захищає ґрунт від змивання водою та видування вітром.

- Лісомеліорація: створення захисних лісосмуг, особливо в районах з високою швидкістю вітрів та на схилах, для зменшення вітрового навантаження на ґрунт і збереження його структури.

- Впровадження контурної оранки: оранка вздовж горизонталей схилу зменшує стік води та захищає ґрунт від ерозії.

2. Організація території та раціональне землекористування:

- Протиерозійне планування земель: створення і дотримання сітки доріг, розташованих уздовж контурів схилів, щоб запобігти надмірному витоку води.

- Зонування територій: розподіл земель на зони відповідно до рівня ерозійної небезпеки, що дозволяє застосовувати різні методи захисту для кожної зони.

- Оптимізація посівів: вибір культур і їх розміщення з урахуванням рельєфу та ерозійної небезпеки. Наприклад, чергування культур та висадка багаторічних трав на найбільш ерозійно небезпечних територіях.

3. Технічні та інженерні заходи:

- Будівництво терас та валів: на крутих схилах створення терас зменшує швидкість стікання води та попереджає утворення ярів.

- Застосування спеціальних водовідвідних споруд: облаштування каналів та дренажів для відведення надлишку води із зливових та паводкових потоків.

- Використання мульчування: покриття ґрунту шаром органічних чи штучних матеріалів (солома, агроволокно) захищає ґрунт від впливу опадів та вітру.

4. Економічне стимулювання та підтримка:

- Фінансова підтримка аграріїв: надання субсидій або грантів для здійснення протиерозійних заходів, таких як створення лісосмуг та впровадження системи зрошення.

- Освіта та консультування фермерів: підвищення обізнаності щодо методів захисту ґрунтів, проведення навчальних програм та інформаційних кампаній для аграріїв.

5. Моніторинг та оцінка ерозійних процесів:

- Постійний моніторинг стану ґрунтів: здійснення спостережень за станом ерозії, щоб своєчасно виявляти критичні зміни та приймати необхідні заходи.

- Розробка програм управління: впровадження комплексних програм на місцевому та регіональному рівнях для координації протиерозійної діяльності та контролю за їх виконанням.

Загальним завданням боротьби з ерозією ґрунтів є збереження родючості земель, підтримка екологічного балансу і сталого розвитку агроecosystem.

12.3. Зміст комплексу протиерозійної організації території.

Визначення рівня ерозійних процесів

Комплекс протиерозійної організації території включає систему заходів, спрямованих на запобігання, зменшення та ліквідацію наслідків ерозії ґрунтів. Основні елементи цього комплексу охоплюють агротехнічні, лісомеліоративні, гідротехнічні та організаційно-управлінські заходи.

1. Агротехнічні заходи:

- **Контурна оранка:** обробка ґрунту вздовж горизонталей схилу, що зменшує швидкість стікання води та мінімізує змив ґрунту.

- **Створення мульчованого шару:** покриття ґрунту органічними матеріалами (солома, сіно), які захищають його від прямого впливу опадів та вітру, зменшуючи ризик ерозії.

- **Сівозміни з протиерозійним ефектом:** чергування культур, що допомагає зберегти структуру ґрунту та забезпечує його родючість. Наприклад, чергування зернових з багаторічними травами.

- **Висівання багаторічних трав:** на ерозійно небезпечних ділянках висаджуються багаторічні трави, які своїм корінням стабілізують ґрунт і запобігають його змиванню та видуванню.

2. Лісомеліоративні заходи:

- **Створення лісових насаджень:** висадка дерев та чагарників у межах ерозійно небезпечних територій. Це може включати лісосмуги на полях, які зменшують вплив вітрової ерозії, та лісонасадження на схилах, які стабілізують ґрунт.

- **Захисні лісосмуги:** розташування деревних та чагарникових насаджень вздовж меж полів для захисту від вітрової ерозії та обмеження поширення ерозійних процесів.

3. Гідротехнічні заходи:

- **Терасування схилів:** створення горизонтальних терас на крутих схилах, що дозволяє зменшити швидкість стікання води та запобігти утворенню ярів.

- **Облаштування водовідвідних каналів:** розробка та підтримка каналів, що відводять надлишкову воду, захищаючи ґрунт від перенасичення та змивання.

- **Протиерозійні вали:** спорудження земляних валів вздовж схилів для затримки води та зменшення водної ерозії.

4. Організаційно-управлінські заходи:

- **Зонування території:** розподіл земель на зони за ступенем ерозійної небезпеки, щоб забезпечити відповідний підхід до використання кожної ділянки.

- **Розробка комплексних протиерозійних проектів:** на основі зонування та аналізу рівня ерозійних процесів складаються комплексні плани заходів для зменшення або усунення ерозії на конкретних ділянках.

- **Навчання та інформування місцевих землекористувачів:** підвищення обізнаності фермерів та інших користувачів земель щодо методів боротьби з ерозією, їх впровадження та підтримка відповідних ініціатив.

Визначення рівня ерозійних процесів є важливим етапом для оцінки стану ґрунтів і вибору відповідних протиерозійних заходів. Цей процес базується на оцінці інтенсивності та характеру ерозії, враховуючи тип ґрунтів, ландшафтні особливості, кліматичні умови та інші природні й антропогенні фактори.

1. Польові спостереження та заміри:

- **Візуальний огляд ділянки** для визначення наявності ярів, змивів ґрунту, оголення кореневої системи рослин та інших ознак ерозії.

- **Вимірювання глибини ярів та змивів** за допомогою геодезичних приладів для оцінки втрат ґрунту на певних ділянках.

- **Вимірювання товщини гумусового шару** для оцінки втрат родючого шару ґрунту, який найчастіше є найбільш ерозійно небезпечним.

2. Аналіз хімічних і фізичних характеристик ґрунтів:

- **Аналіз гранулометричного складу (механічного складу) ґрунтів** для оцінки стійкості ґрунту до змиву та видування. Наприклад, легкі піщані ґрунти є більш уразливими до вітрової ерозії, тоді як суглинки краще утримують вологу.

- **Визначення хімічних показників** (рівень гумусу, мікроелементи) для оцінки втрат поживних речовин, які погіршуються внаслідок ерозії.

3. **Картування ерозійних процесів:**

- Створення **карт ерозійної небезпеки** для визначення ділянок із різним рівнем ерозії. Це дозволяє виділити зони високого, середнього та низького рівня ерозії і відповідно планувати заходи.

- Використання **ГІС-технологій** для моделювання та моніторингу ерозійних процесів, що дозволяє більш точно оцінювати їх динаміку та прогнозувати можливий розвиток ерозії.

4. **Класифікація рівня ерозії:**

- **Слабка ерозія:** змив верхнього шару ґрунту мінімальний, втрата родючості незначна; ділянки можуть використовуватися з мінімальними обмеженнями.

- **Середня ерозія:** часткове змивання родючого шару, зменшення гумусового горизонту; потребує впровадження протиерозійних заходів.

- **Сильна ерозія:** значне оголення підґрунтя, наявність ярів, високі втрати родючості; такі ділянки потребують комплексної протиерозійної організації території та значних відновлювальних заходів.

- **Дуже сильна ерозія:** повне руйнування гумусового шару, непридатність для сільськогосподарського використання без значної рекультивації.

5. **Застосування індексів та моделей для оцінки рівня ерозії:**

- **Індекс ерозійної небезпеки** та інші моделі (наприклад, RUSLE – Revised Universal Soil Loss Equation) використовуються для кількісної оцінки втрат ґрунту. Моделі враховують схил, тип ґрунту, кліматичні умови та характеристики рослинного покриву для визначення щорічних втрат ґрунту в т/га.

Таким чином, визначення рівня ерозійних процесів є багатокомпонентним підходом, який дозволяє отримати комплексну картину стану ґрунтів та правильно підібрати заходи для боротьби з ерозією та відновлення родючих земель.

12.4. Схеми і проекти протиерозійних заходів. Порядок їх розробки, особливості проведення підготовчих робіт.

Розробка схем і проектів протиерозійних заходів є важливим етапом планування та реалізації комплексу робіт для захисту ґрунтів від ерозії. Ці схеми та проекти враховують природні, економічні та соціальні особливості території й мають на меті забезпечення довгострокової стабільності ґрунтового покриву. Вони включають системи агротехнічних, лісомеліоративних, гідротехнічних та організаційно-управлінських заходів, спеціально адаптованих до умов конкретної території.

Проектування організації території рекомендовано здійснювати в такій послідовності:

- а) виділення технологічних груп і підгруп земель;
- б) визначення земельних ділянок з деградованими та малопродуктивними ґрунтами з метою їх консервації;
- в) розміщення польових, кормових і ґрунтозахисних сівозмін, ділянок тривалого залуження;
- г) розміщення багаторічних насаджень і природних кормових угідь;
- г) розташування елементів облаштування території (лісосмуг, дорожньої мережі, гідротехнічних споруд тощо);
- д) розміщення робочих і технологічних ділянок усередині полів;
- е) визначення ділянок, на яких необхідно провести заходи щодо захисту земель від ерозії та інших негативних факторів

Проектові протиерозійної організації території передують землевпорядні вишукування, у процесі яких вивчаються умови проектування комплексу протиерозійних заходів (ПЕЗ), також вихідні дані.

Вишукування при протиерозійній організації території мають свої особливості і виконуються в камеральних і польових умовах.

У камеральних умовах повинні бути зібрані, перевірені, систематизовані і вивчені всі матеріали, що характеризують природні, економічні й організаційно-господарські умови господарства: • дані про клімат: температурний режим, атмосферні опади, їхня кількість, періодичність і інтенсивність випадання, напрямок і повторюваність шкідливих вітрів; • проект попереднього проекту землеустрою (за наявності) і стан його освоєння; • матеріали нової зйомки або коректування зйомок попередніх років, топографічні й оперативні

карти; • картограма агровиробничих груп ґрунтів, рекомендації з їхнього використання і поліпшення, а також характеристика ґрунтового покриву за механічним складом, водопроникністю і водостійкістю ґрунтових агрегатів, гумусним обрієм і вмістом гумусу в кожній ґрунтовій різниці; текстові і графічні матеріали геоботанічного обстеження кормових угідь, меліоративного й іншого обстежень, проведених на території сільськогосподарського підприємства; • матеріали економічної оцінки земель, бонітування ґрунтів і інші земельно-кадастрові дані; • матеріали схеми землевпорядкування (протиерозійних заходів) та інших передпроектних розробок; • матеріали меліоративних та іригаційних систем на території господарства;

У польових умовах вивчається територія господарства з метою встановлення фактичного стану угідь, виявлення резервів підвищення ефективності використання земель і припустимої інтенсивності використання в протиерозійному відношенні, а також першочергового розміщення протиерозійних заходів на території господарства.

Польове обстеження території в кожному господарстві проводиться комісією в складі землевпорядника, агронома, лісомеліоратора, гідротехніка, ґрунтознавця і фахівців господарства. У натурі обстежуються всі землі господарства.

У процесі польового обстеження встановлюються в натурі і схематично наносяться на креслення: • межі с.г. підприємства; • межі сівозмінних масивів з врахуванням ґрунтового покриву, рельєфу місцевості і еродованості території; • землі, придатні до освоєння після проведення меліоративних або культуртехнічних заходів; • місця, де необхідно створити балкові і водорегулювальні лісосмуги, провести суцільне залісення і побудувати протиерозійні гідротехнічні споруди, тераси, провести виположування і засипання ярів з відповідними заходами щодо запобігання розмиву, створити ілофільтри, мікролимани по балках, протиерозійні ставки й інші споруди.

12.5. Економічне обґрунтування проекту

Економічне обґрунтування проекту протиерозійних заходів є ключовим етапом, що дозволяє оцінити доцільність і вигідність впровадження запланованих дій. Основною метою є підтвердження економічної ефективності заходів, спрямованих на захист ґрунтів від ерозії, оптимізацію використання ресурсів та забезпечення довгострокової продуктивності земельних угідь.

Основні етапи економічного обґрунтування:

1. **Оцінка початкових витрат:**

- **Аналіз прямих витрат**, що включають вартість матеріалів, насаджень, необхідної техніки та обладнання, робітників та спеціалістів.

- **Оцінка витрат на підготовчі роботи**, включаючи збирання даних, обстеження ділянки та розробку проектної документації.

- **Витрати на моніторинг та контроль** на кожному етапі впровадження заходів і подальшої експлуатації.

2. **Розрахунок економічних вигод від впровадження заходів:**

- **Прямі вигоди:** збільшення продуктивності ґрунтів за рахунок зменшення втрат родючого шару, що сприяє підвищенню врожайності на оброблюваних землях.

- **Опосередковані вигоди:** зниження витрат на добрива та хімічні обробки завдяки збереженню природної родючості ґрунтів.

- **Соціально-економічний ефект:** зменшення ризиків деградації земель, що забезпечує стабільні умови для агровиробництва та покращує екологічний стан регіону.

3. **Оцінка збитків, яких можна уникнути завдяки заходам:**

- **Прямі збитки від ерозії:** втрати врожаю, зниження якості сільськогосподарської продукції, що може призвести до прямих фінансових втрат.

- **Опосередковані збитки:** погіршення стану водойм і ландшафтів через замулення та забруднення, що вимагає витрат на рекультивацію або додаткові очищувальні заходи.

- **Екологічні та соціальні збитки:** вплив ерозії на якість життя населення, екосистеми, погіршення доступу до чистої води та здорових ґрунтів, що спричиняє додаткові витрати на охорону здоров'я та підтримання екологічного балансу.

4. **Розрахунок строку окупності проекту:**

- **Період окупності** визначається шляхом порівняння витрат на реалізацію проекту з очікуваними економічними вигодами. Враховується час, необхідний для досягнення економічної вигоди, що покриває всі початкові витрати на проект.

- Розраховується *індекс прибутковості та внутрішня норма рентабельності* для оцінки, наскільки вигідним буде проект у довгостроковій перспективі.

5. Фінансова стійкість проекту:

- Аналіз фінансової стійкості дозволяє визначити, як проект може адаптуватися до можливих змін у вартості ресурсів, економічних умовах та кліматичних умовах, що можуть вплинути на ефективність протиерозійних заходів.

6. Прогнозування довгострокових екологічних вигод:

- Збереження продуктивності ґрунтів дозволяє зменшити потребу в штучних добривах та пестицидах, що сприяє скороченню витрат на обробку земель у майбутньому.

- Позитивний вплив на довкілля через зниження темпів деградації ґрунтів, збереження біорізноманіття та підвищення стійкості екосистем регіону.

Економічне обґрунтування проекту протиерозійних заходів забезпечує основу для прийняття обґрунтованих рішень, дозволяє оцінити ефективність запланованих робіт і забезпечує фінансову підтримку та стійкість проекту в довгостроковій перспективі.

Контрольні питання

1. Що таке ерозія ґрунтів, і які основні види ерозії існують?
2. Які чинники спричиняють розвиток ерозії ґрунтів?
3. Як впливає ерозія ґрунтів на стан земельних ресурсів?
4. Які основні методи запобігання та контролю ерозії ґрунтів використовуються в процесі землеустрою?
5. У чому полягає специфіка землеустрою в районах з високим рівнем ерозії ґрунтів?
6. Які заходи з охорони ґрунтів від ерозії передбачені в проектах землеустрою?
7. Які агротехнічні методи використовуються для зменшення ерозійних процесів?
8. Як застосування контурно-меліоративної організації території може зменшити ерозію ґрунтів?
9. Які вимоги до проектування захисних лісових смуг у районах з розвинутою ерозією?
10. Яка роль моніторингу ерозійних процесів у здійсненні заходів із землеустрою?

ЛЕКЦІЯ 13.

Специфіка організації території в районах техногенного забруднення.

13.1. Техногенне забруднення земель України і необхідність землеустрою.

13.2. Завдання та зміст організації території забруднення земель.

13.3. Методика виявлення і оцінювання забруднених територій для цілей землеустрою.

13.4. Особливості використання техногенно забруднених земель

13.1. Техногенне забруднення земель України і необхідність землеустрою.

Техногенне забруднення земель України є однією з найбільш серйозних екологічних проблем, що виникла внаслідок інтенсивної індустріалізації, урбанізації та господарської діяльності. Основними джерелами забруднення є важка промисловість, сільське господарство, енергетика, а також транспортна інфраструктура. Відходи, викиди хімічних речовин, пестициди, важкі метали та радіонукліди, зокрема в зоні Чорнобильської катастрофи, суттєво впливають на якість ґрунтів, знижуючи їх родючість та погіршуючи стан екосистем. Забруднені землі не лише втрачають продуктивність, але й стають загрозою для здоров'я населення, яке проживає в забруднених регіонах, адже шкідливі речовини потрапляють у ґрунтові води та рослинні продукти.

Необхідність землеустрою в умовах техногенного забруднення є критичною для забезпечення сталого використання земельних ресурсів. Землеустрій в таких умовах спрямований на визначення ступеня та характеру забруднення земель, організацію території для оптимізації її використання, а також розробку заходів з відновлення забруднених ділянок. До ключових завдань землеустрою входять рекультивация порушених земель, створення охоронних зон, зонування територій відповідно до рівня забруднення та екологічного ризику, планування заходів з обмеження господарської діяльності на екологічно небезпечних ділянках. Таким чином, землеустрій у контексті техногенного забруднення є основою для збереження екологічної рівноваги, захисту земельних ресурсів та забезпечення безпеки довкілля й здоров'я населення.

Відповідно до статті 169 Земельного кодексу України [4], до техногенно забруднених земель відносяться території, які зазнали забруднення внаслідок людської діяльності, що призвело до деградації ґрунтів та негативного впливу на екологію і здоров'я людей. Таке забруднення може бути наслідком антропогенних факторів, таких як аварії та техногенні катастрофи, а також ситуацій, що виникають поза контролем людини, наприклад, природних катастроф, таких як повені та землетруси в зонах з потенційно небезпечними техногенними елементами.

До таких земель належать:

Радіаційно небезпечні території, на яких неможливе подальше проживання людей та отримання сільськогосподарської продукції, що відповідає республіканським і міжнародним стандартам вмісту радіоактивних речовин, або які недоцільно використовувати з екологічних причин (ст. 3 Закону України «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи»).

Зона відчуження — територія, з якої в 1986 році була проведена евакуація населення.

Зона безумовного (обов'язкового) відселення — це територія з інтенсивним забрудненням довгоживучими радіонуклідами, де щільність забруднення ґрунту перевищує доаварійний рівень, а розрахункова доза опромінення людей може перевищити 5,0 мЗв (0,5 бер) на рік.

Радіоактивно забруднені землі, що потребують проведення заходів радіаційного захисту та інших спеціальних втручань для обмеження додаткового опромінення, пов'язаного з Чорнобильською катастрофою, і для забезпечення нормального функціонування господарської діяльності (ст. 4 Закону України «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи»).

Зона гарантованого добровільного відселення — територія, де щільність забруднення ґрунту перевищує доаварійний рівень, і де розрахункова доза опромінення може перевищити 1,0 мЗв (0,1 бер) на рік.

Землі, забруднені важкими металами та іншими хімічними елементами, для яких правовий режим визначається залежно від ступеня забруднення.

Нормативи гранично допустимих концентрацій небезпечних речовин у ґрунтах, а також список цих речовин затверджуються центральним органом виконавчої влади, який реалізує державну політику в сфері охорони навколишнього природного середовища, і центральним органом виконавчої влади, відповідальним за забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення.

До нормативів гранично допустимого забруднення ґрунтів входять:

- гранично допустимі концентрації хімічних речовин, залишкових кількостей пестицидів та агрохімікатів, важких металів тощо;
- максимально допустимі рівні забруднення ґрунтів радіоактивними речовинами.

13.2. Завдання та зміст організації території забруднення земель

Завдання організації території:

- Оцінка стану забруднення: визначення рівня забруднення земель, типів небезпечних речовин і їх концентрацій.
 - Рекультивація земель: розробка планів з відновлення забруднених територій, включаючи очищення ґрунтів та відновлення природних екосистем.
 - Запобігання подальшому забрудненню: встановлення заходів контролю та моніторингу для запобігання новим випадкам забруднення.
 - Розробка нормативно-правової бази: створення стандартів і норм, які регулюють використання забруднених земель і забезпечують охорону навколишнього середовища.
 - Забезпечення безпеки населення: вжиття заходів для захисту здоров'я населення, яке проживає в районах забруднення.
 - Планування використання земель: визначення допустимих видів діяльності на забруднених територіях, з урахуванням їх екологічного стану.
- . Зміст організації території забруднення:
- Атлас забруднених територій: створення картографічних матеріалів, які відображають рівень забруднення та типи небезпечних речовин.

- Моніторинг навколишнього середовища: встановлення системи постійного моніторингу для оцінки стану ґрунтів, води та повітря в забруднених зонах.
- Рекультиваційні проекти: розробка проектів рекультивації, включаючи технічні, економічні та екологічні обґрунтування.
- Соціальні програми: розробка програм для населення, що передбачають інформаційні кампанії про ризики забруднення і способи захисту здоров'я.
- Співпраця з науковими установами: спільні дослідження та розробка нових технологій для очищення забруднених територій.
- Фінансування проектів: визначення джерел фінансування для реалізації заходів з очищення та рекультивації забруднених земель.

Таким чином, організація території забруднення земель є комплексним процесом, що включає оцінку, планування, моніторинг та реалізацію заходів, спрямованих на покращення екологічного стану територій і захист населення.

13.3. Методика виявлення і оцінювання забруднених територій для цілей землеустрою

1. Виявлення забруднених територій:

- Аналіз документів: збір і аналіз існуючих даних про забруднення земель, включаючи екологічні звіти, кадастрову інформацію та результати попередніх досліджень.
- Польові обстеження: проведення візуальних обстежень територій для виявлення очевидних ознак забруднення, таких як зміни в рослинності, наявність відходів, зміни кольору ґрунту тощо.
- Лабораторні дослідження: вибір проб ґрунту, води та рослин для лабораторного аналізу на вміст небезпечних речовин (важкі метали, пестициди, радіонукліди тощо).
- Геоінформаційні системи (ГІС): використання ГІС для картографування забруднених територій, враховуючи різні фактори, такі як історія використання земель, близькість до джерел забруднення та екологічні умови.

2. Оцінювання забруднених територій:

- Класифікація забруднення: визначення рівня і типу забруднення (легке, середнє, важке) на основі результатів лабораторних аналізів і порівняння з нормативами гранично допустимих концентрацій (ГДК).

- Оцінка ризиків для здоров'я населення: аналіз впливу забруднення на здоров'я людей, зокрема вивчення можливих шляхів потрапляння забруднювачів у організм.
- Економічна оцінка: розрахунок потенційних економічних втрат через зменшення продуктивності сільського господарства, зниження вартості земель та витрати на рекультивацію.
- Соціальна оцінка: вивчення впливу забруднення на місцеві громади, включаючи рівень занепокоєння населення, можливі соціальні конфлікти та потреби в переселенні.
- Розробка заходів для відновлення: на основі отриманих даних формування рекомендацій щодо рекультивації та відновлення забруднених територій.

3. Висновки та рекомендації:

- На основі результатів виявлення та оцінювання забруднених територій, розробка проектів землеустрою, які містять конкретні рекомендації щодо подальшого використання земель, рекультиваційних заходів та моніторингу екологічного стану.

Ця методика дозволяє систематично підходити до виявлення та оцінювання забруднених територій, забезпечуючи ґрунтовну основу для прийняття управлінських рішень у сфері землеустрою.

13.4. Особливості використання техногенно забруднених земель

Використання техногенно забруднених земель є складним процесом, що вимагає особливої уваги та дотримання певних вимог, пов'язаних із безпекою, охороною здоров'я та екологічною стабільністю. Основні особливості включають:

1) Оцінка забруднення: перед початком будь-якої діяльності на таких територіях необхідно провести детальну оцінку рівня забруднення. Це включає аналіз ґрунтів, води, рослинності та визначення типів забруднювачів.

2) Обмеження у використанні: на техногенно забруднених землях часто накладаються обмеження на види діяльності. Наприклад, сільське господарство може бути заборонено або обмежено, щоб уникнути потрапляння токсичних речовин у харчові продукти.

3) Рекультивація та реабілітація: у випадках серйозного забруднення може бути необхідна рекультивація земель, що

передбачає очищення ґрунтів від забруднювачів, відновлення їх родючості та екологічної стабільності.

4) Спеціальні заходи безпеки: під час використання таких територій мають бути вжиті спеціальні заходи безпеки для захисту працівників та населення. Це може включати використання захисних засобів, контроль за викидами забруднюючих речовин та моніторинг стану навколишнього середовища.

5) Законодавче регулювання: використання техногенно забруднених земель регулюється відповідними законами та нормативними актами, які встановлюють вимоги до проведення господарської діяльності, включаючи моніторинг, звітність і запобігання негативному впливу на здоров'я людей та екологію.

6) Планування земельних ресурсів: важливо правильно планувати використання техногенно забруднених земель, щоб уникнути негативних наслідків для здоров'я населення і навколишнього середовища. Це може включати створення буферних зон, контрольованих територій та зон для відновлення.

7) Економічні аспекти: використання техногенно забруднених земель може мати економічні наслідки, які потрібно враховувати під час планування проектів. Це включає витрати на очищення, моніторинг та підтримку безпеки, що може вплинути на рентабельність інвестицій.

Загалом, особливості використання техногенно забруднених земель вимагають комплексного підходу, врахування екологічних, економічних та соціальних аспектів, а також тісної співпраці між державними органами, науковцями та місцевими громадами.

Сільськогосподарська діяльність на територіях, забруднених радіонуклідами, повинна базуватись на нових принципах, які передбачають використання нетрадиційних сівозмін, спрямованих на прискорення процесу "старіння" радіонуклідів та їх незворотний перехід у нерухому форму. У структурах сівозмін пріоритет повинні мати, по-перше, ефіроолійні та олійні культури, які можна використовувати технічно, зокрема для отримання олії, що може слугувати дизельним паливом. Олія не містить радіонуклідів, і її споживання не підлягає жодним радіологічним обмеженням. По-друге, слід культивувати рослини для виробництва біомаси, що підлягає подальшій переробці на біогаз. По-третє, важливими є багаторічні кормові злакові трави на насіння, оскільки доведено, що

при формуванні зернівок значно зменшується накопичення радіонуклідів у будь-якій частині насіння. По-четверте, необхідно вирощувати рослини для отримання фітомаси для паперово-целюлозного виробництва, такі як безалкалоїдні коноплі та топінамбур. Дослідження показали, що під час переробки фітомаси радіонукліди на певній стадії відокремлюються, в результаті чого кінцевий продукт стає радіаційно чистим. У випадку високих концентрацій радіонуклідів слід застосовувати іншу стратегію рослинництва, спрямовану на очищення сильно забруднених ґрунтів від радіонуклідів, за допомогою спеціальних технологій, відомих під загальною назвою фіторемедіації ґрунтів.

Техногенно забруднені землі сільськогосподарського призначення, на яких не можливо отримати продукцію, що відповідає встановленим вимогам (нормам, правилам, нормативам), підлягають вилученню з сільськогосподарського обігу та консервації. Консервація земель означає припинення господарського використання на певний термін, а також залуження або залісення деградованих і малопродуктивних земель, де господарське використання є екологічно та економічно неефективним. Це також стосується техногенно забруднених земельних ділянок, на яких неможливо отримати екологічно чисту продукцію, а перебування людей на цих ділянках є небезпечним для їхнього здоров'я (стаття 1 Закону України "Про охорону земель" [17]).

Контрольні питання

1. Що таке техногенне забруднення, і які його основні джерела?
2. Які наслідки техногенного забруднення для земельних ресурсів і навколишнього середовища?
3. Як техногенне забруднення впливає на організацію території?
4. Які особливості землеустрою в районах, підданих техногенному забрудненню?
5. Які методи оцінки забруднення територій використовуються при організації території?
6. Які заходи з рекультивзації забруднених земель є найбільш ефективними?
7. Як планується використання земель у зонах техногенного забруднення з урахуванням екологічних норм?

8. Які види контролю за станом забруднення земель передбачені в рамках організації території?
9. Як впливають заходи з охорони навколишнього середовища на організацію території в забруднених районах?
10. Яка роль громадськості в процесі прийняття рішень щодо організації території в зонах техногенного забруднення?

ЛЕКЦІЯ 14.

Специфіка організації території сільськогосподарських підприємств на основі екологічних методів

- 14.1. Значення і послідовність еколого-ландшафтної організації території.
- 14.2. Методологія формування агроландшафтів під час землеустрою.
- 14.3. Еколого-ландшафтне районування (зонування) та порядок виділення еколого-ландшафтних мікрозон.
- 14.4. Особливості проекту організації території еколого-ландшафтним методом. Агроландшафтна організація території.

14.1. Значення і послідовність еколого-ландшафтної організації території.

Значення еколого-ландшафтної організації території полягає в раціональному використанні природних ресурсів, забезпеченні екологічної безпеки, покращенні якості життя населення та підтримці біологічного різноманіття. Еколого-ландшафтна організація території сприяє формуванню збалансованих природно-антропогенних систем, що відповідають вимогам стійкого розвитку. Вона допомагає зменшити негативний вплив антропогенної діяльності на навколишнє середовище, зберегти природні ландшафти та забезпечити їх відновлення.

Послідовність еколого-ландшафтної організації території включає кілька етапів:

- 1) **Аналіз існуючої ситуації:** оцінка природних умов, антропогенного впливу, стану екосистем, використання природних ресурсів та соціально-економічних аспектів.
- 2) **Визначення екологічних проблем:** виявлення основних екологічних проблем, таких як забруднення, деградація земель, зниження біорізноманіття та інші.

3) **Розробка концепції організації території:** формування стратегій для збереження природних ресурсів, відновлення екосистем та впровадження заходів для покращення екологічної ситуації.

4) **Проектування еколого-ландшафтних структур:** створення моделей ландшафтного планування, які передбачають оптимальне використання території з урахуванням екологічних вимог.

5) **Реалізація проекту:** втілення розроблених заходів у життя, включаючи заходи з охорони навколишнього середовища, рекультивацію забруднених територій, організацію природоохоронних зон.

6) **Моніторинг та оцінка результатів:** регулярний контроль за станом території, оцінка ефективності вжитих заходів та коригування стратегії на основі отриманих даних.

Ця послідовність дозволяє досягти гармонії між природою і суспільством, забезпечуючи сталий розвиток території.

14.2.Методологія формування агроландшафтів під час землеустрою

В основу розробки проекту організації використання земель у сільськогосподарському виробництві пропонується покласти ландшафтно-екологічний підхід, при якому в процесі землевпорядного проектування велика увага приділяється обліку особливостей ландшафту, особливо на землях сільськогосподарського призначення. При такому підході досягається екологічна стабільність землекористування, під якою розуміється збереження біосферних і біогенетичних функцій ґрунтового покриву.

Методологія формування агроландшафтів під час землеустрою є важливим елементом забезпечення раціонального використання земельних ресурсів, збереження екологічної рівноваги та підвищення продуктивності сільського господарства.

Основні етапи та принципи цієї методології включають:

1. Аналіз території: оцінка природних, соціально-економічних та екологічних умов, що впливають на агроландшафти. Це передбачає дослідження кліматичних умов, геологічної структури, водних ресурсів, рослинності та тваринного світу.

2. Визначення агроландшафтних типів: ідентифікація різних типів агроландшафтів на основі їх природних характеристик і способів

використання. Це допомагає у визначенні потенціалу території для вирощування конкретних сільськогосподарських культур.

3. Розробка схем землеустрою: створення схем, що відображають оптимальне розміщення сільськогосподарських угідь, лісів, водоемів і природоохоронних територій з урахуванням природних і соціально-економічних умов.

4. Застосування агроекологічних принципів: інтеграція принципів сталого розвитку та екологічного землеробства. Це включає використання сівозмін, агролісомеліорації, органічного землеробства та збереження біорізноманіття.

5. Моніторинг та адаптація: постійний контроль за станом агроландшафтів і їх продуктивністю. Використання сучасних технологій, таких як геоінформаційні системи (ГІС) та дистанційне зондування, для збору даних і прийняття рішень.

6. Співпраця з місцевими громадами: включення місцевих жителів і фермерів у процес формування агроландшафтів, що забезпечує врахування їхніх потреб та традицій у використанні земель.

7. Впровадження інновацій: використання нових технологій, методів та підходів у сільському господарстві, таких як прецизійне землеробство, щоб підвищити ефективність використання ресурсів.

Ця методологія сприяє формуванню стійких агроландшафтів, які здатні задовольнити потреби сучасного суспільства, забезпечуючи при цьому збереження природних ресурсів і екологічну безпеку.

Основним завданням просторової організації території на ландшафтно-екологічній основі є формування такої структури землекористування, при якій було б досягнуто екологічно безпечний розвиток землеробства з постійним зменшенням енергетичних затрат на виробництво сільськогосподарської продукції.

14.3. Еколого-ландшафтне районування (зонування) та порядок виділення еколого-ландшафтних мікрозон.

Еколого-ландшафтне районування (зонування) є важливою складовою екологічного управління та охорони природних ресурсів. Цей процес передбачає поділ території на зони або мікрозони, які мають схожі природні, економічні та соціальні характеристики.

Природні ландшафтні територіальні структури (ЛТС) у системному розумінні розглядають як географічні системи, тобто земний простір певної розмірності, де окремі компоненти природи

перебувають у системному зв'язку один з одним і як певна цілісність взаємодіють з космічною сферою та людським суспільством.

Складовими природних геосистем є природні компоненти: тверді маси земної кори, повітряні маси атмосфери, поверхневі та ґрунтові води, ґрунти, рослинність, тварини, мікроорганізми.

До **геокомпонентів не належать рельєф і клімат**, оскільки це не матеріальні тіла, а їх властивості, а також антропогенні об'єкти, як тіла неприродного походження. Останні виступають як зовнішні відносно геосистеми.

Основною метою еколого-ландшафтного районування є оптимізація використання природних ресурсів, збереження біорізноманіття та підвищення стійкості екосистем.

Порядок виділення еколого-ландшафтних мікрозон:

1. Попередній аналіз території:
 - Збір і аналіз даних про природні, соціально-економічні та культурні умови.
 - Оцінка географічних, кліматичних, геологічних, гідрологічних та біологічних особливостей.
2. Визначення критеріїв зонування:
 - Встановлення основних критеріїв, які будуть використовуватись для районування (екологічні умови, типи ландшафтів, видове різноманіття, ступінь антропогенного навантаження тощо).
3. Геоінформаційний аналіз:
 - Використання геоінформаційних систем (ГІС) для візуалізації даних і визначення меж мікрозон на основі зібраних характеристик.
 - Створення тематичних карт, що відображають різні аспекти екологічного стану території.
4. Виділення еколого-ландшафтних мікрозон:
 - На основі аналізу даних виділення мікрозон з урахуванням їх специфічних характеристик, таких як види рослинності, типи ґрунтів, ресурси води тощо.
 - Класифікація мікрозон за ступенем їх екологічної стійкості та природного потенціалу.
5. Оцінка стану та потенціалу мікрозон:
 - Проведення екологічної оцінки для визначення ступеня деградації, забруднення та інших негативних впливів на мікрозони.

- Визначення потенціалу для відновлення, рекультивації або іншого використання.

6. Розробка рекомендацій:

- На основі виділених мікрозон розробка рекомендацій щодо їх використання, охорони та управління.

- Участь місцевих громад і фахівців у розробці стратегій управління територією.

7. Моніторинг і адаптація:

- Постійний моніторинг стану екосистем в еколого-ландшафтних мікрозонах.

- Адаптація управлінських стратегій на основі отриманих даних і змін у стані мікрозон.

Значення еколого-ландшафтного районування:

- Сприяє збереженню природних ресурсів і екосистем.
- Дозволяє ефективно планувати використання земель для сільського господарства, лісництва та інших потреб.

- Підвищує стійкість екосистем до змін клімату та антропогенного навантаження.

- Підтримує біорізноманіття та охорону навколишнього середовища на місцевому та регіональному рівнях.

Еколого-ландшафтне районування є важливим інструментом для управління територіями, оскільки дозволяє враховувати екологічні особливості та потреби населення в різних регіонах.

14.4. Особливості проекту організації території еколого-ландшафтним методом. Агроландшафтна організація території.

Еколого-ландшафтна організація території є важливим етапом у плануванні та управлінні природними ресурсами, що забезпечує раціональне використання земель, збереження біорізноманіття та підвищення екологічної стійкості. Основні особливості проекту організації території еколого-ландшафтним методом включають:

1. Системний підхід: проект враховує всі складові екосистеми, включаючи природні ресурси, соціально-економічні фактори, культурну спадщину та екологічні аспекти. Системний підхід забезпечує інтеграцію різних елементів і дозволяє отримати комплексне рішення.

2. Зонування території: виділення еколого-ландшафтних мікрозон на основі природних умов, екологічного стану,

антропогенного впливу та економічних потреб. Зонування сприяє оптимізації використання земель та ресурсів.

3. Адаптивність: проекти повинні бути гнучкими та адаптивними до змін у природних умовах, соціально-економічній ситуації та потребах місцевих громад. Це передбачає постійний моніторинг та оцінку стану екосистем.

4. Участь громади: включення місцевих громад у процес проектування та управління територією. Це забезпечує врахування потреб населення, підвищує рівень усвідомленості щодо екологічних питань та сприяє підтримці реалізації проектів.

5. Збереження та відновлення природних ресурсів: проект має на меті збереження природних екосистем, відновлення деградованих територій та впровадження сталих практик землекористування, таких як агроландшафтна організація.

Агроландшафтна організація території фокусується на раціональному використанні сільськогосподарських земель і ресурсів з урахуванням екологічних вимог. Основні аспекти агроландшафтної організації включають:

1. Оптимізація сівозмін: впровадження різноманітних сівозмін, які сприяють поліпшенню ґрунтових умов, зниженню ерозії та підвищенню продуктивності. Важливо включати культури, які сприяють накопиченню органічної речовини та покращують структуру ґрунту.

2. Стійкі агротехнології: використання агротехнологій, що зменшують негативний вплив на довкілля, такі як безвідвальна обробка ґрунту, інтегрована система захисту рослин, органічне землеробство.

3. Збереження біорізноманіття: розвиток агроландшафтів, які сприяють збереженню видового різноманіття, включаючи створення природних угруповань, охорону рідкісних та зникаючих видів рослин і тварин.

4. Формування екологічних коридорів: проектування екологічних коридорів між агроландшафтами для забезпечення міграції видів, покращення генетичного обміну та збереження природних екосистем.

5. Раціональне водокористування: впровадження систем зрошення та дренажу, які зберігають водні ресурси та запобігають їх забрудненню.

Еколого-ландшафтна організація території та агроландшафтна організація є ключовими елементами сталого розвитку, які забезпечують баланс між економічними інтересами та екологічними потребами. Це дозволяє зберігати природні ресурси, підвищувати продуктивність сільського господарства та забезпечувати екологічну стійкість територій.

Контрольні питання

1. Які екологічні методи використовуються в організації території сільськогосподарських підприємств?
2. Яке значення має екологічний підхід для сталого розвитку сільського господарства?
3. Які основні принципи екологічного землевпорядкування?
4. Як екологічні методи впливають на продуктивність сільськогосподарських культур?
5. Які особливості планування агроландшафтів у контексті екологічних методів?
6. Які види сівозмін рекомендуються для збереження родючості ґрунтів?
7. Як екологічні методи сприяють зменшенню негативного впливу на навколишнє середовище?
8. Які методи моніторингу використовуються для оцінки екологічного стану сільськогосподарських територій?
9. Як залучення місцевих громад до процесу управління впливає на екологічну організацію території?
10. Які приклади успішних практик впровадження екологічних методів в організації території сільськогосподарських підприємств ви можете навести?

ЛЕКЦІЯ 15.

Оцінка фективності проектних заходів із землеустрою.

- 15.1. Показники соціального, екологічного та економічного обґрунтування.
- 15.2. Методи визначення капіталовкладень та їх окупність здійснення проектних заходів.
- 15.3. Стратегічна екологічна оцінка. Оцінка впливу на довкілля.

15.1. Показники соціального, екологічного та економічного обґрунтування.

Проектні заходи із землеустрою мають на меті раціональне використання земельних ресурсів, поліпшення екологічного стану територій, а також підвищення соціального добробуту населення. Для визначення ефективності цих заходів важливо провести комплексну оцінку, яка включає соціальні, екологічні та економічні показники.

До показників соціального, екологічного та економічного обґрунтування відносяться:

Соціальні показники:

- Поліпшення умов життя населення.
- Залучення громад до процесу прийняття рішень.
- Доступність та якість соціальних послуг (освіта, охорона здоров'я).
- Зменшення соціальної нерівності.

Екологічні показники:

- Стан екосистем (багатство видів, якість води та повітря).
- Зменшення негативного впливу на довкілля (забруднення, деградація земель).
- Використання відновлювальних ресурсів.
- Стійкість до змін клімату.

Економічні показники:

- Валовий внутрішній продукт на душу населення.
- Рівень інвестицій у територію.
- Повернення на інвестиції (ROI).
- Вартість житла та земельних ділянок.

Для визначення **соціальних показників** ефективності проектів із землеустрою використовуються кількісні та якісні методи оцінки, які дозволяють отримати конкретні дані щодо умов життя населення, рівня залучення громад до процесу прийняття рішень, доступності та якості соціальних послуг, а також рівня соціальної нерівності.

1. Поліпшення умов життя населення

- **Оцінка рівня доходів та зайнятості:** статистичні дані про середній дохід та рівень зайнятості місцевого населення.
- **Індекси якості життя:** обчислення показників, таких як індекс розвитку людського потенціалу (ІРЛП), що враховує здоров'я, рівень освіти, доходи.

- **Результати соціологічних опитувань:** оцінка загального задоволення умовами життя мешканців.

2. Залучення громад до процесу прийняття рішень

- **Кількість проведених громадських слухань та обговорень:** аналіз документів щодо кількості та результатів громадських консультацій.

- **Рівень участі в обговореннях:** облік відвідуваності та кількості поданих пропозицій, їх врахування у кінцевих рішеннях.

- **Оцінка впливу на прийняті рішення:** відсоток врахованих пропозицій громадян, що демонструє реальний вплив громади на прийняття рішень.

3. Доступність та якість соціальних послуг (освіта, охорона здоров'я)

- **Інфраструктурні показники:** аналіз відстані до основних соціальних об'єктів, таких як школи, лікарні, дитячі садки, і наявності транспортного доступу.

- **Якість надання послуг:** за допомогою показників, таких як кількість лікарів на 1000 осіб, учителів на одного учня, забезпеченість медичним обладнанням.

- **Оцінка задоволеності громадян:** опитування населення щодо якості освітніх та медичних послуг.

4. Зменшення соціальної нерівності

- **Індекс Джині:** показник нерівності доходів, що відображає рівень економічної диференціації в громаді.

- **Доступність робочих місць:** оцінка можливостей для працевлаштування населення, зокрема жінок, молоді та осіб з інвалідністю.

- **Рівень освіти та професійної підготовки населення:** кількість людей із доступом до професійного навчання та освіти.

- **Показники житлових умов:** доступність якісного та безпечного житла для різних соціальних груп, співвідношення вартості житла до доходів.

Ці показники дозволяють не лише оцінити поточний стан соціальних умов, але й відслідковувати позитивні зміни після реалізації проектів із землеустрою та вносити корективи для досягнення бажаних соціальних ефектів.

Для визначення екологічних показників ефективності проектів із землеустрою застосовуються методи екологічного моніторингу,

аналізу екосистем та оцінки їх здатності до відновлення. Основні показники, які допомагають оцінити екологічний вплив та стійкість природних ресурсів, включають:

1. Стан екосистем (багатство видів, якість води та повітря)

- **Індекси біорізноманіття:** облік чисельності та різноманіття видів у визначеній екосистемі. Застосування індексів, таких як індекс Шеннона або індекс Сімпсона, допомагає оцінити біологічне багатство території.

- **Якість води:** вимірювання концентрації забруднювальних речовин (важкі метали, пестициди, органічні сполуки) у водних об'єктах, показники прозорості та хімічний аналіз.

- **Якість повітря:** моніторинг рівнів забруднення повітря (зокрема, вмісту оксиду азоту, діоксиду сірки, твердих часток), за допомогою автоматизованих станцій спостереження або аналізу проб повітря.

2. Зменшення негативного впливу на довкілля (забруднення, деградація земель)

- **Оцінка забруднення ґрунтів:** регулярний аналіз ґрунтів на вміст важких металів, хімічних залишків і радіонуклідів; порівняння з гранично допустимими концентраціями.

- **Показники деградації земель:** вивчення ерозійних процесів, ступеня засоленості, заболоченості, ущільнення ґрунтів та інших процесів, що ведуть до втрати продуктивності земель.

- **Зменшення обсягів відходів:** контроль за кількістю промислових, сільськогосподарських та інших відходів, які накопичуються в межах території.

3. Використання відновлювальних ресурсів

- **Обсяг використання відновлювальних джерел енергії:** відсоток енергії з відновлювальних джерел (сонячна, вітрова, біогаз) в загальному енергоспоживанні території.

- **Рівень екологічної сертифікації:** частка господарств, що впроваджують сертифіковані екологічні практики, такі як органічне землеробство.

- **Обсяги використання вторинних ресурсів:** показник рециркуляції матеріалів (наприклад, води та біомаси) в екосистемі для забезпечення сталого використання ресурсів.

4. Стійкість до змін клімату

- **Аналіз вуглецевого сліду:** облік викидів парникових газів, зокрема CO₂, у порівнянні з абсорбцією вуглецю в межах території.
- **Стійкість видів до екстремальних погодних умов:** оцінка змін чисельності видів та їх реакцій на зміну кліматичних умов (наприклад, посухостійкі культури).
- **Екосистемні послуги:** облік і оцінка послуг, які надають екосистеми (регуляція клімату, очищення води, збереження ґрунтів) та оцінка їх стану у відповідь на кліматичні зміни.
- **Наявність захисних зелених зон:** кількість та площа лісових смуг, зелених насаджень, які зменшують вплив екстремальних погодних явищ і сприяють збереженню кліматичної стабільності на місцевому рівні.

Ці показники дозволяють оцінити не лише поточний стан екосистем, але й їхню здатність до стійкості та адаптації до зовнішніх впливів, що є ключовим для сталого землеустрою та управління природними ресурсами.

Для оцінки економічних показників ефективності проектів із землеустрою застосовуються аналізи фінансових та інвестиційних даних, а також порівняння показників розвитку території до та після реалізації проектів.

Основні економічні показники та способи їх оцінки:

1. Валовий внутрішній продукт (ВВП) на душу населення

- **Метод розрахунку:** ВВП на душу населення визначають шляхом ділення загального ВВП території на кількість її мешканців. Цей показник демонструє економічний добробут регіону та може свідчити про покращення економічних умов після здійснення землеустрою.

- **Джерела даних:** дані про ВВП надаються державними статистичними службами та економічними департаментами.

2. Рівень інвестицій у територію

- **Вимірювання обсягу інвестицій:** рівень прямих та капітальних інвестицій оцінюється через облік грошових потоків, вкладених у проекти інфраструктури, розвиток промисловості та сільського господарства.

- **Порівняння з аналогічними територіями:** порівняльний аналіз із сусідніми чи аналогічними регіонами дозволяє визначити привабливість території для інвесторів.

- **Джерела даних:** дані беруться з державних статистичних звітів або реєстрів інвестиційних проєктів.

3. Повернення на інвестиції (ROI)

- **Формула розрахунку ROI:** $ROI = (\text{прибуток від інвестицій} - \text{вкладені інвестиції}) / \text{вкладені інвестиції} * 100\%$. Цей показник дозволяє оцінити ефективність та окупність капіталовкладень у рамках землеустрою.

- **Періодичний аналіз:** для точного відображення динаміки ефективності інвестицій необхідно проводити регулярний аналіз ROI на різних етапах реалізації проєктів.

- **Джерела даних:** фінансові звіти та бізнес-плани інвесторів або суб'єктів господарювання на території.

4. Вартість житла та земельних ділянок

- **Аналіз ринкових цін:** моніторинг цін на нерухомість і земельні ділянки до та після реалізації землеустрою допомагає визначити економічну привабливість території. Зростання вартості може свідчити про підвищення попиту на територію, що позитивно впливає на її розвиток.

- **Порівняльний аналіз:** аналіз цін у сусідніх регіонах або районах з подібними характеристиками дозволяє визначити унікальні економічні переваги або недоліки території.

- **Джерела даних:** офіційні статистичні дані про ринок нерухомості, результати земельних аукціонів, дані про угоди купівлі-продажу.

Збір та аналіз цих показників дають уявлення про економічну стійкість і привабливість території, а також дозволяють визначити економічну вигоду від впровадження проєктів землеустрою для територіального розвитку.

15.2. Методи визначення капіталовкладень та їх окупність здійснення проєктних заходів.

Методи оцінки капіталовкладень:

- **Дисконтовані грошові потоки:** аналіз доходів і витрат протягом усього терміну реалізації проєкту, з урахуванням дисконтного фактора.
- **Метод витрат:** визначення загальних витрат на реалізацію проєкту, включаючи прямі та непрямі витрати.

Методи оцінки окупності:

- Період окупності: час, необхідний для повернення первісних інвестицій.
- Чистий приведений дохід (NPV): різниця між дисконтованими доходами та витратами проекту.
- Внутрішня норма доходності (IRR): ставка, при якій NPV проекту дорівнює нулю.

Для оцінки капіталовкладень у проекти землеустрою використовуються різні методи, які допомагають детально проаналізувати фінансові показники проекту. Ось основні з них:

1. Метод дисконтованих грошових потоків. Суть методу: оцінка поточної вартості майбутніх грошових потоків, що генеруються проектом, з урахуванням фактору часу та ризику. Метод ґрунтується на концепції, що майбутні доходи й витрати мають меншу цінність порівняно з аналогічними сумами сьогодні.

Процедура оцінки:

- 1) Визначення майбутніх доходів і витрат для кожного року реалізації проекту.
- 2) Застосування дисконтного фактора, який відображає бажану норму прибутку, ризику проекту та інфляційні очікування.
- 3) Розрахунок теперішньої вартості шляхом додавання дисконтованих грошових потоків.

Переваги: дозволяє оцінити реальну економічну цінність проекту з урахуванням майбутніх змін; ефективно відображає ризику та можливості на довгий період.

Недоліки: потребує точного прогнозування доходів і витрат; залежить від правильного вибору дисконтного фактора.

2. Метод витрат. Суть методу: оцінка загальних витрат на реалізацію проекту шляхом підсумовування всіх прямих і непрямих витрат, які будуть понесені під час його виконання.

Процедура оцінки:

- 1) Визначення прямих витрат: основні витрати на придбання матеріалів, техніку, оплату праці.
- 2) Визначення непрямих витрат: витрати на управління проектом, обслуговування боргу, податки, інші супутні витрати.
- 3) Загальна сума прямих та непрямих витрат складає загальні капіталовкладення проекту.

Переваги: дозволяє отримати точну оцінку витрат проекту; забезпечує наочність у фінансових потребах проекту.

Недоліки: не враховує потенційних доходів проекту та можливих змін у вартості грошей з часом.

Обидва методи є корисними інструментами для прийняття інвестиційних рішень, адже дозволяють оцінити фінансову життєздатність проекту, його окупність та рентабельність.

15.3. Стратегічна екологічна оцінка. Оцінка впливу на довкілля.

Стратегічна екологічна оцінка – це процес інтеграції екологічних аспектів у процес планування та прийняття рішень. Вона дозволяє:

- 1) Виявити потенційні екологічні ризики на ранніх стадіях.
- 2) Забезпечити участь зацікавлених сторін у процесі.
- 3) Розробити рекомендації щодо зменшення негативного впливу на довкілля.

Метою стратегічної екологічної оцінки є підтримка сталого розвитку шляхом забезпечення захисту навколишнього середовища, безпеки життєдіяльності населення та збереження його здоров'я, а також інтеграції екологічних вимог у процес розробки та затвердження документів державного планування.

Стратегічна екологічна оцінка проводиться на основі **принципів** законності, об'єктивності, відкритості, участі громадськості, наукової обґрунтованості, збалансування інтересів, комплексного підходу, запобігання шкоді довкіллю, довгострокового прогнозування, достовірності та повноти інформації у проекті документа, а також міжнародної екологічної співпраці.

Стратегічна екологічна оцінка застосовується до державних стратегій, планів, схем, містобудівної документації, загальнодержавних програм, державних цільових програм та інших програмних документів, а також змін до них, які розробляються або підлягають затвердженню органами державної влади чи місцевого самоврядування. Державні планувальні документи, що підлягають стратегічній екологічній оцінці, охоплюють сфери сільського господарства, лісового та рибного господарства, енергетики, промисловості, транспорту, управління відходами, водних ресурсів, охорони навколишнього середовища, телекомунікацій, туризму, містобудування або землеустрою. Оцінка потрібна, якщо в таких документах передбачено діяльність або об'єкти, що підлягають оцінці впливу на довкілля за законом, або якщо є ймовірний вплив на

території та об'єкти природно-заповідного фонду чи екологічної мережі, за винятком проектів, які стосуються створення або розширення природоохоронних територій та об'єктів.

Етапами стратегічної екологічної оцінки є:

- 1) визначення обсягу стратегічної екологічної оцінки;
- 2) складання звіту про стратегічну екологічну оцінку;
- 3) проведення громадського обговорення та консультацій у порядку, передбаченому статтями 12 та 13 Закону [34], транскордонних консультацій у порядку, передбаченому статтею 14 Закону [34];
- 4) врахування звіту про стратегічну екологічну оцінку, результатів громадського обговорення та консультацій;
- 5) інформування про затвердження документа державного планування;
- 6) моніторинг наслідків виконання документа державного планування для довкілля, у тому числі для здоров'я населення.

Оцінка впливу на довкілля (ОВД) — це процес, спрямований на визначення потенційного впливу запланованої діяльності або проекту на навколишнє середовище. Цей аналіз є важливою частиною управління екологічними ризиками та гарантує, що рішення щодо проектів ухвалюються з урахуванням екологічних, соціальних та економічних наслідків.

Основні етапи ОВД:

1. **Попереднє обґрунтування та збір інформації:** включає збір даних про стан навколишнього середовища в районі запланованого проекту, зокрема стан ґрунтів, водних ресурсів, рослинності, а також кліматичні та соціальні умови.
2. **Визначення видів впливу:** визначаються основні види можливих негативних та позитивних впливів на довкілля, зокрема на якість повітря, водні ресурси, біорізноманіття, ландшафт і здоров'я людей.
3. **Аналіз альтернатив:** розглядаються можливі варіанти реалізації проекту, включаючи різні локації, технології, методи будівництва та експлуатації, що можуть мінімізувати вплив на довкілля.
4. **Прогнозування впливу:** здійснюється аналіз ймовірних наслідків від впровадження проекту, зокрема довгострокових і короткострокових змін у середовищі.

5. **Розробка плану заходів для пом'якшення наслідків:** передбачає заходи, які мінімізують негативний вплив, як-от технології очищення, рекультивация земель, захисні насадження, повторне використання матеріалів тощо.

6. **Залучення громадськості:** передбачає публічне обговорення планів, інформування громадськості та залучення зацікавлених сторін у процес ухвалення рішень.

7. **Підготовка звіту з ОВД:** документ містить результати аналізу впливу, рекомендації щодо зменшення негативних наслідків та висновки про доцільність реалізації проекту.

8. **Моніторинг і контроль:** після затвердження проекту проводиться моніторинг його впливу на довкілля, щоб забезпечити дотримання екологічних стандартів і коригувати дії в разі відхилень.

Значення ОВД:

1. **Запобігання екологічним збиткам:** завдяки оцінці виявляються потенційні загрози для довкілля ще на етапі планування.

2. **Сприяння сталому розвитку:** забезпечується відповідність проекту принципам сталого розвитку через раціональне використання ресурсів та зменшення забруднення.

3. **Підвищення прозорості:** врахування інтересів громадськості робить процес прийняття рішень більш відкритим та забезпечує громадський контроль.

В Україні ОВД регулюється Законом "Про оцінку впливу на довкілля" [37], який встановлює порядок та критерії проведення ОВД, зокрема для видів діяльності, які можуть мати значний вплив на екосистеми та здоров'я людей.

Контрольні питання

1. У чому полягає мета оцінки ефективності проектних заходів із землеустрою?
2. Які основні показники використовуються для соціального обґрунтування ефективності проектних заходів?
3. Які критерії враховуються при екологічному обґрунтуванні заходів із землеустрою?
4. Які показники використовуються для економічного обґрунтування ефективності проектів із землеустрою?
5. Що таке метод дисконтованих грошових потоків, і як він застосовується для оцінки ефективності проектів?

6. У чому полягає метод витрат для оцінки капіталовкладень у проектні заходи?
7. Які основні етапи передбачає стратегічна екологічна оцінка (СЕО) проектів із землеустрою?
8. Що таке оцінка впливу на довкілля (ОВД), і як вона пов'язана з ефективністю проектних заходів?
9. Які показники враховуються при оцінці соціально-економічних ефектів від проектів із землеустрою?
10. Як визначити окупність капіталовкладень у проектні заходи із землеустрою?
11. Які індикатори можуть використовуватися для оцінки впливу проектних заходів на якість життя населення?
12. Яким чином здійснюється моніторинг і контроль за реалізацією проектних заходів із землеустрою?
13. Як інтегруються екологічні вимоги під час розробки та затвердження документів із землеустрою?
14. Які методи використовуються для аналізу впливу проектних заходів на стійкість екосистем?

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Великий тлумачний словник сучасної української мови / уклад. і головний ред. В. Т. Бусел. Ірпінь: Перун, 2001. 1440 с.

2. Розум Р.І., Буряк М. В., Вітровий А.О., Волошин Р.В. [та ін.] Геодезія та землеустрій: монографія; за заг. ред. Р.І. Розума. – Тернопіль: ТНЕУ, 2020. 247 с

3. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/> землеустрій.

4. Земельний Кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III <http://rada.gov.ua/laws/show/> .

5. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» <https://zakon.rada.gov.ua/go/3038-17>

6. Про державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/> про державний земельний кадастр.

7. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України від 28 квітня 2021 року № 1423-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>.

Порядок здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування земель»
Постанова Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 р. № 681.
Про затвердження Порядку здійсне... | від 26.05.2004 № 681

ериторіально-просторове планування землекористування: навч. посібник. За заг. ред. професора А.М. Третяка. Третяк А.М., Третяк В.М., Прядка Т. М., Третяк Н.А. Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2022. 168 с.

10. Про основи містобудування: Закон України від 16.11.1992 № 2780-XII URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/>.

11. Про Генеральну схему планування території України: Закон України від 07.02.2002 р. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/3059-14>

12. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель: Закон України від 17 червня 2021 р. № 711-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text>.

о
з
р
о
б

орядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації: Постанова Кабінету Міністрів України від 1

15. Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території: Постанова Кабінету Міністрів України від 9 червня 2021 р. № 632 [Про визначення формату електронн... | від 09.06.2021 № 632 \(rada.gov.ua\)](#)

16. Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України: Постанова Кабінету Міністрів України від 5 червня 2019 р. № 476 <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-%D0%BF#Text>

Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 р. № 962.

18. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/1952-15>

19. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. [Про затвердження Порядку веденн... | від 17.10.2012 № 1051 \(Картка\) \(rada.gov.ua\)](#)

20. Про охорону культурної спадщини: Закон України від 08.06.2000 р. [Про охорону культурної спад... | від 08.06.2000 № 1805-III \(Картка\) \(rada.gov.ua\)](#)

21. Мартин А. Г., Осипчук С.О., Чумаченко О. М. Природно-сільськогосподарське районування України: монографія. – К.: ЦП "Компринт". – 328 с.

22. Про затвердження Порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування земель: Постанова Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 р. № 681 <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/681-2004-%D0%BF#o14>

23. Третяк А. М. Теоретичні засади землевпорядного процесу: [монографія] / А. М. Третяк, Й. М. Дорош, Р. А. Третяк; під заг. ред. А. М. Третяка. Херсон: ОЛДІ-ПЛЮС. 2017. 268 с.,

24. Третяк А.М. Землевпорядне проектування: впорядкування землеволодінь і землекористувань та організація території

сільськогосподарських підприємств: навч. посібник / А.М. Третяк, В.М. Третяк, Р.А. Третяк.– Київ, 2019.-172 с.

Р

ро затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2021 р. № 1147. URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/pro-zatverdzhennya->

м

27. Про національну інфраструктуру геопросторових даних: Закон України від 13 квітня 2020 р. № 554-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/554-20>.

к

28. Про затвердження Правил розроблення робочих проектів землеустрою: постанова Кабінету Міністрів України від 2 лютого 2022 р. № 86 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/86-2022-%D0%BF#Text>

з

29. Порядок консервації земель: Постанова Кабінету Міністрів України від 19 січня 2022 р. № 35 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/35-2022-%D0%BF#Text>

е

30. Про державну таємницю: Закон України від 21.01.1994 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/3855-12>

н

31. Про доступ до публічної інформації: Закон України від 13.01.2011 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/2939-17>

в

32. Положення про Державний фонд документації із землеустрою та оцінки земель: Постанова Кабінету Міністрів України від 7 листопада 2004 р. № 1553 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1553-2004-%D0%BF#Text>

н

33. Покроковий алгоритм наповнення Державного фонду документації із землеустрою. URL: [Покроковий алгоритм наповнення Державного фонду документації із землеустрою – Головне управління Держгеокадастру в Івано-Франківській області \(land.gov.ua\)](https://land.gov.ua)

к

34. Про стратегічну екологічну оцінку: Закон України від 20.03.2018 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/2354-19>

а

35. Стратегічна екологічна оцінка. URL: <https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D1%96%D0%BA%D1%96%D0%BF%D0%B5%D0%B4%D1%96%D1%8F:%D0%9F%D0%B0%D1%82%D1%80%D1%83%D0%BB%D1%8E%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F>

О

36. Марушевський Г. Б. Стратегічна екологічна оцінка : навч. Посіб. з компакт-диском. — К. : К.І.С., 2014. — 88 с.

П

Д

к

р

з

37. Про оцінку впливу на довкілля: Закон України від 23.05.2017 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2059-19#Text>

Навчальне видання

ЗЕМЛЕУСТРІЙ

Курс лекцій

ДОМБРОВСЬКА Олена Анатоліївна

Формат 60x84/16. Гарнітура Times New Roman

Папір для цифрового друку.

Друк ризографічний. Ум. друк. арк. _.

Наклад ___ пр.

ДБТУ

61002, м. Харків, вул. Алчевських, 44