

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЧЕРНІГІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ТЕХНОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
НАВЧАЛЬНО-НАУКОВИЙ ІНСТИТУТ ТЕХНОЛОГІЙ

ОСНОВИ ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ І КАДАСТРУ

КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ

для студентів за напрямом підготовки 6.080101 «Геодезія,
картографія та землеустрій» денної та заочної форм
навчання

Затверджено на засіданні
кафедри геодезії,
картографії та землеустрою
Протокол № 12
від 27 червня 2017 р.

Чернігів ЧНТУ, ННІТ 2017

Основи землевпорядкування і кадастру. Конспект лекцій для студентів за напрямом підготовки 6.080101 «Геодезія, картографія та землеустрій» / Укладач Ю.В. Щербак. – Чернігів: ЧНТУ, 2017. – 100 с.

Укладач: Щербак Юлія Володимирівна, викладач кафедри геодезії, картографії та землеустрою

Відповідальний за випуск: Корнієнко Ігор Валентинович, кандидат технічних наук, доцент завідувач кафедри геодезії, картографії та землеустрою Чернігівського національного технологічного університету

Рецензент: Іванишин Володимир Андрійович, доктор геологічних наук, професор кафедри геодезії, картографії та землеустрою Чернігівського національного технологічного університету

© Щербак Ю.В., 2017

© ЧНТУ, ННІТ, 2017

ЗМІСТ

	Стор.
Вступ.....	4
Інформаційний обсяг навчальної дисципліни.....	6
Тема 1. Загальні положення про Державний земельний кадастр.....	8
Тема 2. Державний земельний кадастр і його зміст.....	14
Тема 3. Земельний фонд України як об'єкт Державного земельного кадастру.....	27
Тема 4. Способи одержання земельно-кадастрових даних.....	42
Тема 5. Тема 5. Автоматизована система ведення Державного земельного кадастру України (АСДЗКУ).....	48
Тема 6. Право власності на землю.....	55
Тема 7. Сутність і зміст землеустрою в сучасних умовах господарювання	60
Тема 8. Земля як об'єкт землеустрою.....	65
Тема 9. Теоретичні основи раціонального використання земель.....	78
Тема 10. Проектування – основа землеустрою.....	86
Тема 11. Особливості землеустрою на сучасному етапі розвитку земельних відносин.....	93
Рекомендована література.....	98

ВСТУП

Програма вивчення нормативної навчальної дисципліни «Основи землевпорядкування і кадастру» складена відповідно до освітньо-професійної програми підготовки бакалавра напряму «6.080101 – Геодезія, картографія та землеустрій».

Предметом навчальної дисципліни є застосування норм Земельного кодексу України та інших нормативно-правових актів при розробці кадастрової та землевпорядної документації, організації та виконання робіт по збору земельно-кадастрової інформації, аналізуванні структури земельного фонду та оцінки існуючого стану використання земель, правильного використання земельно-кадастрових даних при розробці заходів з раціонального використання земель та просторового розміщення елементів впорядкування території.

Міждисциплінарні зв'язки:

Необхідні обов'язкові попередні модулі (навчальні дисципліни): «Геодезія», «Геологія і геоморфологія», «Топографічне креслення», «Вища математика», «Навчальна практика (з геодезії)», «Інформатика і програмування». Відповідно до вимог кваліфікаційної характеристики дисципліна «Основи землевпорядкування та кадастру» є базовою для вивчення таких дисциплін, як «Землеустрій», «Міський і земельний кадастр», «Землевпорядне проектування» і ін.

Обов'язковою умовою викладання дисципліни є проведення практичних занять. На практичних заняттях розглядаються теоретичні положення відповідно до тематичного плану занять, докладно розбираються приклади, а надалі вирішуються практичні задачі. Перед практичними заняттями обговорюються особливості виконання роботи. В кінці заняття викладач підсумовує виконану роботу.

Програма навчальної дисципліни складається з 4 змістових модулів:

1. Теоретичні основи та сучасний стан державного земельного кадастру.
2. Загальні тенденції ведення державного земельного кадастру.
3. Теоретичні та методологічні основи землеустрою.
4. Основи раціонального використання та організації земель на сучасному етапі розвитку земельних відносин

Мета навчальної дисципліни – отримання базових теоретичних знань та здобуття відповідних практичних навиків з організації та ведення державного земельного кадастру, аналізу та оцінки існуючого стану використання земель, а також організації їх ефективного, комплексного і раціонального використання.

Завдання, які вирішуються в процесі вивчення дисципліни:

- 1) Ознайомлення з основними поняттями, характеристиками, параметрами, державного земельного кадастру та землевпорядкування.
- 2) Вивчення основ роботи автоматизованої системи державного земельного кадастру.
- 3) Практичне засвоєння ведення землеустрою з метою раціональної організації території.
- 4) Вивчення основ проведення землевпорядного проектування на землях різних категорій.

Згідно з вимогами освітньо-професійної програми студенти повинні:

знати :

- ✓ земельне законодавство України;
- ✓ теоретичні основи землевпорядкування та кадастру;
- ✓ основні принципи ведення державного земельного кадастру та використання земель;
- ✓ види і порядок ведення земельно-кадастрової документації;
- ✓ види та порядок розробки землевпорядних проектів та іншої технічної документації;

вміти :

- ✓ правильно застосовувати вимоги Земельного кодексу України та інших нормативно-правових актів при розробці кадастрової та землевпорядної документації;
- ✓ організувати та виконувати роботи по збору земельно-кадастрової інформації;
- ✓ на основі наявної інформації проводити аналіз структури земельного фонду та оцінку існуючого стану використання земель;

правильно використовувати земельно-кадастрові дані при розробці заходів з раціонального використання земель та просторового розміщення елементів впорядкування території.

Інформаційний обсяг навчальної дисципліни

Змістовий модуль 1. Теоретичні основи та сучасний стан державного земельного кадастру

Тема 1. Загальні положення про Державний земельний кадастр

Загальні відомості про Державний земельний кадастр. 2. Історичні етапи розвитку земельно-кадастрових робіт на території України. Місце земельного кадастру у складі кадастру природних ресурсів. Роль державного земельного кадастру у регулюванні земельних відносин.

Тема 2. Державний земельний кадастр і його зміст

Поняття, призначення та завдання державного земельного кадастру. Зміст державного земельного кадастру. Види і принципи державного земельного кадастру. Порядок ведення державного земельного кадастру. Система владних органів у галузі ДЗК. Відомості про картографічну основу, які включаються у ДЗК. Законодавче регулювання ведення державного земельного кадастру.

Тема 3. Земельний фонд України як об'єкт державного земельного кадастру

Загальна характеристика земельного фонду України та сучасний стан його використання. Класифікація земель України за цільовим призначенням. Природно-сільськогосподарське районування території. Земельна ділянка як основна земельно-кадастрова одиниця. Земельно-кадастрові одиниці. Класифікація землеволодінь і землекористувань. Поняття земельного угіддя. Угіддя як елемент земельного кадастру. Сучасний стан класифікації угідь в Україні.

Змістовий модуль 2. Загальні тенденції ведення державного земельного кадастру

Тема 4. Способи одержання земельно-кадастрових даних

Земельно-кадастрові відомості, методика їх одержання, систематизація. Способи та зміст проведення знімачів в земельному кадастрі: наземні знімання, дистанційне зондування. Агрогосподарські та спеціальні обстеження в земельному кадастрі. Основи статистичних методів одержання, обробки та аналізу даних земельного кадастру.

Тема 5. Автоматизована система ведення Державного земельного кадастру України (АСДЗКУ)

Необхідність та передумови створення АСДЗКУ. Правове та організаційне забезпечення створення АСДЗКУ. Мета, принципи створення АСДЗКУ та її функціональне призначення. Структура АСДЗКУ.

Змістовий модуль 3. Теоретичні та методологічні основи землеустрою

Тема 6. Право власності на землю

Земельна ділянка як об'єкт права власності. Суб'єкти права власності. Право комунальної, державної, приватної та спільної власності на землю. Набуття права на землю. Права та обов'язки власників земельних ділянок

Тема 7. Сутність і зміст землеустрою в сучасних умовах господарювання

Основні етапи розвитку землеустрою. Призначення землеустрою. Принципи землеустрою. Суб'єкти та об'єкти землеустрою. Система землеустрою

Тема 8. Земля як об'єкт землеустрою

Земля – головний засіб виробництва в сільському господарстві. Екологічна оцінка стану землекористування в Україні і сучасні підходи до використання земельних угідь. Земля – як базис для землекористувань несільськогосподарського призначення. Властивості землі, що враховуються при землевпорядкуванні. Просторові властивості землі. Рельєф місцевості. Ґрунтовий покрив. Гідрографічні і гідрогеологічні умови землі. Клімат.

Змістовий модуль 4. Основи раціонального використання та організації земель на сучасному етапі розвитку земельних відносин

Тема 9. Теоретичні основи раціонального використання земель

Планування використання та охорони земель. Основні принципи використання земель. Наукова основа сівозмін, типи сівозмін. Системи і способи використання кормових угідь. Організація території при впровадженні сівозмін

Тема 10 Проектування – основа землеустрою

Поняття землевпорядного проекту. Класифікація проектів. Види і характеристика проектів землеустрою. Методика і технології землевпорядного проектування. Стадійність землевпорядного проекту.

Тема 11 Особливості землеустрою на сучасному етапі розвитку земельних відносин

Загальні закономірності розвитку землеустрою. Основні етапи реформування земельних відносин. Землеустрій в умовах ринкової економіки. Особливості сучасного землеустрою.

Тема 1. Загальні положення про Державний земельний кадастр

1. Загальні відомості про Державний земельний кадастр.
2. Історичні етапи розвитку земельно-кадастрових робіт на території України.
3. Місце земельного кадастру у складі кадастру природних ресурсів.
4. Роль державного земельного кадастру у регулюванні земельних відносин.

1. Загальні відомості про державний земельний кадастр.

Слово "кадастр" походить від латинських слів "caput", що означає "податковий предмет" та "capetastrum" – "опис податкових предметів". Спочатку під кадастром розумілася книга, в якій вказувалися відомості про предмет оподаткування. З виникненням і розвитком держави земля стала основним джерелом державних доходів і у зв'язку з цим об'єктом оподаткування. Так, ще у Стародавньому Єгипті (4 тисячі років тому) удобрені розливами ріки Ніл землі обліковувалися у кількісному і якісному аспектах з метою вилучення п'ятої частини доходів і встановлення права власності на землю. В Аравійській пустелі, у Теллосі були знайдені халдейські таблиці з першими планами території й описом міста Данги, які належали до 4000 року до нашої ери. Найстаріша кадастрова карта, яка дійшла до нас, зберігається в Туреччині у Стамбульському музеї. Це глиняна табличка із зображенням районів, які підлягали оподаткуванню. Цей документ належить приблизно до 2200 року до нашої ери.

Цікавим кадастровим документом, створеним у далекому минулому ацтеками, є карта долини озера Шогимілко (місячне), виготовлена на великому листі стародавнього "паперу", яким була кора дерева. На цій карті показана мережа осушувальних каналів, доріг, близько 400 будинків із зображенням господаря та ієрогліфом його імені, ділянка землі, осушеної дренажем і придатної для вирощування сільськогосподарських рослин.

Відомості про поземельні кадастри знаходять також у Стародавньому Китаї, Месопотамії, Стародавній Греції і Римі, де вони успішно велися.

З розвитком суспільства сформувались три основні види ведення ДЗК:

- за маєтками (господарствами);
- за угіддями;
- за окремими ділянками (парцелями).

Найбільше поширення і розвиток мали земельні кадастри в країнах Західної Європи у XVII-XIX ст. Батьківщиною класичного земельного кадастру вважається Північна Італія, створення якого відносять до 1718-1732 рр. – міланський земельний кадастр. В його основу було покладено точне визначення площ і розміру чистого доходу. Зміст цього кадастру полягав у наступному:

- в общинах складала плани із зображенням кожної земельної ділянки (парцели);
- землю розподіляли за якістю ґрунтів на три або чотири класи (добру, середню, погану і непридатну);
- визначали розмір середнього врожаю з кожної ділянки;
- визначали валову продукцію і переводили у грошовий вираз (за цінами для кожної місцевості);

- з вартості валової продукції вираховували витрати на насіння, обробіток ґрунту та інші затрати, щоб отримати чистий дохід.

Всі ці дані вносили в кадастрові книги, на підставі яких центральним податковим управлінням розподілявся поземельний податок на провінції, райони і платників.

У Франції земельний кадастр базувався на принципах міланського земельного кадастру. Однак розподіл податків проводився диференційовано, тільки в общинах.

Значним кроком уперед був прусський земельний кадастр, проведений за чотири роки. Підставою для диференційованого розподілу податку було прийнято чистий дохід, розмір якого з кожного виду угідь необхідно було визначити у земельному кадастрі.

Науково-методичні основи земельних кадастрів європейських країн застосовувалися в минулому на всій території Західної України, де пізніше велися у вигляді австрійського, чеського, польського, румунського кадастрів. Що стосується історії розвитку земельного кадастру на інших територіях України, то він тісно пов'язаний з методом Докучаєва-Сибірцева і періодами його проведення наприкінці ХІХ і на початку ХХ століть Російською імперією.

Слід зазначити, що науково-методичні її практичні аспекти земельно-кадастрових робіт на території України в минулому мають наукову цінність та практичне значення при проведенні земельного кадастру і в наш час.

2. Історичні етапи розвитку земельно-кадастрових робіт на території України.

Земельно-кадастрові роботи мають давню історію, пов'язану з пануванням на території України Росії, Австро-Угорщини, Польщі, Румунії і Чехословаччини.

У Російській імперії, до складу якої входила Україна, земельно-оціночні роботи проводилися з метою оподаткування. Початок цих робіт відноситься до часів царювання Івана Грозного.

Зі скасуванням кріпосного права, з розвитком капіталізму почалися масові переділи земель, купівля-продаж, оренда, внаслідок чого виникла необхідність нових методик оцінки земель. Таку методика запропонував російський вчений-ґрунтознавець В. В. Докучаєв. Його науковий напрям включав два методи: природно-історичний і статистико-економічний. Суть першого полягає в класифікації ґрунтів та їх оцінці за природними властивостями, для чого проводились масові обстеження і лабораторні аналізи. Було виділено 8 типів ґрунтів. Для їх оцінки складена 100-бальна шкала бонітування ґрунтів Нижегородської губернії. Докучаєв оцінював ґрунти не тільки як природно-історичне тіло, але й як засіб виробництва, тому й запропонував другий метод проведення оцінки земель – статистико-економічний. Суть його в тому, що на всіх визначених ґрунтах визначався чистий дохід від використання землі. Порівняння даних бонітування ґрунтів з їх економічною оцінкою дозволяло визначати дохідність землі.

Поряд з методом Докучаєва в кінці ХІХ століття застосовувалися й інші методи (за зовнішніми ознаками), наприклад вегетаційний, коли ґрунти досліджувались у спеціальних посудинах. Але, незважаючи на недоліки,

докучаєвський метод враховував якість ґрунтів найбільш точно.

У Галичині проводились австро-угорський, польський і чеський кадастри. Найбільш досконалим був австро-угорський.

Становлення земельного кадастру за часів радянської влади

В цей період земельно-кадастрові дії зводились лише до реєстрації землекористувань та обліку закріплених за ними земель.

Однак, на початку 50-х років ХХ ст. почало виявлятися незадоволення з боку керівників господарств, які були розміщені на гірших землях і не могли щорічно виконувати щораз вищі планові показники. У зв'язку з цим у 60-х роках дані обліку кількості земель доповнили відомостями про їх якість. Тому на підставі проведених у 1960-1961 роках ґрунтових, агрохімічних, меліоративних і геоботанічних обстежень було дано характеристику сільськогосподарських угідь за генетичним типом ґрунту, забезпеченістю поживними речовинами, кислотністю, еродованістю, засоленістю, солонцюватістю та іншими природними чинниками, які впливають на родючість. Були складені ґрунтові нариси всіх областей та ґрунтова карта України.

Далі виникла необхідність визначення порівняльної цінності ґрунтів за одержаними природними властивостями, тобто за природною родючістю. Так вперше в 1968 році законодавчо було започатковано введення державного земельного кадастру, до складу якого включалися дані про реєстрацію землекористувань, облік кількості та якості земель, бонітування ґрунтів і економічну оцінку земель.

В 1974 році затверджено методичні розробки земельного кадастру в Українській РСР, згідно з якими економічна оцінка земель розглядається як єдиний земельно-оціночний процес та передбачається проведення загальної і часткових економічних оцінок земель за трьома показниками, а саме:

- вартість валової продукції або урожайність культур;
- окупність затрат;
- диференціальний дохід.

Ці показники характеризують відповідно продуктивність земель, ефективність їх використання і дохідність (прибутковість) земель.

Науково-методичні положення української методики оцінки земель були покладені в основу загальносоюзної методики, затвердженої в 1976 році, а в 1980 році на їх підставі вперше були проведені суцільні земельно-оціночні роботи на всій території колишнього Радянського Союзу, в тому числі і в Україні.

У 1988 році, були проведені повторні суцільні роботи з економічної оцінки земель, дані якої нині прийняті за основу визначення показників грошової оцінки земель в Україні.

Розвиток державного земельного кадастру в умовах реформування земельних відносин в Україні

При здійсненні земельної реформи в Україні, були виконані роботи з інвентаризації земель, яка полягала у виявленні об'єктивних даних про правовий статус земель, що використовуються не за цільовим призначенням, нераціонально або способами, що призводять до зниження родючості ґрунтів, їх хімічного і радіоактивного забруднення, погіршення екологічної ситуації.

Під час приватизації земель значно зросла роль реєстрації земельних ділянок і прав на них. З цією метою велась активна робота щодо створення автоматизованого процесу реєстрації власників землі і землекористувачів та обліку їхніх земель.

У 1995-1996 рр. активно вивчається досвід функціонування зарубіжних земельно-реєстраційних систем: американської, канадської, австрійської, англійської, шведської, російської та ін. А в 1997-1999 рр. у трьох районах України (Першотравневий Донецької, Згурівський Київської і Жовківський Львівської областей) розробляється проект ТАСІС Європейського Союзу "Реєстрація землі і нерухомості і прав на них".

Реєстрація земельних ділянок і прав на них супроводжується даними обліку кількості земель, переданих у власність і наданих у користування конкретним власникам землі і землекористувачам. Щодо цієї складової частини державного земельного кадастру, то разом зі здійсненням земельної реформи відбувалися зміни стосовно класифікації земель. Постановою Кабінету Міністрів України від 4 квітня 1993 року затверджено "Державну програму переходу України на міжнародну систему обліку і статистики", відповідно до якої відбувся поділ земель за видами їх цільового (господарського) використання на:

- ✓ сільськогосподарські землі;
- ✓ ліси та інші лісовкриті площі;
- ✓ забудовані землі;
- ✓ відкриті заболочені землі;
- ✓ відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом;
- ✓ інші землі;
- ✓ води.

У 1993 році проведено роботи з бонітування ґрунтів:

- уточнено природно-сільськогосподарське районування земельного фонду;
- складено списки агропромислових груп ґрунтів;
- проведено агроекологічне обґрунтування розміщення сільськогосподарських культур;
- зібрано і оброблено дані про властивості ґрунтів;
- вибрано еталони для бонітування ґрунтів ріллі;
- розроблено шкали бонітування ґрунтів.

Суцільні роботи з економічної оцінки земель в балах проведені в Україні двічі – у 1980 і 1988 роках. Під час цих робіт оцінено кожне сільськогосподарське угіддя за продуктивністю, ефективністю використання та дохідністю земель.

Так, зокрема, 23 березня 1995 року Кабінет Міністрів України прийняв спеціальну постанову "Про методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення і населених пунктів (тимчасову)", а 30 травня 1997 року постанову "Про методику грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)".

З 1995 року дані грошової оцінки земель використовувались при паюванні земель колективних сільськогосподарських підприємств. Поруч з нормативною

грошовою оцінкою земель в умовах ринкової економіки під час здійснення угод щодо купівлі-продажу землі активно застосовується так звана експертна грошова оцінка земель. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення затверджена постановою Кабінету Міністрів України №1050 від 16 червня 1999 року.

3. Місце земельного кадастру у складі кадастру природних ресурсів

Природними ресурсами називають елементи природи, що використовуються як джерело засобів існування людей. Це земельні, лісові, водні та мінеральні ресурси, атмосфера й гідросфера Землі, сонячна енергія, клімат.

Природні ресурси як компонент навколишнього середовища, місце перебування людини й умова її життя, беруть участь у суспільному виробництві, виступають засобом виробництва і джерелом задоволення потреб людини. Земля, її надра, води, ліси - власність народу, який проживає на відповідній території.

Система кадастрів природних ресурсів утворена спеціальними законами про землю, води, ліси, надра, які передбачають ведення земельного, водного, лісового кадастрів і кадастру родовищ корисних копалин. Кадастрам природних ресурсів притаманні як загальні риси, характерні для всієї системи народногосподарського обліку, так і низка особливостей, зумовлених специфікою об'єктів кадастру.

Державний водний кадастр включає дані обліку кількісних і якісних показників реєстрації водокористувань, обліку використання вод. Він складається з трьох розділів: поверхневі води, підземні води, використання вод. Дані про поверхневі і підземні води заносяться в каталоги за видами водних об'єктів (ріки, канали, озера і водосховища, льодовики, басейни підземних вод), а за розділом використання вод – у каталоги водокористувань, які складаються для основних рік, що впадають у море, водогосподарських ділянок великих рік, сукупності малих рік.

Кадастр родовищ корисних копалин містить відомості про кількість та якість запасів корисних копалин та компонентів кожного родовища, гірничотехнічні, гідрогеологічні й інші умови розробки родовища і його геолого-економічну оцінку. Дані державного кадастру заносяться у спеціальні паспорти, які складаються для кожного родовища і виявлених металевих, неметалевих корисних копалин, нафти і газу, вугілля і горючих сланців, розсипних родовищ і твердих корисних копалин, їх відомчу приналежність, територіальне розміщення, дату відкриття, ступінь промислового освоєння, а також дані про склад і властивості основних і супутніх корисних копалин, домішки, водопостачання, умови розробки родовища, заходи щодо охорони навколишнього середовища, перспективні родовища і рекомендації щодо їх використання.

Державний лісовий кадастр здійснює облік лісів і ведеться для організації раціонального використання лісів, їх відтворення, охорони і захисту, планування розвитку лісового господарства і розміщення лісового фонду. Державний лісовий кадастр включає державну реєстрацію землекористувань (лісофондовласників), кількісний облік лісових ресурсів, якісну характеристику лісових земель (бонітування ґрунтів), економічну оцінку лісів.

Державний земельний кадастр займає особливе місце в кадастрі природних ресурсів. Це пов'язано з особливостями землі як об'єкта земельного кадастру і її значенням як одного з найважливіших компонентів навколишнього природного середовища. **Земля** – різновид природних ресурсів, складний елемент біосфери. В її надрах наявні великі поклади корисних копалин, органічно пов'язані з землею водні і лісові ресурси, без яких життя неможливе.

Земля, як об'єкт земельного кадастру – першооснова будь-якої діяльності. Так, в обробній промисловості і транспорті земля є територіальною основою, на якій здійснюється процес виробництва. У добувній промисловості вона виступає не тільки територіальним базисом, але й предметом праці, у процесі якої здійснюється видобування корисних копалин.

У сільському і лісовому господарстві земля виступає в трьох якостях одночасно:

- просторовим базисом, на якому здійснюється виробництво сільськогосподарської і лісогосподарської продукції;
- предметом праці, на який спрямовується діяльність людини для одержання продукції;
- знаряддям праці, за допомогою якого в певних умовах людина одержує результати своєї діяльності.

Таким чином, земля виступає як головний засіб виробництва. Державний земельний кадастр є основою для ведення кадастрів інших природних ресурсів.

4. Роль державного земельного кадастру у регулюванні земельних відносин.

Державний земельний кадастр забезпечується проведенням топографо-геодезичних, картографічних, ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і розвідувань, реєстрацією землеволодінь і землекористувань та договорів на оренду землі, обліком кількості й якості земель, бонітуванням ґрунтів та економічною оцінкою земель.

У професійній діяльності землевпорядної служби вагоме місце займають земельно-кадастрові дії, спрямовані на забезпечення власників землі, землекористувачів, органів державної влади відомостями про правовий, природний і господарський стан земель з метою організації їх раціонального використання й охорони.

Всі складові державного земельного кадастру включають різні види робіт та мають різне застосування в загальній системі управління земельними ресурсами та забезпечують виконання землевпорядного процесу в Україні.

В сучасних умовах велике значення мають кадастрове зонування, кадастрові зйомки – комплекс робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок. Важливе значення мають дані бонітування ґрунтів, яке проводиться за 100-бальною шкалою, економічна оцінка земель різного призначення, що проводиться для порівняльного аналізу ефективності їх використання. Дані економічної оцінки земель є основою грошової оцінки земельних ділянок різного цільового призначення.

Одночасно з посиленням ролі даних Державного земельного кадастру

значно зросла роль грошової оцінки земельних ділянок, яка визначається на рентній основі і поділяється на нормативну і експертну. Особливо актуальним є питання застосування даних земельного кадастру для здійснення приватизації землі

Інструментом державного регулювання земельних відносин нових власників землі, землекористувачів, у тому числі орендарів, безперечно, мають бути дані земельного кадастру, на підставі яких державні органи забезпечують диференційоване справляння плати за землю, залежно від якості земельних ділянок та їх розташування, здійснюють заходи щодо економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель, відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам від втрат сільськогосподарського виробництва.

Тема 2. Державний земельний кадастр і його зміст

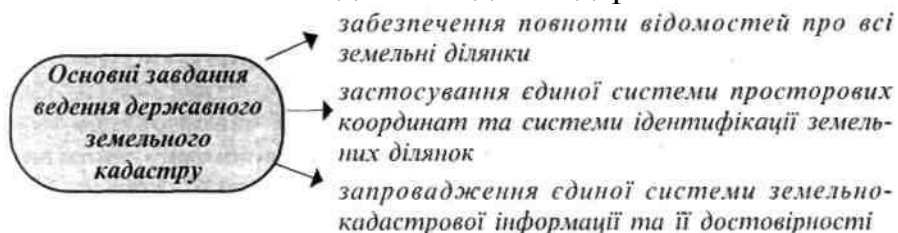
1. Поняття, призначення та завдання Державного земельного кадастру.
2. Зміст Державного земельного кадастру.
3. Види і принципи Державного земельного кадастру.
4. Порядок ведення Державного земельного кадастру. Система владних органів у галузі ДЗК. Відомості про картографічну основу, які включаються у ДЗК.
5. Законодавче регулювання ведення державного земельного кадастру.

1. Поняття, призначення та завдання Державного земельного кадастру.

Необхідність ведення Державного земельного кадастру зумовлюється потребами суспільного виробництва.

Згідно з ст.193 Земельного кодексу України (ЗКУ) **Державний земельний кадастр (ДЗК)** – єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами. Згідно з ст. 194 ЗКУ **Призначенням ДЗК** є забезпечення необхідною інформацією органів державної влади та місцевого самоврядування, зацікавлених підприємств, установ і організацій, а також громадян з метою регулювання земельних відносин, раціонального використання та охорони земель, визначення розміру плати за землю і цінності земель у складі природних ресурсів, контролю за використанням і охороною земель, економічного й екологічного обґрунтування бізнес-планів та проектів землеустрою.

Ст. 195 визначає основні завдання ведення державного земельного кадастру:



2. Зміст державного земельного кадастру.

Згідно ЗКУ (ст. 196) складовими частинами державного земельного кадастру є:

- 1) кадастрове зонування;
- 2) кадастрові знімання;
- 3) бонітування ґрунтів;
- 4) економічна оцінка земель;
- 5) грошова оцінка земельних ділянок;
- 6) державна реєстрація земельних ділянок;
- 7) облік кількості та якості земель.

Кадастрове зонування території

Кадастрове зонування території включає встановлення:

- ✓ місця розташування обмежень щодо використання земель;
- ✓ меж кадастрових зон та кварталів. Порядок зонування території визначається спеціально уповноваженими органами з питань земельних ресурсів або спеціально створеною комісією;
- ✓ меж оціночних районів та економіко-планувальних зон. В межах оціночних районів та зон визначається базова вартість землі в населених пунктах;
- ✓ кадастрових номерів земельних ділянок

Кадастрові знімання

Кадастрові знімання - це комплекс робіт, що виконуються для визначення та відновлення меж земельних ділянок. Кадастрове знімання включає:

- ✓ геодезичне встановлення меж земельних ділянок;
- ✓ погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками землі та землекористувачами;
- ✓ відновлення меж земельної ділянки на місцевості;
- ✓ встановлення меж частин земельної ділянки, що містять обтяження та обмеження щодо використання землі;
- ✓ виготовлення кадастрового плану.

Бонітування ґрунтів

Бонітування ґрунтів - це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних в конкретних природнокліматичних умовах.

Бонітування ґрунтів проводиться за 100-бальною шкалою. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність. Основна мета бонітування полягає у визначенні відносної якості ґрунтів за їх родючістю, тобто встановленні, у скільки разів один ґрунт кращий або гірший від іншого за своїми природними і стійко набутими властивостями.

Об'єктами бонітування є агро виробничі групи ґрунтів.

Критеріями бонітування ґрунтів є їх природні діагностичні ознаки й ознаки, набуті в процесі тривалого окультурення, які тісно корелюють з урожайністю основних зернових, технічних та інших сільськогосподарських культур або з продуктивністю кормових угідь.

Щоб визначити показники бонітету, складається шкала бонітування ґрунтів, яка являє собою систему цифрових даних, що відповідають певним значенням природних показників на різних агровиробничих групах ґрунтів.

При бонітуванні ґрунтів потрібно складати дві оціночні шкали:

- ✓ основна - за властивостями ґрунтів;
- ✓ за урожайністю основних сільськогосподарських культур та продуктивністю природних кормових угідь.

Послідовність бонітування ґрунтів у межах земельно-оціночного району:

- 1) вибір діагностичних ознак (вміст гумусу, потужність гумусового горизонту, гранулометричний склад, засоленість, кислотність, еродованість тощо);
- 2) визначення середніх (найбільш вірогідних) значень показників, які характеризують окремі ознаки і властивості ґрунту;
- 3) визначення середньої багаторічної урожайності основних сільськогосподарських культур на різних ґрунтах;
- 4) вибір еталонних значень показників, що відповідають 100 балам.
- 5) визначення балів бонітету агровиробничих груп ґрунтів за кожною діагностичною ознакою;
- 6) визначення узагальненого (середньо вагового) балу бонітету;
- 7) складання оцінювальних шкал (шкал бонітування) – визначають ціну бала через середню багаторічну урожайність культур і узагальнений бал.

Економічна оцінка земель

Економічна оцінка земель - це порівняльна оцінка земель як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі.

Економічна оцінка земель різного призначення проводиться для порівняльного аналізу ефективності їх використання. Дані економічної оцінки земель є основою грошової оцінки земельної ділянки різного цільового призначення. Економічна оцінка земель визначається в умовних кадастрових гектарах або в грошовому вираженні.

Головним в економічній оцінці земель є визначення продуктивності витрат як живої, так і матеріалізованої праці на різних за якістю землях.

Економічна оцінка виконується в межах земельно-оціночного району. Вихідною основою такої оцінки повинні бути планово-картографічні матеріали з даними крупномасштабних ґрунтових обстежень про характер ґрунтового покриття. За цими даними визначається структура ґрунтового покриву шляхом групування ґрунтових відмінностей в агровиробничі групи ґрунтів, складається номенклатурний список і картограми, аналізується інформація про властивості ґрунтових відмінностей, що входять до агрогруп ґрунтів.

За цими даними виготовляється оцінювальна планово-картографічна основа з визначеними межами груп ґрунтів, сільськогосподарських угідь і господарств земельно-оціночного району. Користуючись цією оцінювальною основою, по кожному господарству обчислюють площі агрогруп ґрунтів і складають їх експлікації з прив'язкою до сільськогосподарських угідь. Крім

планово-картографічної основи готуються спеціальні формуляри вихідних даних, необхідних для економічної оцінки земель. Ці дані містять інформацію про урожайність сільськогосподарських культур, витрати на їх виробництво, а також про структуру ґрунтового покриття по сільськогосподарських угіддях. Формуляр має форму таблиці.

Грошова оцінка земельних ділянок

Грошова оцінка земельної ділянки є відображенням капіталізованого рентного доходу, що створюється на земельній ділянці. Цей дохід забезпечується раціональним використанням земельної ділянки. А тому грошова оцінка проводиться на рентній основі.

В залежності від призначення та порядку проведення може бути нормативною та експертною.

Нормативна використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо.

Експертна використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок (купівля продаж, обмін, дарування, застава тощо).

Грошова оцінка земель проводиться за методиками, затвердженими Кабінетом Міністрів України (КМУ). Методика передбачає проведення:

- ✓ грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення;
- ✓ грошової оцінки земель населених пунктів;
- ✓ грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (поза межами населених пунктів) – проводиться за категоріями земель.

Інформаційною базою для грошової оцінки земель є матеріали державного земельного кадастру та іншої землевпорядної та містобудівної документації.

Реєстрація земельних ділянок

З набранням чинності Закону України “Про Державний земельний кадастр” та Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051, визначено порядок ведення державної реєстрації земельних ділянок.

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється під час її формування за результатами складаної документації із землеустрою після її погодження у встановленому порядку та до прийняття рішення про її затвердження органом державної влади або органом місцевого самоврядування шляхом відкриття Поземельної книги на таку земельну ділянку.

Відповідно до законодавства державну реєстрацію земельної ділянки здійснюють державні кадастрові реєстратори територіальних органів земельних ресурсів. Державні кадастрові реєстратори наділені широкими повноваженнями щодо проведення реєстрації земельних ділянок. Саме вони приймають рішення про державну реєстрацію земельної ділянки або рішення про відмову у реєстрації.

Послідовність проведення державної реєстрації земельної ділянки визначається Порядком ведення Державного земельного кадастру.

Першим кроком у процесі проведення реєстрації земельної ділянки є подання державному кадастровому реєстратору заяви про державну реєстрацію земельної ділянки.

Право на подання такої заяви мають:

- ✓ особа, якій за рішенням органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки у разі її передачі у власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноважена нею особа;
- ✓ власник земельної ділянки, користувач земельної ділянки державної чи комунальної власності (у разі поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок) або уповноважена ними особа;
- ✓ орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування (у разі формування земельних ділянок відповідно державної чи комунальної власності).

До заяви в обов'язковому порядку додаються:

- ✓ оригінал погодженої відповідно до законодавства документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки (разом з позитивним висновком державної експертизи землевпорядної документації у разі, коли така документація підлягає обов'язковій державній експертизі);
- ✓ електронний документ, який містить відомості про результати робіт із землеустрою та оцінки земель і є підставою для внесення даних до Державного земельного кадастру;
- ✓ документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації земельної ділянки.

У разі відповідності заяви разом з документами вимогам, визначеним законодавством, державний кадастровий реєстратор приймає заяву до розгляду по суті та обліковує її шляхом реєстрації у Державному земельному кадастрі з присвоєнням їй реєстраційного номера та фіксацією дати її реєстрації.

Заява реєструється в день її надходження в порядку черговості. Дата реєстрації заяви у Державному земельному кадастрі є датою її прийняття.

Законодавством визначено строк проведення державної реєстрації земельної ділянки, який становить 14 календарних днів з дня реєстрації заяви.

Протягом визначеного строку державний кадастровий реєстратор опрацьовує подані документи і за результатами проведеної роботи здійснює державну реєстрацію земельної ділянки:

- ✓ за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру присвоює кадастровий номер земельній ділянці;
- ✓ відкриває Поземельну книгу та вносить відомості до неї (крім відомостей про затвердження документації із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки, а також про власників, користувачів земельної ділянки);
- ✓ робить позначку на титульному аркуші документації із землеустрою про проведення перевірки електронного документа та внесення відомостей до Державного земельного кадастру та повертає заявникові таку документацію.

Проставлення державним кадастровим реєстратором зазначеної позначки є

підставою для передачі відповідної документації на затвердження органу державної влади або органу місцевого самоврядування (у разі, коли згідно із законом така документація підлягає затвердженню відповідним органом).

На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки державний кадастровий реєстратор на безоплатній основі надає витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

Облік кількості та якості землі

Облік кількості земель - це державний захід щодо накопичення, систематизації і аналізу всебічних відомостей про кількість, розміщення та господарське використання земельних ресурсів.

Такий облік ведеться в усіх галузях народного господарства в розрізі основних категорій земельного фонду, йому підлягають всі землі держави в межах землеволодінь і землекористувань, адміністративно-територіальних формувань.

Основне завдання обліку кількості земель полягає в тому, щоб дати характеристику земельного фонду за складом угідь відповідно до прийнятої їх класифікації.

Державний облік кількості земель проводиться за фактичним станом земельних угідь на основі доброякісних планово-картографічних матеріалів і даних обліку поточних змін, виявлених графічним способом.

Облік якості земель відображає відомості, які характеризують земельні угіддя за природними властивостями та набутими властивостями, що впливають на їх родючість, а також за ступенем забруднення ґрунтів.

При обліку якості земель проводять класифікацію не лише ґрунтів, але й земель. Така класифікація враховує клімат, рельєф, характер водного і теплового режиму ґрунту, експозицію схилів окремих ділянок, розмір і конфігурацію земельної ділянки, придатність земель для вирощування певних культур, природну рослинність, господарську діяльність людини.

В системі класифікації земельного фонду виділяють **7 категорій придатності земель** для використання:

- 1) землі, придатні під рілля;
- 2) землі, придатні під сінокоси;
- 3) землі, придатні під пасовища, після покращення можуть використовуватись під інші сільськогосподарські угіддя;
- 4) землі, придатні під сільськогосподарські угіддя після корінних меліорацій;
- 5) землі, малопродатні під сільськогосподарські угіддя;
- 6) землі, непридатні під сільськогосподарські угіддя;
- 7) порушені землі.

В залежності від економічних факторів фактичне використання земель не завжди відповідає їх придатності.

В межах кожної категорії придатності земель виділяють класи земель. Це основна одиниця класифікації земель.

Класи земель - це ділянки земної поверхні з близькими природними і господарськими якостями, характерною спільністю використання, напрямками окультурення і підвищення продуктивності. Вони характеризуються чітко вираженими відмінностями ґрунтоутворюючих порід і гранулометричного складу,

ступенем засолення, солонцюватості, еродованості та інших ознак.

Класи земель поділяються на види земель, яких нараховується десятки тисяч. При класифікації земель за їх якісним станом необхідно аналізувати матеріали крупномасштабних ґрунтових, геоботанічних, меліоративних, агрохімічних обстежень на базі місцевого досвіду використання земель. За матеріалами таких обстежень будують ґрунтові карти, картограми агровиробничих груп ґрунтів, інші планово-картографічні матеріали.

Облік якості земельних угідь в межах видів земель проводиться за гранулометричним складом ґрунту, ступенем засоленості, солонцюватості, кислотності, вологості, заболоченості, кам'янистості, еродованості, рельєфом місцевості, запасом гумусу, забезпеченістю ґрунтів основними елементами мінерального живлення (N, P, K).

Матеріали обліку якості земель дають необхідну інформацію для:

- ✓ трансформації угідь;
- ✓ захисту ґрунтів від ерозії;
- ✓ виявлення резервів освоєння нових земель шляхом їх меліорації та рекультивації;
- ✓ розробки системи ведення сільського господарства;
- ✓ прогнозування використання земельних ресурсів;
- ✓ проведення бонітування і економічної оцінки земель.

3. Види і принципи державного земельного кадастру.

Види земельного кадастру

Залежно від змісту і порядку проведення робіт земельний кадастр поділяється на два види: основний (первинний), або поточний (наступний).

Завданням *основного (первинного) земельного кадастру* є початкове одержання або уточнення відомостей про правовий, господарський і природний стан земель і внесення цих даних у земельно-кадастрові документи. Основний земельний кадастр проводиться періодично після повторних зйомок, обстежень земель, виконання земельно-оціночних робіт, організації нових або реорганізації існуючих землеволодінь, землекористувань, а також при черговому заповненні наново затверджених земельно-кадастрових документів. Він може проводитися в межах окремих землеволодінь, землекористувань, районів і великих адміністративно-територіальних одиниць, включаючи територію областей або країни в цілому.

При основному земельному кадастрі збирають, аналізують і систематизують матеріали і документи, що містять відомості про загальні площі землеволодінь, землекористувань, склад угідь, якісний стан земель, бонітування ґрунтів і економічну оцінку земель. Зібрані матеріали підлягають ретельному аналізу і перевірці їх повноти, достовірності та об'єктивності.

Щоб земельно-кадастрові дані відповідали дійсності, зміни повинні своєчасно відображатися. Це зумовлює необхідність ведення поточного, або наступного, земельного кадастру.

Поточний земельний кадастр – це виявлення і внесення в земельно-кадастрові документи змін, що відбулися у використанні земель після проведення

основного земельного кадастру.

Крім цього, у завдання поточного кадастру входить усунення помилок в початкових записах і внесення додаткових відомостей згідно з новими вимогами. Інакше кажучи, поточний земельний кадастр забезпечує підтримку земельно-кадастрових даних в актуальному стані.

Основний і поточний земельні кадастри – взаємозв'язані етапи земельного кадастру. Основний кадастр створює основу для ведення поточного, визначає сферу його дії. Поточний кадастр, оновлюючи і доповнюючи відомості основного, систематично підтримує дані про землю в актуальному стані. Точність земельно-кадастрових даних залежить від якості матеріалів зйомок і обстежень, покладених в основу початкового заповнення земельно-кадастрових документів. При поточному земельному кадастрі використовуються матеріали основного земельного кадастру. Безпосередні виміри і визначення площ проводяться тільки на тих частинах території, на яких відбулися зміни у стані і використанні земель. Таким чином, поточний земельний кадастр відрізняється від основного обсягом і характером виконуваних робіт.

До основних принципів, на яких базується Державний земельний кадастр відносяться:

- ✓ **обов'язковість** внесення до Державного земельного кадастру відомостей про всі його об'єкти, охоплення всієї території країни;
- ✓ **єдність** методології ведення ДЗК, що дає можливість правильно аналізувати розподіл і стан земельного фонду, обґрунтовано планувати заходи щодо раціонального використання земель у народному господарстві країни;
- ✓ **об'єктивність** відомостей у ДЗК. Всі показники повинні бути строго достовірні, повністю відповідати дійсності, оскільки лише достовірні дані можуть успішно застосовуватися для виконання державних завдань щодо управління земельним фондом країни і правильного використання земель. При порушенні встановленого порядку ведення кадастру, яке призводить до спотворення земельно-кадастрових відомостей, винні службові особи притягуються до цивільної, адміністративної або кримінальної відповідальності відповідно до законодавства України;
- ✓ **законність** при внесенні відомостей до ДЗК виконує функцію гарантії охорони прав власників землі і землекористувачів та забезпечується законодавчими актами України про землю та іншими документами з питань землекористування, землевпорядкування й охорони земель;
- ✓ **безперервність** внесення відомостей про об'єкти ДЗК, що змінюються. Це значить, що дані земельного кадастру повинні систематично уточнюватися, відображаючи поточні зміни в природному, господарському і правовому стані земель. Зміни в правовому стані земель відображаються в міру того, як вони відбуваються у складі земельних угідь і їх меліоративному стані – один раз у рік; у якісному стані і оцінці земель – один раз у п'ять років;
- ✓ **економічність** земельного кадастру забезпечується застосуванням сучасних методів аерофотозйомок, космічних зйомок, польового і

лабораторного обладнання для проведення ґрунтових, агрохімічних, меліоративних і геоботанічних обстежень, електронно-цифрової обчислювальної та комп'ютерної техніки. Все це сприяє одержанню необхідних відомостей про стан земель для ведення основного і поточного земельного кадастру при мінімальних затратах засобів і праці;

- ✓ **наочність, відкритість та доступність відомостей** - земельний кадастр повинен бути простим і вільним від показників, які не потрібні для планування, управління і контролю за правильним використанням земель, максимально наочним - супроводжуватись картографічним матеріалом.

Додержання названих принципів дозволяє забезпечити правильність ведення земельного кадастру і своєчасний контроль за використанням земель.

4. Порядок ведення Державного земельного кадастру. Система владних органів у галузі ДЗК. Відомості про картографічну основу, які включаються у ДЗК.

Порядок ведення Державного земельного кадастру

Державний земельний кадастр ведеться *на електронних та паперових носіях*. Документи в паперовій формі, які створюються під час ведення Державного земельного кадастру, витяги з Державного земельного кадастру про об'єкт Державного земельного кадастру, довідки, що містять узагальнену інформацію про землі (території), вивчення з картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану), кадастрові плани земельних ділянок та інші документи створюються шляхом роздрукування їх електронної (цифрової) форми за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

У разі виявлення розбіжностей між відомостями на електронних та паперових носіях *пріоритет мають відомості на паперових носіях*. Державний земельний кадастр є державною власністю.

Система владних органів у галузі ДЗК

Ведення Державного земельного кадастру здійснює Держгеокадастр (центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів) та його територіальні органи.

Держателем Державного земельного кадастру є Держгеокадастр.

Функції адміністратора Державного земельного кадастру виконує визначене Держгеокадастром за погодженням з Мінагрополітики державне підприємство, яке належить до сфери управління Держгеокадастру.

Адмініструванням Державного земельного кадастру є:

- 1) здійснення заходів щодо створення та супроводження програмного забезпечення Державного земельного кадастру;
- 2) технічне і технологічне забезпечення Державного земельного кадастру;
- 3) збереження та захист відомостей Державного земельного кадастру.

До складу Держгеокадастру та його територіальних органів входять **державні кадастрові реєстратори**, які здійснюють внесення відомостей до Державного земельного кадастру і надання таких відомостей в межах

повноважень, визначених Законом України "Про Державний земельний кадастр" та Порядком ведення Державного земельного кадастру.

Державний кадастровий реєстратор має доступ до всіх відомостей Державного земельного кадастру, самостійно приймає рішення про внесення відомостей до нього, надання таких відомостей, а також відмову у внесенні або наданні відомостей.

Втручання будь-яких органів, посадових і службових осіб, громадян чи їх об'єднань у діяльність Державного кадастрового реєстратора, пов'язану із здійсненням державної реєстрації земельних ділянок, забороняється.

Адміністратори центрів надання адміністративних послуг у порядку, встановленому Законом України "Про адміністративні послуги", та уповноважені посадові особи виконавчих органів органів місцевого самоврядування, які успішно пройшли стажування відповідно до Порядку проведення стажування у сфері земельних відносин, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 21 березня 2016 р. № 205, надають відомості з Державного земельного кадастру згідно з повноваженнями, визначеними законодавством, у межах території відповідної адміністративно-територіальної одиниці.

Геодезичною основою Державного земельного кадастру є координати пунктів державної геодезичної мережі в єдиній державній системі координат.

Для трансформації (перетворення) до єдиної державної системи координат архівних відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру, створених в інших системах координат, до Державного земельного кадастру можуть бути внесені додаткові відомості про координати пунктів державної геодезичної мережі у відповідних системах координат.

Картографічною основою Державного земельного кадастру є карти (плани), що складаються у формі і масштабі відповідно до державних стандартів, норм та правил, технічних регламентів, виготовлені на замовлення Держгеокадастру або отримані ним від суб'єктів інформаційної взаємодії та придатні для ведення Державного земельного кадастру.

Відомості про геодезичну та картографічну основу підлягають обов'язковій передачі Держгеокадастру за його письмовим зверненням центральними органами виконавчої влади, до повноважень яких належить реалізація державної політики з питань топографо-геодезичної і картографічної діяльності, державним підприємством "Державний картографо-геодезичний фонд України" та іншими суб'єктами інформаційної взаємодії.

5. Законодавче регулювання ведення Державного земельного кадастру.

Кожен з аспектів, що має вплив на процес землевпорядкування, кадастрову систему, належить до певної області законодавства, що безпосередньо торкається роботи системи управління нерухомістю в цілому. Європейська економічна комісія при ООН відносить до таких областей наступне:

1) *комплекс законів про права на нерухоме майно*, які впливають на операції з нерухомістю;

2) *закони по земельній реформі*, такі, що стосуються приватизації землі, реструктуризації приватної власності на землю;

3) закони, що регулюють становлення та роботу кадастрової системи;

4) закони про "інтелектуальну" власність, що регулюють питання власності на інформацію та ідеї, захист даних, інші області права, такі, як наприклад, закони про успадкування, банкрутство та шлюб також впливають на операції з нерухомістю, а отже і на структуру кадастрової системи.

Національна система законодавства (блоки)

1. *Конституція* – основний закон країни, який серед інших питань регулює її адміністративний устрій. Цей блок здійснює найбільшого впливу на юридичні аспекти кадастрової системи.
2. *Закони про нерухомість*. Цей блок поєднує всі закони, що регулюють права власності на нерухомість: Земельний кодекс, закони про іпотеку землі та нерухомого майна, будівельні норми і правила, закони про успадкування, банкрутство і ін. Він також найбільшого впливу має на юридичну компоненту кадастрової системи.
3. *Закони про кадастрову та земельну систему*. До них відносяться всі закони, що регламентують зміст кадастрової системи, її організацію, фінансування, технічне рішення. Цей блок впливає на всі параметри.
4. *Закони про картографічну діяльність* визначають вимоги до картографічного матеріалу, який використовується у кадастровій системі, і тому найбільшого впливу здійснюють на технічні аспекти.
5. *Закони про захист інформації та ідей* – це низка законів, що визначають ступінь захищеності інформації, яка міститься в кадастрових базах даних, а також права на інтелектуальну власність, таку як, наприклад, програмне забезпечення, картографічний матеріал. Даний блок впливає на організаційні, технічні та фінансові аспекти системи.

Основні нормативно-правові акти у земельно-кадастровій сфері

(станом на 1.06.2017р.):

1. Земельний кодекс України № 2768-III від 25.10.2001
2. Податковий кодекс України № 2755-VI від 02.12.2010
3. Господарський кодекс України № 436-IV від 16.01.2003
4. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16.01.2003
5. Закон України "Про Державний земельний кадастр" № 3613-VI від 07.07.2011
6. Закон України «Про оренду землі» (нова редакція) № 161-XIV від 06.10.1998
7. Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" № 1952-IV від 01.07.2004р.
8. Закон України "Про державний кордон України" № 1777-XII від 04.11.1991р.
9. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 № 280/97-ВР
10. Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» № 899-IV від 05.06.2003
11. Закон України «Про землеустрій» № 858-4 від 22.05.2003р.
12. Закон України «Про форми власності на землю» № 2073-12 від 30.01.1992р.

13. Закон України «Про охорону земель» №962-4 від 19.06.2003р
14. Закон України «Про захист конституційних прав громадян на землю» №2375-4 від 20.01.2005р.
15. Закон України «Про оцінку земель» №1378-4 від 11.12.2003р.
16. Закон України «Про державну експертизу землевпорядної документації» №1808-4 від 17.06.2004р
17. Закон України «Про власність» №697-12 від 07.02.1991р.
18. Закон України "Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність" №353-XIV від 23.12.1998 р.
19. Закон України "Про географічні назви" № 2604-IV від 31.05.2005 р.
20. Закон України "Про наукову і науково-технічну діяльність" № 3613-VI від 07.07.2011 р.
21. Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" № 3038-VI від 17.02.2011 р.
22. Закон України "Про добровільне об'єднання територіальних громад" №157-VIII від 5.02. 2015 р.
23. Указ Президента України від 31.10.2011 № 1008/2011 "Питання демаркації державного кордону України"
24. Постанова КМУ від 22.09.2004 № 1259 "Деякі питання застосування геодезичної референцної системи координат"
25. Постанова КМУ від 09.09.2009 № 959 "Деякі питання державного регулювання у сфері супутникової навігації"
26. Постанова КМУ від 14.01.2015 № 15 " Про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру"
27. Розпорядження КМУ від 14.05.2015 № 439-р "Про затвердження плану заходів щодо інженерно-технічного облаштування українсько-російського і українсько-молдовського державного кордону, територій, прилеглих до районів проведення антитерористичної операції та Автономної Республіки Крим"
28. Постанова КМУ від 13.07.1998 № 1075 "Про Порядок використання апаратури супутникових радіонавігаційних систем під час проведення топографо-геодезичних, картографічних, аерофотознімальних, проектних, дослідницьких робіт і вишукувань та кадастрових зйомок"
29. Постанова КМУ від 23.05.2001 № 562 "Про затвердження Порядку створення і ведення Державного кадастру природних територій курортів"
30. Постанова КМУ від 25.05.2011 № 559 " Про містобудівний кадастр"
31. Постанова КМУ від 28.12.2001 р. № 1781 «Про затвердження Положення про регіональні кадастри природних ресурсів»
32. Постанова КМУ від 03.06.2013 № 483 "Про затвердження Порядку інформаційної взаємодії між кадастрами та інформаційними системами"
33. Постанова КМУ від 19.07.1999 № 1284 " Про Порядок охорони геодезичних пунктів"
34. Розпорядження КМУ від 06.02.2013 № 50-р " Деякі питання нормативного забезпечення вирішення питань встановлення та зміни меж

адміністративно-територіальних одиниць, назв населених пунктів і віднесення їх до певних категорій"

- 35.Постанова КМУ від 08.12.2010 № 1117 " Про ідентифікацію об'єктів нерухомого майна для державної реєстрації прав на них"
- 36.Розпорядження КМУ від 10.05.2012 № 263-р "Про віднесення цілісних майнових комплексів державних підприємств до сфери управління Державного агентства земельних ресурсів"
- 37.Розпорядження КМУ від 14.05.2015 № 443-р " Про позначення українсько-російського державного кордону на місцевості"
- 38.Постанова КМУ від 10.09.2014 № 442 " Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади"
- 39.Наказ Мінагрополітики від 03.11.2014 № 435 " Про затвердження Порядку обстеження та оновлення пунктів Державної геодезичної мережі"

Стрімкий розвиток ринку землі в Україні обумовлює високий рівень попиту на землю. Отримання земельної ділянки у приватну власність або оренду потребує цілого комплексу підготовчих робіт, таких, як: оформлення відповідної документації, розробки проекту відведення земельної ділянки, подання заяв і отримання дозволів, та виконання багатьох інших процедур. Така робота вимагає глибокого знання земельного законодавства і правових процесів в землеустрої, вимог до технічної і проектної документації та процедур подання і оформлення необхідних документів.

Землеупорядкування – галузь матеріального виробництва, що охоплює сукупність засобів, методів і способів діяльності людини для вивчення фізичного середовища Землі, картографування її території з метою освоєння природних ресурсів, землекористування, проектування, будівництва, експлуатації та реконструкції промислових, цивільних, житлових й інших об'єктів.

Тема 3. Земельний фонд України як об'єкт Державного земельного кадастру

1. Загальна характеристика земельного фонду України та сучасний стан його використання.
2. Класифікація земель України за цільовим призначенням.
3. Природно-сільськогосподарське районування території.
4. Земельна ділянка як основна земельно-кадастрова одиниця. Земельно-кадастрові одиниці.
5. Класифікація землеволодінь і землекористувань
6. Поняття земельного угіддя. Угіддя як елемент земельного кадастру. Сучасний стан класифікації угідь в Україні.

1. Загальна характеристика земельного фонду України та сучасний стан його використання.

Земельно-ресурсний потенціал України складає близько 60,3 млн. гектарів землі. До того ж, територія України володіє 8% чорноземних ґрунтів світу, 0,5% - запасів прісної води і 0,5 % запасів деревини. З 0,4% території суші Землі, які займає Україна, в ріллі чорноземи складають 60 % їх площі, решта – переважно ґрунти темного кольору, що характеризуються значною родючістю (сірі лісові і каштанові) і лише 15% ріллі припадає на дереново-підзолисті ґрунти. Такими показниками не може похизуватися жодна з країн Європи. Поряд з тим, земельний фонд України характеризується надзвичайно високою господарською освоєністю. Частка земель у природному стані становить близько 8% від загальної площі, а природнозаповідних територій - 2 млн. га, що не відповідає світовим стандартам.

Україна достатньою забезпечена орними землями на одного мешканця (0,66 га ріллі порівняно із 0,24 га у світі), а середньозважений вміст гумусу в орних ґрунтах складає 3,25 %.

За даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, загальна площа сільськогосподарських угідь, які зазнають згубного впливу водної та вітрової ерозії, складає понад 14,9 млн. га (35,2% від загальної площі), внаслідок аварії на ЧАЕС забруднено понад 6,7 млн. га сільськогосподарських угідь (11% від загальної площі). А за експертними оцінками, на 64 % території України самою гострою визнається проблема деградації земель внаслідок господарської діяльності і недодержання природоохоронних та землевідтворювальних вимог. Все це вимагає активніших процесів, пов'язаних із земельною реформою. Структуру земельного фонду за основними видами угідь та економічної діяльності та динаміку змін представлено в табл.3.1.

Таблиця 3.1 – Земельний фонд України станом на 1 січня 2016 року та динаміка його змін у порівнянні з даними на 1 січня 2015 року

Види основних земельних угідь та економічної діяльності	станом на 01.01.2016		станом на 01.01.2015		Динаміка (тис.га)
	всього, тис. га	% до загальної площі України (території)	всього, тис. га	% до загальної площі України (території)	
Сільськогосподарські землі	42726,4	70,8	42731,5	70,8	-5,1
у тому числі:					
сільськогосподарські угіддя	32541,3	53,9	32531,1	53,9	10,2
з них: рілля	233,7	0,4	239,4	0,4	-5,7
перелоги	892,4	1,5	892,9	1,5	-0,5
багаторічні насадження	2406,4	4,0	2407,3	4,0	-0,9
сіножаті	5434,1	9,0	5441	9,0	-6,9
пасовища	1218,5	2,0	1219,8	2,0	-1,3
інші сільськогосподарські землі	10633,1	17,6	10630,3	17,6	2,8
Ліси та інші лісовкриті площі	42726,4	70,8	42731,5	70,8	-5,1
у тому числі:					0
вкриті лісовою рослинністю	9698,9	16,1	9695,2	16,1	3,7
не вкриті лісовою рослинністю	216,9	0,4	217,3	0,4	-0,4
інші лісові землі	313,2	0,5	313,5	0,5	-0,3
чагарники	404,1	0,7	404,3	0,7	-0,2
Забудовані землі	2552,9	4,2	2550,4	4,2	2,5
у тому числі: під житловою забудовою	488,9	0,8	487,7	0,8	1,2
землі промисловості	224,7	0,4	224,1	0,4	0,6
землі під відкритими розробками, кар'єрами, шахтами та відповідними спорудами	157,1	0,3	156,3	0,3	0,8
землі комерційного та іншого використання	55,4	0,1	54,9	0,1	0,5
землі громадського призначення	281,3	0,5	281,7	0,5	-0,4
землі змішаного використання	29,0	0,0	29,3	0,0	-0,3
землі, які використовуються для транспорту та зв'язку	496,8	0,8	496,7	0,8	0,1
землі, які використовуються для технічної інфраструктури	74,2	0,1	74,4	0,1	-0,2
землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі	745,5	1,2	745,3	1,2	0,2
Відкриті заболочені землі	982,3	1,6	982,6	1,6	-0,3
Сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом	13,2	0,0	17,9	0,0	-4,7
Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (кам'янисті місця, піски, яри інші)	1020,6	1,7	1015,8	1,7	-5,2
Всього земель (суша)	57928,5	96,0	57928,5	96,0	0
Води (території, що покриті поверхневими водами)	2426,4	4,0	2426,4	4,0	0
Разом (територія)	60354,9	100,0	60354,9	100,0	0

Структура земельного фонду змінилася по основних видах угідь, зокрема, площа сільськогосподарських земель зменшилася на 5,1 тис. гектарів; позитивну динаміку мають лише забудовані землі, площа яких збільшилась на 2,5 тис. га.

2. Класифікація земель України за цільовим призначенням.

За цільовим призначенням землі України поділяються на дев'ять категорій:

- 1) землі сільськогосподарського призначення;
- 2) землі житлової та громадської забудови;
- 3) землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення;
- 4) землі оздоровчого призначення;
- 5) землі рекреаційного призначення;
- 6) землі історико-культурного призначення;
- 7) землі лісгосподарського призначення;
- 8) землі водного фонду;
- 9) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі.

Віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень. Зміна цільового призначення земель може відбуватись за рішенням названих органів про передачу земель у власність або надання у користування, вилучення (викуп) земель. Фізичні та юридичні особи, винні у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель, можуть бути притягнуті до відповідальності відповідно до закону.

Землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури або призначені для цих цілей. До земель сільськогосподарського призначення належать сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища, перелоги) та несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісового фонду, землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації тощо).

Землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування:

- ✓ громадянам – для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- ✓ сільськогосподарським підприємствам – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- ✓ сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім

школам – для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства;

- ✓ несільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, релігійним організаціям і об'єднанням громадян – для ведення підсобного господарства.

Земельний кодекс України закріплює пріоритет земель сільськогосподарського призначення. Землі, визнані в установленому порядку придатними для потреб сільського господарства, насамперед повинні надаватися для сільськогосподарського використання. Придатність земель для потреб сільського господарства визначається землевпорядними фондами на підставі даних державного земельного кадастру. Для несільськогосподарських цілей землі сільськогосподарського призначення можуть вилучатися тільки у випадках, коли немає інших земель.

До земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням державних стандартів і норм, регіональних та місцевих правил забудови.

Окрему категорію становлять землі **природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення**. Землями природно-заповідного фонду є ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність. Вони виділяються з метою збереження природного розмаїття ландшафтів, генофонду тваринного і рослинного світу, підтримання загального екологічного балансу та забезпечення фонового моніторингу навколишнього природного середовища.

Категорія включає природні території та об'єкти (природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища), а також штучно створені об'єкти (ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва).

До земель іншого природоохоронного призначення належать земельні ділянки водно-болотних угідь, що не віднесені до земель лісового і водного фонду, та земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність.

До земель **оздоровчого призначення** належать землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей. Ст. 1 ЗУ "Про курорти" до таких властивостей віднесено "мінеральні та термальні води, лікувальні грязі, озокерит, ропу лиманів та озер, кліматичні та інші природні умови, сприятливі для лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань".

Відповідно до ст. 48 ЗКУ на територіях лікувально-оздоровчих місцевостей і курортів встановлюються округи і зони санітарної (гірничо-санітарної) охорони. У

межах округу санітарної (гірничо-санітарної) охорони забороняються передача земельних ділянок у власність і надання у користування підприємствам, установам, організаціям і громадянам для діяльності, несумісної з охороною природних лікувальних властивостей і відпочинком населення.

До земель **рекреаційного призначення** належать землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів. Сюди належать земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристичних та екологічних стежок, маркованих трас, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів, а також земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації.

До земель **історико-культурного призначення** належать землі, на яких розташовані:

- 1) історико-культурні заповідники, музеї-заповідники, меморіальні парки, меморіальні (цивільні та військові) кладовища, могили, історичні або меморіальні садиби, будинки, споруди і пам'ятні місця, пов'язані з історичними подіями;
- 2) городища, кургани, давні поховання, пам'ятні скульптури та мегаліти, наскальні зображення, поля давніх битв, залишки фортець, військових таборів, поселень і стоянок, ділянки історичного культурного шару укріплень, виробництв, каналів, шляхів;
- 3) архітектурні ансамблі і комплекси, історичні центри, квартали, площі, залишки стародавнього планування і забудови міст та інших населених пунктів, споруди цивільної, промислової, військової, культурної архітектури, народного зодчества, садово-паркові комплекси, фонові забудова.

Навколо історико-культурних заповідників, меморіальних парків, давніх поховань, архітектурних ансамблів і комплексів встановлюються **охоронні зони** з заборонаю діяльності, яка шкідливо впливає або може вплинути на додержання режиму використання цих земель.

До земель **лісогосподарського призначення** належать землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства.

До земель лісового фонду **не належать** землі, зайняті:

- 1) зеленими насадженнями у межах населених пунктів, які не віднесені до категорії лісів;
- 2) полезахисними лісовими смугами, захисними насадженнями на смугах відводу залізниць, автомобільних доріг, каналів, гідротехнічних споруд та водних об'єктів;
- 3) окремими деревами і групами дерев, чагарниками на сільськогосподарських угіддях, присадибних, дачних і садових ділянках.

Громадянам та юридичним особам за рішенням органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади можуть безоплатно або за плату передаватись у власність замкнені земельні ділянки лісогосподарського призначення загальною площею **до 5 гектарів** у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств.

До земель **водного фонду** належать землі, зайняті:

- 1) морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами;
- 2) прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм;
- 3) гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них;
- 4) береговими смугами водних шляхів.

Для створення сприятливого режиму водних об'єктів уздовж морів, навколо озер, водосховищ та інших водойм встановлюються **водоохоронні зони**, розміри яких визначаються за проектами землеустрою.

Громадянам та юридичним особам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть безоплатно передаватись у власність замкнені природні водойми (загальною площею **до 3 гектарів**). Власники на своїх земельних ділянках можуть у встановленому порядку створювати рибогосподарські, протиерозійні та інші штучні водойми.

Вздовж річок, морів 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:

- 1) для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менш як 3 гектари - 25 метрів;
- 2) для середніх річок, водосховищ на них, водойм, а також ставків площею понад 3 гектари - 50 метрів;
- 3) для великих річок, водосховищ на них та озер - 100 метрів.

При крутизні схилів більше трьох градусів мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється.

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

- 1) розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво;
- 2) зберігання та застосування пестицидів і добрив;
- 3) влаштування літніх таборів для худоби;
- 4) будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;
- 5) влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації;

б) миття та обслуговування транспортних засобів і техніки.

Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення входять до однієї категорії - це земельні ділянки, надані в установленому порядку підприємствам, організаціям та установам для здійснення відповідної діяльності. До земель *промисловості* належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель і споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд. Розміри земельних ділянок, що надаються для зазначених цілей, визначаються відповідно до затверджених в установленому порядку державних норм і проектною документації, а відведення земельних ділянок здійснюється з урахуванням черговості їх освоєння. Навколо об'єктів, які є джерелом виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, створюються санітарно-захисні зони.

Землі, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубо-провідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту, відносять до земель *транспорту*.

До земель *зв'язку й енергетики* належать земельні ділянки, надані відповідно під повітряні і кабельні телефонно-телеграфні лінії, супутникові засоби зв'язку та під електрогенеруючі об'єкти та об'єкти транспортування електроенергії до користувача. Уздовж повітряних і підземних кабельних ліній зв'язку й електропередачі навколо випромінювальних споруд теле-радіостанцій та радіоприймальних ліній встановлюються *охоронні зони*. На використання земель у цих зонах встановлено обмеження.

Землі для потреб *оборони* надаються для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних сил України, інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України. Навколо військових та інших оборонних об'єктів у разі необхідності створюються захисні, охоронні та інші зони з особливими умовами користування.

На відміну від усіх земель, які можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності, землі оборони у приватну власність не передаються.

3. Природно-сільськогосподарське районування території

Якість земель на території України неоднорідна, вона є результатом впливу багатьох факторів: клімат, рельєф, ґрунти та інші. В зв'язку з цим для обліку природних і економічних умов необхідно проводити районування території.

Природно-сільськогосподарське районування служить основою для спеціалізованого районування і проводиться в межах окремо взятої області. Для землеустрою це є основне районування.

Основні одиниці районування:

- ✓ **природно-сільськогосподарські пояси;**
- ✓ **природно-сільськогосподарські зони,** що характеризуються певним балансом тепла, вологи, ґрунтоутворними умовами. Кожна природна зона

- має свої особливості ведення сільськогосподарського виробництва;
- ✓ в межах зон виділяють **природно-сільськогосподарські провінції**;
 - ✓ в межах провінцій виділяють **природно-сільськогосподарські округи**;
 - ✓ природно-сільськогосподарські зони, провінції і округи потребують більш детального районування, а тому наступним елементом районування є виділення **природно-сільськогосподарських агрогрунтових районів**, які ще називаються земельно-оціночними районами.

Для виділених районів характерна певна відмінність агрокліматичних, геоморфологічних, ґрунтових та інших умов. Ці умови впливають на спеціалізацію сільськогосподарського виробництва і відповідно на землевпорядні заходи. Продуктивність сільськогосподарського виробництва значною мірою визначається ґрунтово-кліматичними умовами, причому клімат – найбільш важливий чинник для досліджень на великих територіях в масштабі всієї країни, оскільки з ним тісно пов'язана зональність ґрунтового покриву. Клімат менше залежить від виробничої діяльності людини, у той час як родючість ґрунту змінюється у результаті агротехнічного і меліоративного впливу.

Всього в Україні виділено 197 природно-сільськогосподарських районів, які відрізняються за агрокліматичними, геоморфологічними і ґрунтовими показниками.

Межі природно-сільськогосподарських районів співпадають з межами територій сільських рад за станом на момент виконання робіт. У випадку розукрупнення (укрупнення) землеволодінь, землекористувань, розміщених на межі природно-сільськогосподарських районів, уточнюються з урахуванням характеру ґрунтового покриву новостворених господарств.

У межах зон виділяють природно-сільськогосподарські провінції, які характеризуються специфічними особливостями ґрунтового покриву, пов'язаними з мікрокліматом і річним ходом змін його елементів. Провінції поділяють за змінами агрокліматичних показників:

- ✓ коефіцієнта континентальності клімату;
- ✓ суми температур повітря вище 10°C;
- ✓ коефіцієнта річного атмосферного зволоження (відношення опадів до випаровування);
- ✓ кліматичного індексу біологічної продуктивності в балах відносно середньої продуктивності;
- ✓ суворості та сніжності зими;
- ✓ тепло- і вологозабезпеченості вегетаційного періоду.

Округи характеризуються добре вираженими геоморфологічними і гідрологічними особливостями, складом ґрунтоутворювальних порід, переважаючим типом ґрунтоутворення, а також макро- і мезокліматом. Виділення округів проводиться на основі врахування узагальнених типів рельєфу, головних типів і підтипів ґрунтів, їх механічного складу і дренажності території. Значні території природно-сільськогосподарських зон, провінцій і округів потребують більш детального районування з виділенням природно-сільськогосподарських агрогрунтових районів.

Агрогрунтове районування побудоване на докладному вивченні місцевих

природних умов (рельєф місцевості, кліматичні умови, ґрунтоутворювальні породи, структура ґрунтового покриву, умови зволоження і т. п.). В основу агроґрунтового районування слід покласти матеріали великомасштабного ґрунтового обстеження. Для земельно-оціночних робіт необхідно поряд з природно-кліматичними умовами враховувати економічні показники використання земель. З цією метою проводиться природно-економічне, або земельно-оціночне районування.

Земельно-оціночний район – це частина території області, для якої притаманна певна однорідність агрокліматичних, геоморфологічних, ґрунтово-меліоративних і природно-технологічних умов. Ці умови впливають на спеціалізацію та рівень інтенсивності сільського господарства.

Земельно-оціночні райони характеризуються однорідним комплексом природних і економічних умов, поєднанням виробничих галузей, складом вирощуваних культур, структурою земельних угідь, землезабезпеченістю, енергоозброєністю, забезпеченістю основними виробничими фондами і трудовими ресурсами, затратами праці та загальними затратами на гектар земельної площі, кількістю добрив, що вносяться в ґрунт, урожайністю культур і вартістю валової продукції. Перелік господарств за типами виробничої спеціалізації складається за даними обласних агропромислових формувань. Поряд з господарствами одного, двох, трьох основних типів виробничої спеціалізації, у земельно-оціночний район можна включати окремі вузькоспеціалізовані господарства. У зонах зрошуваного землеробства при земельно-оціночному районуванні додатково враховуються гідрологічні умови території, динаміка та характер мінералізації ґрунтових вод, розподіл господарств за джерелами зрошення, водозабезпеченість земель, яка виражається у відсотках щодо зрошувальних норм (до 50; 50...75; 75... 100%). Межі земельно-оціночних районів встановлюються з урахуванням переважаючих показників водозабезпеченості господарств оцінюваної території. У зонах розвинутого плідівництва і виноградарства при земельно-оціночному районуванні враховуються специфічні особливості вирощування багаторічних насаджень. У рівнинних умовах земельно-оціночні роботи, встановлені для оцінки ріллі, можуть об'єднуватися за подібністю основних екологічних чинників вирощування плодкових культур і винограду на рівні природно-сільськогосподарських округів або провінцій. У гірських районах передбачається виділення екологічних одиниць залежно від висоти над рівнем моря, експозиції і крутизни схилів, характеру підстилаючих порід.

При земельно-оціночному районуванні землеволодіння і землекористування сільськогосподарських підприємств, організацій і установ, незалежно від адміністративного підпорядкування, об'єднуються у земельно-оціночні райони, межі яких, якщо можливо, суміщаються з межами адміністративних районів, а при їх неоднорідності – з межами сільськогосподарських підприємств, організацій і установ. Господарств у земельно-оціночному районі повинно бути не менше 30, що визначається вимогами статистичної обробки інформації.

Дрібні земельно-оціночні райони суміжних областей, якщо природно-економічні умови однорідні, можуть об'єднуватися в один земельно-оціночний

район.

Таким чином, природно-економічне районування передбачає виділення земельно-оціночних районів, які характеризуються практичною однорідністю клімату, відносною одноманітністю ґрунтового покриву, приблизно однаковими економічними умовами ведення господарства. Земельно-оціночне районування виконується на основі природно-сільськогосподарського районування країни з врахуванням місцевих природно-кліматичних і економічних умов.

Тільки у цьому випадку результати сільськогосподарського виробництва визначаються відмінністю якості ґрунтів, рівнем їх родючості, яка буде виявлена в результаті проведення бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель.

4. Земельна ділянка як основна земельно-кадастрова одиниця. Земельно-кадастрові одиниці.

Окремі складові частини Державного земельного кадастру, як наприклад, облік кількості і якості земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель, проводяться на значних територіях, об'єднаних за адміністративними, просторово-якісними, природними, правовими і господарськими ознаками. Однак кожне таке структурне угруповання земель – це не що інше, як сума площ окремих земельних ділянок, а кадастрова інформація про таке угруповання – це інтегрована й узагальнена інформація про окремі земельні ділянки. Тому земельна ділянка є не тільки первинним об'єктом земельного кадастру, але й основною земельно-кадастровою одиницею.

Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Територія України, як об'єкт державного земельного кадастру, поділяється на окремі **кадастрові одиниці**, що забезпечує досить ефективне ведення земельно-кадастрової діяльності в цілому та виконання окремих кадастрових робіт.

Система поділу території на земельно-кадастрові одиниці відповідає існуючій системі адміністративно-територіального устрою. Основними кадастровими одиницями цієї системи є:

- **кадастровий регіон** (об'єкт адміністративно-територіального устрою); використовується тільки один раз для визначення зовнішніх меж земель населеного пункту чи земель сільської (селищної) ради, після чого означена територія поділяється на кадастрові зони, кадастрові квартали і так далі.

- **кадастрова зона;**
- **кадастровий квартал;**
- **земельна ділянка;**
- **об'єкт нерухомого майна.**

Таким чином, земельний кадастр базується на первинному обліку земельних ділянок із зазначенням їх кадастрових номерів, а вся інша інформація в т. ч. і статистична звітність, є похідною від кадастрової інформації первинного обліку.

Система кадастрової нумерації земельних ділянок є єдиною як для сільської місцевості, так і для населених пунктів і діє на всій території України, а тому

структура кадастрового номера земельної ділянки є однаковою на всій території України.

Структура кадастрового номера земельної ділянки складається з чотирьох частин і має вигляд:

XXXXXXXXXX: XX: XXX: XXXX

Номер земельної ділянки (чотиризначний)

Номер кадастрового кварталу (тризначний)

Номер кадастрової зони (двозначний)

Код адміністративно-територіального устрою України (десятизначний)

На сьогоднішній день важливою земельно-кадастровою одиницею залишаються *землекористування і землеволодіння*, тобто земельний кадастр ведеться *по кожному землевласнику і землекористувачу*. Крім того, на цьому рівні земельний кадастр дає відомості про розподіл земельного фонду за групами землекористувачів. На вищих рівнях вся ця інформація систематизується.

Землекористування - це територія земель, яка надана в користування сільськогосподарським, лісгосподарським, водогосподарським та іншим несільськогосподарським підприємствам або іншій юридичній або фізичній особі (громадянину), що має певну площу, фіксоване місцерозташування і точні границі (межі).

Землеволодіння - це земельні ділянки, які надані фізичним або юридичним особам на визначених правових основах приватної власності, що обумовлюють відповідальність, права і обов'язки для наступних цілей: ведення особистих селянських господарств, фермерських господарств, житлового, дачного, гаражного будівництва, садівництва, ведення підприємницької діяльності, ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

5. Класифікація землеволодінь та землекористувань

Землекористування та землеволодіння розрізняють *за формою, цільовим призначенням, термінами й умовами надання, за доступністю до використання*:

1) *за формою*:

а) індивідуальне;

б) громадське.

Індивідуальне базується всіх формах власності на землю (приватна, комунальна, державна). Землі передаються громадянам в приватну власність або в оренду із земель будь-якої форми власності.

У власність ділянки надаються для потреб, які наведені у визначенні землеволодіння. Для зазначених цілей земельні ділянки можуть надаватися в оренду. Також в оренду громадянам можуть надаватися земельні ділянки для городництва, сінокосіння та випасання худоби.

Громадське землеволодіння і землекористування призначене для ведення сільського, лісового, водного господарства, здійснення підприємницької діяльності, промислового виробництва, транспортного обслуговування тощо. Це землеволодіння та землекористування юридичних осіб - підприємств, установ, організацій. Громадське землеволодіння та землекористування, як і індивідуальне,

також базується на трьох формах власності.

На приватній формі - підприємства (як сільськогосподарські, так і несільськогосподарські), які сформувались на засадах приватної власності, але мають колективну форму господарювання.

На комунальній формі - комунальні підприємства різної відомчої приналежності, які обслуговують інтереси мешканців територіальної громади.

На державній формі - державні сільськогосподарські, лісо-, водогосподарські підприємства, науково-дослідні, навчальні та інші державні установи і організації, підприємства промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та інші несільськогосподарські державні установи і організації.

2) **за цільовим призначенням** (відповідають категоріям земель за цільовим призначенням):

- а) сільськогосподарські;
- б) лісогосподарські;
- в) водогосподарські;
- г) промисловості;
- д) транспорту;
- є) зв'язку;
- е) енергетики;
- ж) оборони;
- з) природоохоронного призначення;
- и) рекреаційного призначення;
- і) історико-культурного призначення.

При виділенні земельної ділянки землекористувачам і землевласникам обов'язково визначають її цільове призначення та порядок використання. Це фіксується у правовстановлюючому документі, який посвідчує право на ділянку.

3) **за термінами та умовами надання земельних ділянок:**

- а) постійні;
- б) на умовах оренди.

Постійні - це володіння та користування земельними ділянками державної та комунальної власності без встановленого строку (безстрокове користування). Безстроковість користування землею забезпечує стійкість землекористувань.

Оренда - це засноване на договорі строкове платне володіння та користування земельною ділянкою. Оренда може бути короткостроковою - до 5 років та довгостроковою - до 50 років.

4) **за доступністю для користування:**

- а) загального користування - доступні для всіх без виключення осіб (землі загального користування населених пунктів, дороги, зони відпочинку тощо);
- б) обмеженого користування - коли земельна ділянка закріплена за однією особою або групою осіб і має строго цільове призначення.

Формування нових землекористувань і землеволодінь відбувається за рахунок земель запасу та інших землекористувачів і власників землі за проектами відведення земельних ділянок і передачі земельних часток (паїв) в натуру громадянам.

Підприємства, установи, організації та громадяни можуть бути позбавлені права власності на земельну ділянку, або права користування землею.

6. Поняття земельного угіддя. Угіддя як елемент земельного кадастру.

Сучасний стан класифікації угідь в Україні

Земельні ділянки як основні земельно-кадастрові одиниці якісно неоднорідні, мають різні природно-історичні властивості і якості. Земельний кадастр у межах земельної ділянки ведеться за угіддями, які відносяться до земель сільськогосподарського призначення і включають:

1. **сільськогосподарські угіддя** (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);
 2. **несільськогосподарські угіддя** (господарські шляхи і прогони, полежахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації, деревно-чагарникові насадження; болота; землі, зайняті під водою тощо).
- ✓ **Рілля** - землі, які систематично обробляються і використовуються під посіви сільськогосподарських культур, включаючи посіви багаторічних трав, а також чисті пари (ГОСТ 26640-85), площі парників і теплиць. До ріллі не відносяться сіножаті і пасовища, що розорані з метою їх корінного поліпшення і використовуються постійно під трав'яними кормовими культурами для сінокосіння та випасання худоби, а також міжряддя садів, які використовуються під посіви.
 - ✓ **Багаторічні насадження** - це землі, які використовуються під штучно створеними деревними, чагарниковими або трав'янистими багаторічними насадженнями, призначеними для отримання врожаю плодово-ягідної, технічної, лікарської продукції, а також для декоративного оформлення територій (ГОСТ 26640-85). До цих земель відносяться також землі під деревно-чагарниковою рослинністю, яку вирощують для реалізації квітів (троянд, жасміну та ін.), а також розсадники (за винятком лісових). із земель багаторічних насаджень окремо обліковують:
 - ✓ **Землі садів** - це багаторічні насадження створені для отримання плодів.
 - ✓ **Виноградників** - зайняті виноградними насадженнями.
 - ✓ **До інших багаторічних насаджень** - відносяться ягідники, хмільники, насадження ефірно-олійних культур, плодові розсадники, крім лісових, плантації декоративних багаторічних насаджень (квітники) для декоративного оформлення територій, а також для реалізації квітів, лікарські багаторічні насадження (беладона, наперстянка, шалфей лікарський та інші). Площі, зайняті дорогами, лісовими захисними смугами, за винятком лінійних вітроломних насаджень усередині кварталів, до складу багаторічних насаджень не входять і обліковуються у відповідних видах угідь.
 - ✓ **Сіножаті** - сільськогосподарські угіддя, що систематично використовуються для сінокосіння (ГОСТ 26640-85). Відносяться рівномірно вкриті деревною та чагарниковою рослинністю - до 20%.

- ✓ **Пасовища** - сільськогосподарські угіддя, що систематично використовуються для випасання худоби (ГОСТ26640-85). Відносяться рівномірно вкриті деревною та чагарниковою рослинністю - до 20 %.
- ✓ **Пасовища гірські** - пасовища, розміщені на території гірських систем (ГОСТ 26640-85).
- ✓ **Перелоги** - землі, які раніше орали, а потім більше року, починаючи з осені не використовують для посіву сільськогосподарських культур і не готують під пар.
- ✓ **Землі під господарським будівлями і дворами** - це землі, зайняті тваринницькими фермами, тракторними станами, літніми таборами та іншими будівлями та дворами на сільськогосподарських землях, а також на сільськогосподарських угіддях земель інших категорій.
- ✓ **Під господарськими шляхами і прогонами** - це землі, зайняті господарськими шляхами і прогонами на сільськогосподарських землях, а також на сільськогосподарських угіддях земель інших категорій.
- ✓ **Землі, що знаходяться в стадії меліоративного будівництва та відновлення родючості** - сільськогосподарські угіддя, на яких ведеться нове меліоративне будівництво (реконструкція), а також ділянки розкорчованих, але не розораних садів, площі сільськогосподарських угідь, що підготовлені під посадку полезахисних лісових смуг, але закладка їх не проведена. Також ділянки, на яких закінчена технічна рекультивация і проводиться комплекс агротехнічних і фітомеліоративних заходів по відновленню родючості порушених ґрунтів.
- ✓ **Землі тимчасової консервації** - це землі, які тимчасово виведені з обробітку з метою відновлення їх продуктивності та екологічного стану, а саме:
- ✓ **Забруднені сільськогосподарські угіддя, що не використовуються в сільськогосподарському виробництві** - сільськогосподарські угіддя, в яких вміст фізичних, хімічних і біологічних компонентів негативно діє на навколишнє природне середовище. Площу угідь приймають згідно з матеріалами відповідних обстежень, затверджених у встановленому порядку (забруднені в результаті техногенних аварій, впливу шкідливих виробництв тощо) а також техногенно забруднені сільськогосподарські угіддя, включаючи радіонуклідне. Вони не використовуються в сільськогосподарському виробництві і виключені з господарського обороту.
- ✓ **Техногенно забруднені сільськогосподарські угіддя, включаючи радіонуклідне** - техногенно та радіоактивне забруднені сільськогосподарські угіддя, які не використовуються в сільськогосподарському виробництві і виключені з господарського обороту згідно з матеріалами радіологічних та інших обстежень, затверджених у встановленому порядку.
- ✓ **Інші землі** - сухі канали, кургани, траншеї, ями, скотомогильники.

- ✓ **Ліси та інші лісовкриті площі** - вкриті лісовою (деречною та чагарниковою) рослинністю землі та не вкриті лісовою рослинністю землі, але надані для потреб лісового господарства.
- ✓ **Вкриті лісовою (деречною та чагарниковою) рослинністю** - лісові площі, які зайняті деречною та чагарниковою рослинністю з повнотою насаджень від 0,2 до 1,0 (тобто крона дерев займає рівномірно більше 20% площі ділянки).
- ✓ **Полезахисні лісосмуги** - лісові смуги, створені з метою захисту полів сівозмін, зрошувальної і осушувальної мережі від ерозії ґрунтів, засух та інших несприятливих впливів кліматичних факторів (також стокорегулюючі та садозахисні лісосмуги).
- ✓ **Інші захисні насадження** - площі вкриті іншою штучно створеною захисною лісовою рослинністю.
- ✓ **Не вкриті лісовою рослинністю** - площі, які підлягають залісненню (згарища, насадження, що загинули, вирубки, галявини, пустирі, рідколісся тощо).
- ✓ **Інші лісові землі** - всі інші лісові землі, що не включені до вище перерахованих лісових земель. Це незімкнені лісові культури (штучно створені лісові насадження, які не переведені у вкриті лісовою рослинністю площі станом на 1 січня року обліку), *лісові розсадники, плантації* (по вирощуванню лісокультурного посадкового матеріалу), *лісові шляхи, просіки, протипожежні розриви* (відомчі залізниці та автомобільні шляхи Держлісгоспів, лісокомбінатів), *ґрунтові дороги, стежки, квартальні просіки, технологічні коридори, волоки, просіки для візирів та окружних меж, протипожежні розриви*. До цих земель відносяться *плантації, дендрологічні сади*, а також *теплиці та оранжереї*, призначені для вирощування садового матеріалу.
- ✓ **Чагарники** - землі, вкриті чагарниковою рослинністю (висота від 50 см до 7 м, крона вкриває більше 20% площі ділянки) на сільськогосподарських угіддях, присадибних землях громадян.
- ✓ **Болота** – надмірно зволожені ґрунтовими і атмосферними водами земельні ділянки з наявністю на поверхні розкладених і напіврозкладених залишків у вигляді торфу.

Залежно від рослинних умов, характеру водного режиму і покладів торфу вони підрозділяються на *верхові болота*, розташовані на підвищених ділянках, що зволожуються атмосферними опадами; *низинні болота*, розташовані на понижених ділянках, що зволожуються ґрунтовими і поверхневими водами; *перехідні болота*, які займають середнє положення між верховими і низинними, що зволожуються за рахунок атмосферних опадів, ґрунтових і поверхневих вод.

Обліковують **землі, зайняті під водою** – природними і штучними водоймами. При цьому окремому обліку підлягають землі, зайняті водосховищами, ставками та іншими штучними водоймами, каналами, колекторами і канавами.

Тема 4. Способи одержання земельно-кадастрових даних

1. Земельно-кадастрові відомості, методика їх одержання, систематизація
2. Способи та зміст проведення знімання в земельному кадастрі: наземні знімання, дистанційне зондування
3. Агротехнічні та спеціальні обстеження в земельному кадастрі
4. Основи статистичних методів одержання, обробки та аналізу даних земельного кадастру.

1. Земельно-кадастрові відомості, методика їх одержання, систематизація

Для успішного ведення земельного кадастру необхідне постійне оновлення, систематизація та аналіз даних про природний, правовий і господарський стан земель. Ці дані повинні включати наступну інформацію:

- ✓ відомості про власника/землекористувача земельної ділянки;
- ✓ площі земельних ділянок;
- ✓ склад і види угідь;
- ✓ якісний стан земель;
- ✓ порівняльна цінність тощо.

Кожна складова частина ДЗК використовує окремий набір показників, що забезпечує виконання окремих завдань.

При реєстрації земельних ділянок і обліку кількості земель земельно-кадастрові відомості обмежуються в основному показниками:

- ✓ площі земель;
- ✓ умови надання земельної ділянки у власність/користування;
- ✓ розподіл земель за складом угідь;
- ✓ цільове призначення
- ✓ меліоративний стан і т. д.

При обліку якості, крім даних про площі угідь необхідні відомості про природні властивості ґрунтів, які визначають їх якість:

- ✓ тип ґрунту;
- ✓ гранулометричний склад;
- ✓ забезпеченість поживними речовинами;
- ✓ кислотність;
- ✓ еродованість;
- ✓ засоленість;
- ✓ крутизна схилів та ін.

Бонітування ґрунтів використовує такі показники як площа земель та бал бонітету. **При економічній оцінці** земель використовуються показники:

- ✓ площі земель;
- ✓ бали економічної оцінки;
- ✓ умовні кадастрові гектари тощо.

Для отримання земельно-кадастрових даних використовують різні **методи**, які залежать від призначення показників земельного кадастру:

- ✓ знімання;
- ✓ обстеження;
- ✓ збір та узагальнення статистичних даних.

Знімання місцевості або коректування планового матеріалу проводиться, в першу чергу, для визначення площ земель. З використанням одержаного або відкоректованого планового матеріалу і проводиться визначення площ.

Детальні ґрунтові обстеження проводять для визначення показників природних властивостей ґрунтів.

Збір, обробку та аналіз статистичних даних про господарське використання земель проводять для економічної оцінки земель. Земельно-кадастрові роботи - це не разовий захід, а постійний процес одержання і оновлення даних про стан земель. Одержані дані обов'язково повинні піддаватися систематизації.

Систематизація земельно-кадастрових відомостей потрібна для їх цілеспрямованого використання у виробничій діяльності власників землі та землекористувачів і для державного управління земельними ресурсами.

Прикладом систематизації даних ДЗК є дані про площі. Для отримання відомостей про площу окремого землеволодіння (землекористування), спочатку його площу поділяють на секції, в межах секцій визначають площу кожної окремої ділянки (контуру) і далі розшифровують площу контурів за видами угідь відповідно до прийнятої класифікації обліку земель. Всі площі земель між собою повинні бути ув'язаними.

Достовірність даних земельного кадастру залежить від способів їх одержання. Ці дані відображаються на планово-картографічному матеріалі і в текстових документах. Планово-картографічні матеріали забезпечують наочність земельно-кадастрових відомостей, попереджують можливість пропусків або дублювання площ, сприяють безперервному і об'єктивному одержанню необхідної інформації.

Документами Державного земельного кадастру, які створюються під час його ведення, є:

- 1) індексні кадастрові карти (плани) України, Автономної Республіки Крим, областей, районів, міст, селищ, сіл;
- 2) індексні кадастрові карти (плани) кадастрової зони і кварталу;
- 3) кадастрові карти (плани) Автономної Республіки Крим, областей, районів, міст, селищ, сіл, інші тематичні карти (плани);
- 4) поземельні книги.

Документи Державного земельного кадастру є його складовими частинами, які створюються, відображаються та змінюються за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

2. Способи та зміст проведення знімань в земельному кадастрі.

Джерелом одержання планово-картографічних матеріалів є роботи з наземного знімання (теодолітне, мензульне, тахеометричне) та дистанційного зондування (аерокосмічні методи знімання - фотографічне, спектральне, інфрачервоне, радіолокаційне та інші).

Планово-картографічні матеріали, одержані будь-яким методом, повинні забезпечувати необхідну *точність* земельно-кадастрових відомостей, яка

залежить від масштабу плану. Вибір масштабу залежить від розмірів і кількості контурів, характеру використання земель та інтенсивності ведення сільського господарства.

В умовах дрібної контурності найбільш доцільними є плани масштабу 1:10000 (Полісся, Лісостеп), для Степу - 1:25000 (великі масиви земельних угідь), для господарств з великою питомою вагою багаторічних плодових насаджень, а також для зрошуваних районів - 1:5000, для ведення ДЗК в населених пунктах - 1:500.

Аерофотознімання забезпечують достатню точність інформації. Цим способом знімання одержують як кількісні, так і якісні характеристики землеволодінь і землекористувань: чіткі зображення меж, види угідь, стан посівів. Складені за матеріалами аерофотознімань плани можуть містити такі деталі і ознаки місцевості, які неможливо одержати шляхом виконання наземних знімань, особливо при застосуванні кольорових знімків. При даному зніманні доступна будь-яка ділянка, тому в кадастрі наземні знімання використовуються рідко (там, де відсутні матеріали аерофотознімань, і при обліку поточних змін у використанні земель).

За останні роки у зв'язку з розвитком космічної галузі стало можливим вивчення земної поверхні **космічними методами зондування**, що мають значні переваги:

- ✓ можливість визначення координат будь-якої точки земної поверхні (доступність до будь-якої точки);
- ✓ можливість застосування різних способів знімання, які забезпечують вивчення практично всіх показників земної поверхні (рельєф, геологія, ґрунти, угіддя, їх стан, посіви тощо);
- ✓ охоплення великих територій;
- ✓ оперативність;
- ✓ економічність.

Зважаючи на вищезазначене, результати таких знімань використовують в різних галузях народного господарства, в тому числі в землевпорядкуванні та кадастрі.

Спектральне знімання, як і інші, ґрунтується на здатності будь-якого об'єкта відбивати електромагнітні хвилі. Спеціальні прилади фіксують і відображають на спеціальних носіях відбиті електромагнітні хвилі в деяких вузьких спектральних зонах (видимий або інфрачервоний). Маючи спектральний знімок, і розшифрувавши його, одержують необхідну інформацію (характеристики) об'єкта. Але попередньо необхідно встановити взаємозв'язок (залежність) між властивостями земних об'єктів (в т. ч. земельних угідь) і характеристиками їх спектрального випромінювання і відображення.

Використання: одержання інформації про характер рослинного і ґрунтового покриву, ступінь зволоженості, засоленості, забруднення водойм, рельєф дна мілководдя тощо, тобто переважно якісні характеристики об'єктів.

Радіолокаційний метод базується на використанні радіохвиль як власного випромінювання (пасивна радіолокація), так і відбитих (активна радіолокація). Такі хвилі мають здатність не лише досягати земної поверхні, а й

проникати в земний покрив. Цей метод знімань можна використовувати в будь-яку пору року, в будь-яку погоду та час доби. Дуже добре розпізнає вологі об'єкти.

Застосування: топографічне картографування, визначення глибини залягання ґрунтових вод, водоносних шарів, товщини снігового покриву і запасів води в ньому, інвентаризація посівів та їх стан.

Для поновлення земельно-кадастрових даних проводять роботи з графічного обліку поточних змін шляхом коректування планово-картографічних матеріалів.

Коректування - це виявлення на місцевості і нанесення на планово-картографічний матеріал поточних змін у складі землекористувань, землеволодінь, угідь, які виникли від моменту знімань місцевості або останнього коректування. Коректування проводять шляхом звіряння плану з натурою і нанесення на нього виявлених змін (*раз у 8-10 років*). Його виконують безпосередньо наземним способом із використанням геодезичних приладів. *Якщо змінилося більше 30% контурів, проводять нове знімання місцевості.* В процесі виконання робіт, крім меж, звертають увагу на класифікацію угідь, оскільки тут також відбуваються зміни.

3. Агрогосподарські та спеціальні обстеження в земельному кадастрі

Кадастрові дані будуть неповними, якщо вони базуватимуться лише на матеріалах знімань та коректуванні планово-картографічного матеріалу. Необхідну *повноту і комплексність* земельно-кадастрової інформації забезпечують завдяки поєднанню матеріалів знімань та обстежень, які взаємно доповнюють одні одних.

Обстеження поділяють на агрогосподарські та спеціальні.

Агрогосподарські обстеження забезпечують одержання необхідних даних про якісний стан земель, використовуючи зовнішні ознаки і дані господарського використання. Завдяки такого виду обстеженням одержується інформація про тип ґрунту, гранулометричний склад, глибину гумусового горизонту, розвиток ерозії, крутизну схилів, засміченість камінням, придатність для механічного обробітку, інші показники, які визначають родючість ґрунту.

Результати обстежень відображають на планово-картографічних матеріалах і заносять в спеціальні відомості агрогосподарського обстеження.

До спеціальних обстежень відносять: ґрунтові, агрохімічні, меліоративні, геоботанічні, радіологічні.

Ґрунтові обстеження здійснюються з метою одержання кількісних показників основних природних властивостей ґрунтів, які використовуються для бонітування і проектування. Ці показники отримують в результаті проведення польових і лабораторних аналізів. Без означених даних неможливо якісно провести проектування при організації території та систему використання угідь

Агрохімічні обстеження характеризують ґрунт за забезпеченням основними поживними речовинами (N, P, K).

Меліоративні обстеження проводяться для характеристики земель за глибиною залягання ґрунтових вод і ступенем їх зволоження.

Геоботанічні обстеження забезпечують характеристику природних кормових угідь за складом і якістю травостою, при цьому проводять класифікацію

типів кормових угідь.

Радіологічні обстеження проводять для характеристики земель за щільністю забруднення радіонуклідами (Cs-137, Sr-90, Pt) внаслідок аварії на ЧАЕС.

4. Основи статистичних методів одержання, обробки та аналізу даних земельного кадастру

Статистика загалом займається збором і аналізом великих масивів даних.

Суть статистичних спостережень полягає в планомірному, науково обґрунтованому і організованому зборі масових даних про явища і процеси, що надають вихідні матеріали для наступного аналізу явищ, а тому від їх повноти і якості залежить обґрунтованість висновків.

Форми статистичних спостережень:

- 1) звітність;
- 2) перепис.

Звітність - форма спостереження, при якій необхідні матеріали одержуються від організацій, підприємств, установ у вигляді встановлених законодавством документів, які готуються і подаються систематично в статистичні органи.

Форми і строки звітності встановлює Держкомстат України (місячна, квартальна, піврічна, річна). В системі ДЗК розповсюджена річна звітність (*станом на 1.01, не пізніше 15.01*).

Державні землепорядні органи щорічно складають звіти про наявність земельних угідь, зрошуваних і осушених земель, розподіл їх за видами, власниками землі і землекористувачами, в межах/за межами населених пунктів. Один раз в 5 років складаються звіти про наявність земель, їх розподіл за категоріями, угіддями, землевласниками і землекористувачами, включаючи відомості про якісний стан і оцінку земель.

Форми земельної звітності: б-зем - всі землі, ба-зем - зрошувані землі, бб-зем - осушені землі.

Деякі показники не підлягають звітності, тому необхідно проводити спеціальні статистичні спостереження, до яких належить перепис.

Перепис - форма спостереження, при якій статистичні органи збирають матеріали шляхом спеціально організованих на визначену дату обстежень (подібно перепису населення), одночасно враховується фактичний стан використання земель.

В Україні періодично проводять перепис зрошуваних і осушених земель, плодово-ягідних насаджень у вигляді інвентаризації земель (раз в 10 років). Інвентаризація земель проводилась на початку земельної реформи. Перепис дає додаткові відомості, яких немає у звітності, розширює дані, перевіряє достовірність звітності.

Основні способи статистичних спостережень:

- ✓ безпосереднє спостереження;
- ✓ документальний спосіб;
- ✓ опитування.

Безпосереднє спостереження - одержання необхідної інформації і заповнення земельно-кадастрової документації працівниками земельно-кадастрової служби на основі безпосереднього огляду об'єкта, при безпосередньому зніманні та коректуванні планово-картографічного матеріалу, обмірі посівних площ тощо.

Документальний спосіб передбачає вивчення різного роду документів (звітів про стан землеволодінь і землекористувань, зрошуваних і осушуваних земель, затрат праці, урожайність) та планово-картографічних матеріалів.

Опитування - реєстрація фактів, що ґрунтуються на свідченнях опитуваних (при відсутності документів). Цим способом користуються при визначенні урожайності сільськогосподарських культур за відсутності книги історії полів (відновлення документації), для складання схеми попередників.

Аналіз статистичних даних - найбільш складний і відповідальний етап статистичних досліджень. **Завдання аналізу** полягає в тому, щоб виявити і пояснити закономірності, які проявляються у протіканні суспільних явищ і на цій основі сформулювати правильні теоретичні і практичні висновки.

Використовуються наступні **статистичні методи аналізу даних земельного кадастру**:

- 1) **метод паралельних рядів (порівняння)** - визначення взаємозв'язку між різними ознаками з метою порівняння табличних даних;
- 2) **балансовий метод** - встановлення зв'язку між явищами і їх характеристиками шляхом розміщення взаємозв'язаних показників у таблиці, контроль підсумків окремих частин, які повинні бути рівними (наприклад площі);
- 3) **метод аналітичних групувань** - аналіз взаємозв'язків між різними ознаками;
- 4) **метод кореляційного аналізу** - найбільш досконалий метод багатofакторного аналізу складних явищ, коли одна величина (ознака) залежить від великої кількості інших величин (ознак). Такі залежності дуже складні. Наприклад, розмір валового доходу, урожайність залежить від розміру землекористувань, кількості добрив, площ посівів, спеціалізації виробництва, енергонасиченості, затрат праці, системи обробітку, якості земель, кліматичних умов. Існує прямий і обернений кореляційний зв'язок. **Прямий** - із збільшенням однієї ознаки, зростає значення іншої, яка від неї залежить (із збільшенням площі збільшується валовий збір при інших рівних умовах). **Обернений (зворотній)** - із збільшенням однієї ознаки, значення іншої, яка від неї залежить, зменшується (із збільшенням продуктивності праці зменшується собівартість одиниці продукції).

Тема 5. Автоматизована система ведення Державного земельного кадастру України (АСДЗКУ)

1. Необхідність та передумови створення АСДЗКУ
2. Правове та організаційне забезпечення створення АСДЗКУ
3. Мета, принципи створення АСДЗКУ та її функціональне призначення
4. Структура АСДЗКУ

1. Необхідність та передумови створення АСДЗК

Аналіз відомостей про правовий, природний і господарський стан земель, які містить державний земельний кадастр, показує, що їх одержання, обробка й систематизація супроводжуються залученням великої кількості цифрових даних. Особливо відчутно зростає кількість таких даних у разі виконання земельно-оціночних робіт, під час яких для складання шкал бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель математичній обробці підлягають масові статистичні дані про природні властивості ґрунтів та економічні показники використання земель. Вперше широкого застосування автоматизована обробка земельно-кадастрових даних набула на початку 80-х років ХХ ст.. В Інституті землеустрою УААН активно використовували електронно-обчислювальні машини єдиної системи для розв'язку багатофакторних рівнянь регресії з метою визначення урожайності сільськогосподарських культур і затрат на їх вирощування на оцінюваних типах ґрунтів.

У період 80-90-х років започатковані роботи з автоматизації складання документів річної звітності про наявність і використання земель (земельний баланс) на районному, обласному і державному рівнях. Донедавна в Україні, як і на всій пострадянській території, стосовно земельного кадастру історично склалася така ситуація, що поняття Державного земельного кадастру фактично замінювалося поняттям статистичної звітності за встановленими формами. Іншими словами можна сказати, що існувала так звана "паперова технологія" ("книжна система") ведення Державного земельного кадастру. В період реформування виникла потреба в короткі строки виготовляти державні акти на право приватної власності на землю, вносити дані у земельно-реєстраційні документи, виготовляти копії, виписки даних власникам, збільшилась кількість земельно-правових угод (оренда, застава, купівля-продаж, успадкування та ін.). Тому виникла необхідність оперативного ведення і використання даних земельного кадастру, автоматизації земельно-кадастрової інформації

Сьогодні інтенсивний розвиток комп'ютерних інформаційних технологій дозволяє реалізувати ідею створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру, яка надає змогу здійснювати оперативне управління земельними ресурсами.

Відмінність земельної інформаційної системи від інших інформаційних систем зумовлена особливостями їхнього об'єкта – землі. Практично всі компоненти земельних інформаційних систем (база даних, СУБД, процедури супроводу даних та ін.) вимагають глибокого наукового забезпечення. Останні досягнення у сфері технологій дозволяють удосконалювати способи функціонування земельного кадастру й моніторингу через використання ГІС-

технологій для створення автоматизованої системи земельного кадастру.

АСДЗКУ— інформаційна система, що містить відомості про правовий режим земель, державну реєстрацію земельних ділянок, кадастрове зонування, кадастрові зйомки, бонітування ґрунтів, економічну оцінку земель, грошову оцінку земельних ділянок, облік кількості та якості земель.

2. Правове та організаційне забезпечення створення АСДЗКУ

Оперативне управління земельними ресурсами з метою реалізації земельної реформи в Україні зумовило потребу в удосконаленні існуючої системи відображення даних земельного кадастру. Чинна в минулому балансова система даних досить громізка, супроводжується великим обсягом книжного й табличного матеріалу, не є доступною для широкого кола споживачів, потребує значних затрат часу на переписування з первинних матеріалів і тому не забезпечує економічності інформації для оперативного її використання. Крім того, табличний матеріал не завжди достатньо пов'язаний з картографічним відображенням території, тому інформація про землю часто подається безвідносно щодо її місцезнаходження.

Тому в 90-х роках ХХ ст. вчені – землевпорядники, геодезисти, математики-програмісти обґрунтовують методи створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру, яка передбачає поєднане відображення економіко-статистичної інформації про правовий, природний і господарський стан земель з картографічним матеріалом на дисплеї комп'ютера, що забезпечує разом принципи оперативності одержання, наочності й доступності інформації про землю.

Наукові дослідження та експериментальні роботи, проведені у цей період вченими разом із фахівцями державного комітету України по земельних ресурсах та Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України, дали змогу реально перейти на впровадження автоматизованої системи ведення земельного кадастру на території всієї країни. У зв'язку з цим Кабінет Міністрів України прийняв постанову від 2 грудня 1997 р. №1355 “Про Програму створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру”, якою визначив Держкомзем України органом управління реалізацією цієї програми.

Програма створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру була розрахована на 1998 – 2005 рр. Для її реалізації були передбачені організаційні заходи та матеріально-технічне забезпечення, нормативно-правові, нормативно-технічні, програмно-технічні заходи та заходи щодо підготовки і перепідготовки кадрів. Щодо організаційних заходів, то основним із них є створення земельно-кадастрових центрів при Держкомземі та місцевих державних земельних органах. Вони фактично створені в 1988 р. на всіх рівнях державних органів земельних ресурсів. Однак вирішальним чинником цієї програми стало матеріально-технічне забезпечення через придбання комп'ютерної техніки і засобів програмного забезпечення, а також оснащення сучасними засобами геодезичних вимірювань, особливо комплектами приладів GPS – глобальної позиційної системи.

На виконання постанови Кабінету Міністрів України від 2 грудня 1997р. № 1355 “Про Програму створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру” Держкомзем України попередньо видав наказ від 4 листопада 1997 р. №110 “Про створення центру державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах”.

Центр державного земельного кадастру при Держкомземі України (надалі – Центр ДЗК) було створено на базі госпрозрахункового бюро наукових, проектно-вишукувальних, проектно-технологічних робіт і державної землевпорядної експертизи Київського міського управління земельних ресурсів.

Центр ДЗК здійснював свою діяльність з метою створення та функціонування автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру України. Він здійснював такі види діяльності:

- ✓ створення, запровадження та експлуатація програмно-інформаційних комплексів системного ведення державного земельного кадастру;
- ✓ розробка інтелектуальних програм управління автоматизованою системою;
- ✓ проведення спеціальних землевпорядних, картографічних, геодезичних, ґрунтових, геоботанічних, радіологічних, містобудівних, лісотипологічних, водогосподарських, земельно-оціночних вишукувань з метою підготовки та створення бази даних земельного кадастру для задоволення попиту у земельно-кадастровій інформації для органів державного управління, податкової адміністрації, банків, фізичних та юридичних осіб;
- ✓ виконання землевпорядних робіт;
- ✓ розробка нормативно-технічної документації для створення та функціонування автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру;
- ✓ виконання окремих науково-дослідних, дослідно-конструкторських, дослідно-технологічних і спеціальних робіт у галузі землевпорядкування, геоінформаційних систем (ГІС) і технологій за створення та експлуатації автоматизованої системи;
- ✓ координація впровадження в підрозділах Центру ДЗК, Держкомзему України, державних органах земельних ресурсів на місцях програмно-технічних засобів і ГІС-технологій ведення державного земельного кадастру.
- ✓ організація підвищення кваліфікації спеціалістів Центру з питань земельного кадастру та ГІС-технологій;
- ✓ здійснення дилерських і дистриб’юторських послуг у сфері ГІС-технологій, засобів топографо-геодезичних зйомок;
- ✓ здійснення міжнародного співробітництва з метою запозичення та впровадження новітніх технологій для поліпшення управління земельними ресурсами, ведення земельного кадастру;
- ✓ участь у практичній реалізації вітчизняних і міжнародних “пілот-проектів” щодо впровадження системи реєстрації землі та іншої нерухомості і прав на них, реформування земельних відносин;

- ✓ організація та участь у проведенні науково-технічних конференцій та семінарів із проблем, що стосуються автоматизованого ведення державного земельного кадастру, земельних відносин, землевпорядкування, моніторингу та охорони земель;
- ✓ надання земельно-картографічної інформації користувачам;
- ✓ консультації з питань автоматизації державного земельного кадастру, ГІС-технологій;
- ✓ розповсюдження власних та інших розробок у галузі земельного кадастру та ГІС-технологій;
- ✓ випуск довідкової, нормативно-технічної, інформаційної та рекламної продукції;
- ✓ зовнішньоекономічна діяльність;
- ✓ інші види діяльності, що не суперечать чинному законодавству.

3. Мета, принципи створення АСДЗКУ та її функціональне призначення

Основною метою запровадження АСДЗКУ є створення на основі застосування сучасних інформаційних і ГІС-технологій єдиного інформаційного середовища для ефективного управління земельними ресурсами, інформаційного забезпечення ринку землі, оподаткування, реєстрації прав на земельні ділянки та іншу нерухомість, інформаційної взаємодії з іншими автоматизованими системами.

Створення, запровадження та функціонування АСДЗКУ повинно було базуватися, з одного боку, на принципах ведення державного земельного кадастру, а з іншого, – на загальносистемних принципах побудови сучасних автоматизованих інформаційних систем. Враховані принципи побудови корпоративних автоматизованих систем із розподіленими базами даних та мережевими, в тому числі Internet, технологіями забезпечення клієнт-серверної взаємодії віддалених користувачів системи з локальними (базовими), регіональними та централізованими базами даних державного земельного кадастру.

Основними принципами побудови АСДЗКУ, що виходять з принципів ведення державного земельного кадастру стали:

- забезпечення комплексного розв'язання засобами АСДЗКУ задач, передбачених Земельним кодексом України та ЗУ “Про державний земельний кадастр”;
- забезпечення повноти та об'єктивності відомостей про всі земельні ділянки у межах України та постійної підтримки баз даних в актуальному стані;
- запровадження єдиної системи просторових координат та ідентифікації земельних ділянок через присвоєння їм унікальних кадастрових номерів;
- запровадження єдиного системного підходу, єдиної методології й технології ведення державного земельного кадастру на території України та єдиної системи земельно-кадастрової інформації, що базується на прийнятих стандартах структури бази даних і погоджених форматах представлення даних та обміну ними;
- забезпечення відповідності ієрархічної структури АСДЗКУ організаційній

структурі Держкомзему України (базовий, регіональний та національний рівні), що сприятиме декомпозиції системи як по вертикалі, так і по горизонталі;

- забезпечення відкритості та доступності інформації баз даних державного земельного кадастру користувачам системи з різним статусом доступу;
- забезпечення інформаційної взаємодії АСДЗКУ з іншими автоматизованими кадастровими системами та інтеграції АСДЗКУ в інформаційний простір України;
- мінімізація фінансових витрат та часу на створення та запровадження АСДЗКУ;
- забезпечення функціонування та розвитку АСДЗКУ на засадах самоокупності та самофінансування;
- застосування ГІС-технологій з метою забезпечення сумісної обробки семантичних і просторових даних, просторового моделювання та аналізу об'єктів земельного кадастру;
- поетапне запровадження картографічного забезпечення кадастру в електронному вигляді. Передбачається, що на перших етапах функціонування АСДЗКУ на базовому рівні можуть використовуватися тільки семантичні бази даних, що дасть змогу розв'язувати значну кількість задач із поступовим підключенням електронного картографічного забезпечення;
- інтеграція локальних кадастрових баз даних нижнього рівня в бази даних верхнього рівня і таким чином забезпечення можливості створення регіональних централізованих баз даних і централізованої бази даних державного земельного кадастру України.

При розробці системи, її компонентів і видів забезпечень враховувались вимоги державних стандартів серії “Автоматизовані інформаційні системи”, “Єдина система програмних документів” та міжнародних стандартів ISO.

Функціональне призначення АСДЗКУ полягало у забезпеченні і реалізації таких функцій:

- створення кадастрових баз даних (семантичних і просторових) через первинний облік земельних ділянок на основі єдиної системи кадастрових номерів і стандартів структури кадастрових баз даних;
- ведення в електронному вигляді індексних карт, чергових кадастрових планів та інших планово-картографічних матеріалів;
- реєстрації земельних ділянок, іншої нерухомості та прав на них;
- ведення в автоматизованому режимі Державного реєстру земель та Поземельної книги;
- надання інформаційно-аналітичних послуг користувачам системи;
- адміністрування баз даних, їх захисту та забезпечення санкціонованого доступу до них для різних категорій користувачів;
- підвищення оперативності та якості організаційно-управлінських рішень у сфері реформування земельних відносин на основі застосування сучасних інформаційних технологій та методів прийняття рішень;
- створення інформаційної бази для об'єктивного та ефективного

оподаткування власників і користувачів земельних ділянок;

- забезпечення обміну кадастровою інформацією з іншими галузевими кадастрами та автоматизованими інформаційними системами;
- створення муніципальних ГІС, територіальних кадастрів, багатоцільових кадастрів з метою комплексного управління регіоном, включаючи можливість аналізу просторових даних, використання математичних і статистичних моделей всебічного аналізу соціально-економічної ситуації в регіоні, її моделювання та прогнозування.

Інформацію, що зосереджена в кадастрових базах даних АСДЗКУ, використовують з метою:

- поточного управління земельними ресурсами;
- державного моніторингу та контролю за використанням і охороною земель;
- розробки проектів землеустрою та оптимізації землекористувань;
- вживання заходів щодо раціонального використання та охорони земель;
- інвентаризації земель і ґрунтових обстежень;
- реєстрації прав власників і користувачів (в тому числі орендарів) земельних ділянок та іншої нерухомості;
- нормативної та експертної грошової оцінки земельних ділянок;
- встановлення розміру податків і орендної плати за землю.

4. Структура АСДЗКУ.

Структура АСДЗКУ включає 4 рівні:

1. національний;
2. обласний,
3. районний,
4. місцевий.

Основою автоматизованої системи є рівень сільської, селищної і міської ради, де здійснюється юридична реєстрація землеволодінь і землекористувань, облік, оцінка земель і нерухомості. На цьому рівні практично проводиться формування земельно-кадастрової інформації і її практичне застосування для конкретних потреб. Це означає, що на рівні сільської, селищної і міської ради відбувається одержання вихідної земельно-кадастрової інформації.

На всіх вищих рівнях управління земельними ресурсами (район, область, держава) земельно-кадастрова інформація є результатом узагальнення відповідних даних про землю і нерухомість окремих адміністративно-територіальних рівнів. На сучасному етапі у межах сільської, селищної ради, нараховується у середньому 300-500 юридичних і фізичних осіб землевласників/землекористувачів, загальна кількість земельно-кадастрових показників складає 30-50 тисяч.

Нині система Державного земельного кадастру перебуває у стадії реформування та надає можливість оперативно отримувати необхідну інформацію про земельні ділянки на всій території України. Відомості до цієї бази даних вносяться, перевіряються, систематизуються та впорядковуються за єдиними, чітко визначеними правилами. Завдяки використанню при адмініструванні Державного земельного кадастру сучасних інформаційних технологій, відомості про землі є доступними як фахівцям, що працюють в сфері земельних відносин,

так і зовнішнім користувачам, а можливості

За даними Держгеокадастру, станом на кінець 2015 р., всього по Україні було відпрацьовано 375 000 заяв, – тих, що стосуються завершення процедури реєстрації, кадастрових номерів, об'єднання чи роз'єднання ділянок. З них зареєстровано 320 000 ділянок, а 40 000 отримали негативну відповідь – переважно через неправильно сформовану земельпорядними організаціями документацію про ділянку. У системі ще знаходилось 15 000 заяв, робота над якими тривала, але термін жодної з них не було прострочено.

Витяги (які, за законом, треба видавати в той же день, що й подано заяву) також видавались вчасно: опрацьовано понад 79 тисяч, а в роботі перебувало лише 645 на всю Україну. Причиною вважали дуже стислий термін, наприклад, подано заяву в 16.55 – заяву зареєструють сьогоднішнім числом, але фізично опрацювати її зможуть не раніше, ніж на наступний день. За робочий день в середньому по Україні видається 3,5 тис. витягів. В системі фіксується інформація в розрізі областей.

Національною кадастровою системою формується таблиця про максимальну та мінімальну кількість відпрацьованих заяв з реєстрації земельних ділянок та потижневий зріз. Наприклад, 21-27 січня 2015 року максимальна кількість становила 3,5 тис. реєстрацій на добу, середня – 1,3 тис., а мінімальна – 150. Через два місяці, 18-24 березня 2015 року: максимальна – 6,2 тис., а середня вже мало відрізнялася від неї – 5,8 тис. На майбутнє фахівці прогнозують 6-7 тисяч реєстрацій на день.

Крім того, система здатна аналізувати час обробки даних від громадян. Як в цілому по державі, так і окремо по кожному регіону та відділенню. Раніше реєстрація ділянки могла тривати декілька місяців, хоча за законом відводилося 14 днів. Уже на початку роботи Національної кадастрової системи в середньому на реєстрацію – тобто від подачі заявки до її закриття – витрачалося 62 хвилини, а далі спостерігалось поступове скорочення часу (передовсім, за рахунок навичок реєстраторів, які досить швидко освоювали систему), і сьогодні це – 23 хвилини.

Система не лише рахує, але й аналізує. Відштовхуючись від середньої кількості опрацьованих заяв за попередній тиждень, вона прогнозує кількість днів, потрібну для завершення необроблених заявок. Цю інформацію в центральному офісі отримують щодня – причому не лише для кожної з областей в цілому, але й для кожного районного відділення. Тож якщо прогнозний показник кількості днів, потрібних для опрацювання вже поданих заявок, зростає, вживають заходів

Кадастровий реєстратор може скористатися функціями системи, аби спланувати свою роботу та прискорити її. На екрані розміщено інформацію, скільки часу по кожній із заяв лишилося до завершення терміну реєстрації. Фільтри дозволяють проаналізувати роботу за вчора і спланувати на сьогодні – пошук заяв можна здійснити, наприклад, за словами «виконані», «у яких кінцевий термін завершується», «транзакція», «прізвище».

За 2015 рік робота електронного кадастру поповнила держбюджет на понад 30 мільйонів гривень: 20 мільйонів – від реєстрації ділянок, решта – від оформлення витягів.

Таким чином, із Національною кадастровою системою Україна отримала не

лише «електронний каталог» земельних ділянок, але й аналітичний інструмент, який вже зараз дозволяє систематизувати практично всю інформацію, яка потрапляє до системи. Це все більше і більше виключає «ручну працю», а разом із тим – зменшує людський фактор та пов'язані з ним помилки.

Тема 6 Право власності на землю

1. Земельна ділянка як об'єкт права власності
2. Суб'єкти права власності
3. Право комунальної, державної, приватної та спільної власності на землю
4. Набуття права на землю. Права та обов'язки власників земельних ділянок

1. Земельна ділянка як об'єкт права власності

Набуття права приватної власності на землю є однією зі складових земельної реформи. Набуття землі у власність – це велика відповідальність.

Так, згідно ст. 13 Конституції України, земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування.

Кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону.

Власність зобов'язує. Власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству.

Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом.

В ст. 14. зазначено про те, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

В ст. 319 Цивільного кодексу України визначено порядок здійснення права власності:

1. Власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд.
2. Власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону. При здійсненні своїх прав та виконанні обов'язків власник зобов'язаний додержуватися моральних засад суспільства.
3. Усім власникам забезпечуються рівні умови здійснення своїх прав.
4. **Власність зобов'язує.**
5. Власник не може використовувати право власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі.

Ст. 78 ЗКУ визначає зміст права власності на землю:

1. Право власності на землю - це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками.
2. Право власності на землю набувається та реалізується на підставі Конституції України, Земельного Кодексу, а також інших законів, що видаються відповідно до них.
3. Земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності.

Згідно ст. 79 **земельна ділянка** - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. **Право власності на земельну ділянку** поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб. **Право власності на земельну ділянку** розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

2. Суб'єкти права власності

Суб'єктами права власності на землю є:

- а) громадяни та юридичні особи - на землі приватної власності;
- б) територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, - на землі комунальної власності;
- в) держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, - на землі державної власності.

3. Право комунальної, державної, приватної та спільної власності на землю

Землі, які належать на праві власності *територіальним громадам* сіл, селищ, міст, є **комунальною власністю**.

У комунальній власності перебувають:

- а) усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності;
- б) земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування (в межах та за межами населених пунктів).

Земельні ділянки державної власності, які передбачається використати для розміщення об'єктів, призначених для обслуговування потреб територіальної громади (комунальних підприємств, установ, організацій, громадських пасовищ, кладовищ, місць знешкодження та утилізації відходів, рекреаційних об'єктів тощо), а також земельні ділянки, які відповідно до затвердженої містобудівної документації передбачається включити у межі населених пунктів, за рішеннями органів виконавчої влади передаються у *комунальну власність*.

До земель комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать:

- а) землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця

знешкодження та утилізації відходів тощо);

б) землі під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту;

в) землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;

г) землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених ЗКУ;

г) землі водного фонду, крім випадків, визначених ЗКУ;

д) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування;

е) земельні ділянки, штучно створені в межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісогосподарського призначення та природно-заповідного фонду, що перебувають у прибережній захисній смузі водних об'єктів, або на земельних ділянках дна водних об'єктів;

є) землі під об'єктами інженерної інфраструктури міжгосподарських меліоративних систем, які перебувають у комунальній власності.

Територіальні громади сіл, селищ, міст можуть об'єднувати на договірних засадах належні їм земельні ділянки комунальної власності. Управління зазначеними земельними ділянками здійснюється відповідно до закону.

У державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності.

Право державної власності на землю набувається і реалізується державою через органи виконавчої влади відповідно до повноважень, визначених ЗКУ.

До земель державної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать:

а) землі атомної енергетики та космічної системи;

б) землі під державними залізницями, об'єктами державної власності повітряного і трубопровідного транспорту;

в) землі оборони;

г) землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;

г) землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених ЗКУ;

д) землі водного фонду, крім випадків, визначених ЗКУ;

е) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України, інших органів державної влади, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук;

є) земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;

ж) земельні ділянки, які закріплені за державними професійно-технічними навчальними закладами;

з) земельні ділянки, закріплені за вищими навчальними закладами державної форми власності;

і) земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України;

ї) землі під об'єктами інженерної інфраструктури загальнодержавних та міжгосподарських меліоративних систем, які перебувають у державній власності.

До земель державної власності, які не можуть передаватися у комунальну власність, належать земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності, а також земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні органів державної влади, державних підприємств, установ, організацій, крім випадків передачі таких об'єктів у комунальну власність.

До земель комунальної власності, які не можуть передаватися у державну власність, належать земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності, а також земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій, крім випадків передачі таких об'єктів у державну власність.

Спільна власність на земельну ділянку

Земельна ділянка може знаходитись у спільній власності з визначенням частки кожного з учасників спільної власності (спільна часткова власність) або без визначення часток учасників спільної власності (спільна сумісна власність).

Суб'єктами права спільної власності на земельну ділянку можуть бути громадяни та юридичні особи, а також держава, територіальні громади.

Суб'єктами права спільної власності на земельні ділянки територіальних громад можуть бути районні та обласні ради.

Право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає:

а) при добровільному об'єднанні власниками належних їм земельних ділянок;

б) при придбанні у власність земельної ділянки двома чи більше особами за цивільно-правовими угодами;

в) при прийнятті спадщини на земельну ділянку двома або більше особами;

г) за рішенням суду.

Земельна ділянка може належати на праві спільної сумісної власності лише громадянам, якщо інше не встановлено законом.

У спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки:

а) подружжя;

б) членів фермерського господарства, якщо інше не передбачено угодою між ними;

в) співвласників жилого будинку;

г) співвласників багатоквартирного будинку. Спільна сумісна власність на земельну ділянку.

4. Набуття права на землю. Права та обов'язки власників земельних ділянок

Таблиця 6.1 – Набуття права на землю

громадяни України	юридичні особи України	територіальні громади	держава
<p>а) придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-право-вими угодами;</p> <p>б) безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності;</p> <p>в) приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;</p> <p>г) прийняття спадщини;</p> <p>г) виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю)</p>	<p>а) придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;</p> <p>б) внесення земельних ділянок її засновниками до статутного фонду;</p> <p>в) прийняття спадщини;</p> <p>г) виникнення інших підстав, передбачених законом.</p>	<p>а) передачі їм земель державної власності;</p> <p>б) примусового відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;</p> <p>в) прийняття спадщини;</p> <p>г) придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;</p> <p>г) виникнення інших підстав, передбачених законом.</p>	<p>а) відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;</p> <p>б) придбання за договорами купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;</p> <p>в) прийняття спадщини;</p> <p>г) передачі у власність державі земельних ділянок комунальної власності територіальними громадами;</p> <p>г) конфіскації земельної ділянки.</p>

Таблиця 6.2 – Права та обов'язки власників земельних ділянок

Права власників земельних ділянок	Обов'язки власників земельних ділянок
<p>а) продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину;</p> <p>б) самостійно господарювати на землі;</p> <p>в) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію;</p> <p>г) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;</p> <p>г) на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;</p> <p>д) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.</p> <p>Порушені права власників земельних ділянок підлягають відновленню в порядку, встановленому законом.</p>	<p>а) забезпечувати використання їх за цільовим призначенням;</p> <p>б) додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;</p> <p>в) своєчасно сплачувати земельний податок;</p> <p>г) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;</p> <p>г) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;</p> <p>д) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;</p> <p>е) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;</p> <p>є) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем;</p> <p>ж) за свій рахунок привести земельну ділянку у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком здійснення такої зміни не власником земельної ділянки, коли приведення у попередній стан здійснюється за рахунок особи, яка незаконно змінила рельєф.</p> <p>Законом можуть бути встановлені інші обов'язки власників земельних ділянок.</p>

Тема 7. Сутність і зміст землеустрою в сучасних умовах господарювання

1. Основні етапи розвитку землеустрою
2. Призначення землеустрою
3. Принципи землеустрою.
4. Суб'єкти та об'єкти землеустрою.
5. Система землеустрою

1. Основні етапи розвитку землеустрою

Будь-який об'єкт (промисловості, транспорту, зв'язку) потребує земельної площі. Для сільського господарства – земля є основним засобом виробництва, а тому як об'єкт господарського використання потребує певної організації, тобто створення умов, які б забезпечили її найбільш раціональне і ефективне використання. Ці питання вирішуються при проведенні землеустрою.

До 1906 р. роботи, пов'язані з перерозподілом земель, називались межуванням. При цьому під межуванням розумівся встановлений законом процес розмежування земельної власності та юридичне оформлення прав на землю. Головною метою межування було:

- ✓ виявлення кількості землі та її власника (за ким вона закріплена);
- ✓ визначення меж володінь земельних власників, закріплення їх на місцевості межовими знаками (стовпами, каменями тощо) та видача документів на право власності і землекористування;
- ✓ розподіл (перерозподіл) землі та її закріплення за новими власниками з одночасною реєстрацією і оформленням прав земельної власності.

Таким чином, шляхом межування держава організувала облік земель, реєструвала землевласників і землекористувачів для обкладання їх податком і контролю за використанням земель, охороняла їх права у випадку порушення і полегшувала перехід права власності від однієї особи до іншої.

Зазначимо, що термін "*землеустрій*" вперше застосований у 1906 році і, на відміну від межування, розумівся ширше і переслідував не тільки цілі правового оформлення меж земельних ділянок, але і пристосування землі до найбільш вигідного господарського використання, а саме: як діяльність з економічного впорядкування землеволодінь.

В тих випадках, коли інтереси землевласників задовільнялись не шляхом закріплення існуючих меж, а шляхом нового розподілу земель, так що кожен із них отримував ділянку, еквівалентну попередній, але зведену в зручній для господарства масив і межі, такій операції присвоювали назву землеустрій.

Різниця між межуванням і землеустроєм призвела до виконання цих робіт *в дореволюційній Росії* різними міністерствами і відомствами. Так, межове відомство проводило роботи по межуванню, межові суди вирішували земельні спори, а сільськогосподарські і селянські землі впорядковувались землемірами по землевпорядкуванню, спори вирішувались землевпорядними комісіями або за розпорядженням землемірів по землевпорядкуванню. Вже в цей період поряд із юридичною економічною стороною землеустрою ставала на одне із перших місць. В подальшому різниця між термінами "*землеустрій*" і "*межування*"

знівелювалась, тому що всі масштабні роботи з розмежування (генеральне і спеціальне межування, земельна реформа пов'язана з ліквідацією кріпосного права, Столипінська реформа та ін.) переслідували цілі як юридичного закріплення меж земельної власності, так і економічного впорядкування землеволодінь.

Враховуючи, що всі дії з утворення нових землекористувань або реорганізації існуючих землеволодінь і землекористувань, внутрішньої організації їх території здійснювались на основі землевпорядних проектів, які переслідували мету формування об'єктів земельної власності в різних природних і економічних умовах і з різними цілями та завданнями, межування стало складовою частиною землевпорядного процесу.

В післяреволюційний період, згідно Земельного кодексу РСФСР від 30 жовтня 1922р., землеустрій включав:

а) відведення земель, які надаються в користування державним організаціям, закладам і підприємствам, містам і селищам міського типу, об'єднанням трудових землеробів, а також на особливих умовах (оренди, концесії та ін.) іншим закладам, товариствам і особам;

б) утворення земельних фондів спеціального призначення (переселенського, концесійного, лугового та ін.) і переведення угідь з одного фонду в інший;

в) вилучення земель для державних і суспільних потреб;

г) встановлення міської межі;

г) розподіл земель, які знаходяться в користуванні земельних товариств; виділення земель окремим господарствам (дворам) та їх групам; розверстування всіх або деяких угідь земельного товариства на хутірські або відрубні ділянки; розподіл земель відокремлених трудових землеробських господарств (дворів);

д) ліквідація або зменшення черезсмужжя окремих землекористувань, вклинення і вкраплення їх, далекоземелля, неправильності окреслень меж та інших недоліків землекористування; прокладання, переміщення або ліквідація доріг, надання водних джерел для напування і переміщення землекористувань у зв'язку із проведенням корінних поліпшень земельних угідь (меліорація);

є) планування сільських місць поселень;

є) встановлення і зміна меж волостей.

У подальшому, **в зв'язку з колективізацією і утворенням крупних сільськогосподарських підприємств**, в число землевпорядних дій увійшов внутрігосподарський землеустрій, який представляв собою науково обґрунтовану організацію території конкретного господарства з введенням сівозмін, раціональної організації виробництва, праці й управління, розміщення угідь, сівозмін і влаштування їх території.

В прийнятому **8 липня 1970 р. Земельному кодексі Української РСР** було визначено, що "землеустрій" включає систему державних заходів, спрямованих на здійснення рішень державних органів в сфері користування землею. Зміст землеустрою був визначений таким:

- 1) утворення нових, а також впорядкування існуючих землекористувань з ліквідацією черезсмужжя і інших недоліків в розміщенні земель;
- 2) уточнення і зміст меж землекористувань на основі схем районного планування;
- 3) внутрігосподарську організацію території колгоспів, радгоспів і інших сільськогосподарських підприємств, організацій і закладів з введенням економічно обґрунтованих сівозмін і впорядкуванням усіх інших сільськогосподарських угідь (сінокосів, пасовищ, садів тощо), а також розробку заходів щодо охорони земель;
- 4) виявлення нових земель для сільськогосподарського і іншого народногосподарського освоєння;
- 5) відведення і вилучення земельних ділянок;
- 6) встановлення і зміна меж міст, селищ і сільських населених пунктів;
- 7) проведення топографо-геодезичних, ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і вишукувань;
- 8) відмежування в натурі присадибних земель сільських населених пунктів, віднесених до неперспективних, від громадських земель колгоспів і інших земель;
- 9) здійснення робіт, пов'язаних з веденням державного земельного кадастру.

В 70-х роках уперше в Україні було науково обґрунтовано сутність, зміст і принципи планування і прогнозування використання земельного фонду через розробку *Генеральної схеми використання земельних ресурсів України*. На той час це був прорив у науковій думці щодо рівнів землеустрою, тобто закономірно обумовлювалась потреба нового погляду на сутність і роль землеустрою в розвитку продуктивних сил держави. Крім того, недоліки Схем районного планування у вирішенні питань перспективного розподілу і використання земель, які на той час розроблялись, обумовили необхідність перспективного усвідомлення нових спеціалізованих розробок. Цим було зроблено перший крок в поглиблення теорії землеустрою щодо значного розширення сутності його від господарського рівня до загальнодержавного, а з часом і регіонального. В цей період в Україні, в першій із союзних республік колишнього Радянського Союзу, була розроблена *Генеральна схема використання земельних ресурсів України на 1978-1990рр.*

В Генеральній схемі були висвітлені пріоритетні напрями використання земельного фонду на відповідну перспективу, науково обґрунтований розподіл земель між галузями економіки України відповідно розвитку продуктивних сил, відповідне організаційно-методичне та фінансове забезпечення реалізації передбачених заходів.

Землеустрій, як наука сформувався в Україні *на початку 50 рр. ХХ ст.* Як показує історичний досвід в кожний період у суспільстві відпрацьовується конкретна концепція землеустрою, яка визначає мету, завдання і шляхи його розвитку. В с в о ю чергу напрями розвитку земельних відносин, які пов'язані з

розвитком продуктивних сил і виробничих відносин обумовлюють і сутність землеустрою, як механізму їх реалізації. Цей механізм формується державою, оскільки вона впливає на політику щодо характеру виробництва через встановлення відповідних законів, які визначають форми власності на землю, правове і організаційне забезпечення землекористування і землеволодіння.

В ст. 181 ЗКУ визначено поняття землеустрою в сучасних умовах господарювання. Землеустрій - це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

Мета землеустрою полягає в забезпеченні раціонального використання та охорони земель, створенні сприятливого екологічного середовища та поліпшенні природних ландшафтів. Ці функції реалізуються шляхом розробки землевпорядних проектів. *Проектування - основа землевпорядкування.*

2. Призначення землеустрою

Ст. 2 ЗУ «Про землеустрій» визначено призначення землеустрою, **землеустрій забезпечує:**

а) реалізацію 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) організацію території сільськогосподарських підприємств, установ і організацій з метою створення просторових умов для еколого-економічної оптимізації використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, впровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням, удосконалення структури і розміщення земельних угідь, посівних площ, системи сівозміни, сінокосо- і пасовищезміни;

д) розробку і здійснення системи заходів із землеустрою для збереження природних ландшафтів, відновлення та підвищення родючості ґрунтів,

рекультивациі порушених земель і землювання малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, висушення, зсувів, вторинного засолення, закислення, заболочення, ущільнення, забруднення промисловими відходами та хімічними речовинами тощо, консервації деградованих і малопродуктивних земель, запобігання іншим негативним явищам;

е) організацію 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.

3. Принципи землеустрою

Землевпорядкування як функція управління земельними ресурсами може забезпечити досягнення поставленої мети за умови, що воно буде проводитися з урахуванням певних принципів.

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;

ґ) 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.

Наведені принципи землепорядкування дозволять підняти на якісно новий рівень виготовлення землепорядної документації.

4. Суб'єкти та об'єкти землеустрою

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.

Об'єктами землеустрою є:

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

5. Система 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 (загальнодержавному, регіональному і місцевому рівнях);
- г) державний і самоврядний контроль за здійсненням землеустрою;
- д) наукове, кадрове та фінансове забезпечення землеустрою;
- е) суб'єкти та об'єкти землеустрою.

Тема 8. Земля як об'єкт землеустрою

1. Земля – головний засіб виробництва в сільському господарстві
2. Екологічна оцінка стану землекористування в Україні і сучасні підходи до використання земельних угідь
3. Земля – як базис для землекористувань несільськогосподарського призначення.
4. Властивості землі, що враховуються при землевпорядкуванні
 - 4.1. Просторові властивості землі
 - 4.2. Рельєф місцевості
 - 4.3. Ґрунтовий покрив
 - 4.4. Гідрографічні і гідрогеологічні умови землі
 - 4.5. Клімат

1. Земля – головний засіб виробництва в сільському господарстві

Серед матеріальних умов, які необхідні для виробничої діяльності людей, особливе місце займає земля з її ґрунтовим покривом, надрами, лісами і водами.

Без землі неможливе жодне виробництво, рівно як і існування самої людини. Земля, як і вода виникли і існують без впливу свідомості людини і її волі.

Зовсім інше значення має земля в сільському господарстві, де вона

виступає не тільки, як матеріальний фактор але і як активний фактор виробництва. Процес виробництва в сільському господарстві безпосередньо зв'язаний з землею, з її родючістю, з природними ресурсами і біологічними процесами. В сільському господарстві земля, крім просторового операційного базису, виконує ще інші дві функції: як предмет праці, на який людина впливає в процесі виробництва і як знаряддя виробництва, за допомогою яких людина вирощує необхідні їй сільськогосподарські культури.

Сільське господарство представляє життєво важливу галузь народного господарства, яка виробляє для суспільства продукти харчування, рослинні та тваринницькі продукти. Отримання їх—це результат процесу праці.

Важливими властивостями землі є **родючість** - здатність ґрунту забезпечувати рослини водою, поживними речовинами і іншими умовами, необхідними для їх росту і розвитку. Урожайність сільськогосподарських культур залежить, перш за все, від родючості ґрунту, яка великою мірою піддається впливу людини. Ступінь такого впливу визначається рівнем розвитку науки і техніки.

Нові і більш вдосконалені знаряддя виробництва і високий рівень розвитку науки дозволяють змінити природні властивості землі і підвищити її родючість. З метою підвищення родючості ґрунту людина різними способами впливає на землю через:

- 1) механізований обробіток ґрунту;
- 2) внесення добрив;
- 3) проведення меліорації земель;
- 4) впровадження протиерозійних заходів, тощо.

Розрізняють природну і економічну родючість.

Природна родючість ґрунту створюється в результаті тривалого ґрунтотворного процесу. Природна родючість характеризується фізичними, хімічними і біологічними властивостями ґрунту, які тісно зв'язані з кліматичними умовами. Природна родючість має велике значення для землеробства і є основою (базою) економічної родючості, яка реалізується через вплив людини на фізичні, хімічні і біологічні властивості ґрунту. Природна родючість перетворюється в економічну. Таким чином, ***під економічною родючістю*** розуміють таку родючість, яка при даному рівні розвитку продуктивних сил може бути використаною сільськогосподарськими культурами при їх вирощуванні.

Природна і економічна родючість тісно пов'язані між собою. Родючість землі з часом змінюється. В результаті поліпшення обробітку землі і правильного вирощування сільськогосподарських культур родючість підвищується і, навпаки, якщо землеробство ведеться нераціонально - понижується. Систематичне підвищення родючості ґрунту, раціональне використання землі є однією із головних вимог високопродуктивного ведення сільського господарства. Від нього залежить результат людської праці, її продуктивності. Впливаючи на землю, людина підвищує її продуктивність.

Земля є засобом виробництва, що має цілий ряд специфічних особливостей, які дуже відрізняються від інших засобів виробництва. Основні особливості і розбіжності:

1. Всі засоби виробництва, крім землі, є результатом попередньої людської праці; земля - це продукт самої природи. Вона як дар природи, є попередником праці і її природною умовою. Тільки в процесі виробництва і діяльності суспільства земля стає засобом виробництва.

2. По мірі розвитку продуктивних сил засоби виробництва кількісно збільшується і якісно змінюється. Менш удосконалені засоби виробництва зникають, замінюються новими, технічно більш вдосконаленими і економічно вигідними. Що стосується землі, то її пверхня (площа) обмежена границями суші земної кулі. Замінити землю якимись іншим засобом виробництва неможливо. Проте це не означає що на земній кулі всі землі придатні для сільськогосподарського виробництва і їх резерв вичерпані. Вчені – ґрунтознавці довели, що на земній кулі із 10,5 млрд. га земель, придатних за своїми природними властивостями для сільського господарства, в даний час під землеробством використовується лише 4 млрд. 868 млн. га, тобто менше 30 відсотків.

3. Використання землі зв'язано з постійністю місця. Землю, як засіб виробництва не можна перемістити з одного місця на інше, в той час як багато інших засобів виробництва не зв'язані з постійністю місця: наприклад трактори, комбайни, автомашини, фабричні станки і т. д. можна використовувати в різних місцях переміщуючи їх з місця на місце незалежно від віддалей.

4. Всі засоби виробництва при її інтенсивному використанні вибувають з процесу виробництва. Проте земля не піддається швидко руйнівному впливу часу. Більше того, земля при правильному науково обґрунтованому її використанню підвищує родючість і продуктивність.

Земля має особливі споживчі властивості. Специфічні властивості землі як товару наведено в табл. 8.1.

Таблиця 8.1 – Специфічні властивості землі як товару

<i>№ п/п</i>	<i>Властивості</i>	<i>Характеристика</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
1	Призначення	Багатофункціональне: екологічне, соціальне і економічне; засіб виробництва, предмет праці; просторовий базис будь-якого бізнесу
2	Форма функціонування у сфері підприємництва	Натурально-речова і вартісна
3	Походження	Не відтворювана, природна частина довкілля, базовий ресурс всіх благ, існує незалежно від волі людей
4	Ступінь рухомості	Абсолютно нерухома, не можна фізично перемістити в краще місце. Велика залежність ціни від місця розташування

Продовж. табл. 8.1

1	2	3
5	Довготерміновість господарського кругообігу	Безперервне використання в загальному і конкретному
6	Стан споживчої форми в процесі використання	Зберігається натуральна форма на протязі всього періоду використання і невикористання
7	Зношування в процесі використання	Не зношується, не руйнується, не витрачає своїх корисних властивостей, а поліпшується при раціональному використанні
8	Зміни вартості в часі	Потенційна вартість не знижується, а підвищується із-за зростаючого дефіциту її, інформації та інших факторів
9	Кількість	Постійна, не виробляється в природі
10	Якість	Визначається унікальним місцерозміщенням і родючістю, яка відновлюється природним шляхом, рельєфом тощо
11	Взаємозамінність	Не може бути замінена ніяким іншим ресурсом
12	Здатність обігу на ринку	Окремі види земель обмежені або виключені з господарського обігу
13	Можливість сервітуту	Право обмеженого користування чужою земельною ділянкою
14	Формування споживчих якостей	Здійснюється силами природи на протязі тисячоліть, прикладанням праці і капіталу
15	Особливий спосіб розпорядження землею	Землевпорядні дії

Таким чином, земля - це незамінний засіб виробництва, необхідна умова існування і відтворення людства. Правильне і розумне відношення до землі забезпечує постійне збільшення виходу продукції з однієї і тієї ж площі. Продуктивність землі може бути безмежно підвищена при правильному використанні засобів виробництва, праці і науки.

2. Екологічна оцінка стану землекористування в Україні і сучасні підходи до використання земельних угідь

Вченими розроблена система показників для контролю за родючістю ґрунтів (табл. 8.2.). Слід зазначити, що вчені вже з'ясували головні причини, існування яких не дає змоги вважати землеробство України екологічнобезпечним, сталим і ефективним. Це зокрема:

- ✓ нераціональна структура сільськогосподарських угідь, посівних площ, розміщення культур без достатньо повного врахування ґрунтово-кліматичних умов, підвищений (майже у 2 рази проти оптимального) рівень розораності, включаючи частину схилів і заплав;
- ✓ дефіцитний баланс біофільних елементів (особливо С, Са, Р, К та ін.) внаслідок внесення невеликих доз гною і мінеральних добрив;
- ✓ недосконалий рівень ґрунтообробних технологій (підвищений проти допустимого рівня у 2—3 рази середній тиск сільськогосподарських машин і знарядь на ґрунти, дуже велика кількість механічних операцій,

розтягування строків проведення оранки, сівби, міжрядних обробітків у часі та проведення їх за межами інтервалу оптимальної вологості ґрунту);

Таблиця 8.2 – Система показників для контролю за родючістю ґрунтів

Процес, режим	Показник
Баланс поживних речовин	Вміст елементів живлення у ґрунтах, добривах, культурах, насінні, атмосферних опадах, хімічних меліорантах. Надходження біологічного азоту (симбіотична і несимбіотична азотофіксація). Надходження елементів живлення з пилом. Втрати елементів живлення з природними водами (горизонтальні та вертикальні токи), з твердим стоком (ерозія) та внаслідок дефляції
Баланс гумусу	Вміст гумусу у вихідних об'єктах та його періодичні зміни (під час закінчення ротації). Вміст поживних речовин в органічних добривах; швидкість мінералізації та гуміфікації органічної речовини
Кислотно-лужний режим	pНксі, рНН2о» гідролітична кислотність, актуальна кислотність, лужність, ємність катіонного обміну, ступінь насичення основами
Сольовий режим	Вміст натрію, хлору, сульфатів, суми солей, електропровідність ґрунтових вод
Окиснювально-відновний режим	Динаміка окиснювально-відновних потенціалів
Фізичні та водні властивості	Щільність, пористість, вологість, різні показники водного режиму, температура, будова, гранулометричний склад, структура
Поживний режим	Вміст рухомих поживних речовин (макро- і мікроелементів)
Біологічна активність	Чисельність деяких видів мікроорганізмів, виділення СО ₂ , активність ґрунтових ферментів, інтенсивність нітрифікації і розкладання целюлози
Санітарно-гігієнічний стан (забрудненість пестицидами, важкими металами, фтором та іншими токсикантами)	Нагромадження агелону, акрексу, актеліну, атра-зину, а також Pb, Cd, Hg, Ni, Sn, Fe, As, поліциклі-чних ароматичних вуглеводів та їх токсикантів
Ерозія і дефляція	Рівень еродованості

- ✓ дуже низький рівень захищеності орних земель агролісомеліоративними, гідротехнічними та агротехнічними заходами і поширеність внаслідок цього їх різноманітних деградацій;
- ✓ високий рівень забур'яненості.

Так, параметри оптимальних і реальних ґрунтообробних технологій у середньому в Україні становлять відповідно: щорічне застосування органічних добрив — 10—12 і менше 5 т/га; щорічне застосування мінеральних добрив — 200—250 і менше 50 кг/га діючої речовини; кількість механічних операцій — 5—7 і 20—25 проходів машин протягом року під час вирощування просапних культур; якість виконання ґрунтообробних робіт — 10 і 3 бали; питомий тиск мобільних агрегатів на ґрунт — 0,5— 1,0 і 1,5—2,5 кг/см² (Медведєв В.В.,

1997).

Засміченість орного шару ґрунту насінням бур'янів на занедбаних полях становить 1,1 млрд шт./га і більше, тому значна частина орних земель в найближчий період матиме значну забур'яненість (Іващенко О.О., 2003).

Відомо, що ґрунти є багатофункціональними системами, що мають важливе екологічне значення. Вони виконують функцію середовища існування, акумулятора і джерела речовини та енергії для організмів, проміжного ланцюга між біологічним і геологічним колообігами, захисного бар'єра й умови нормального функціонування біосфери в цілому тощо. Названі функції ґрунтів утворюють їх екологічний потенціал. Його складовою є агроекологічний потенціал, тобто здатність ґрунтів виконувати функцію сільськогосподарських угідь, створювати оптимальні умови для росту і розвитку сільськогосподарських рослин, а також підтримувати екологічну рівновагу в агроландшафтах і природному середовищі.

Сучасне сільськогосподарське виробництво характеризується невизначеністю у співвідношенні між сільськогосподарськими угіддями, незбалансованістю біохімічних речовин і енергії в агроландшафтах, недосконалістю протиерозійних систем охорони ґрунтів та моніторингу земельних ресурсів.

Назване зумовлює не тільки зниження родючості ґрунтів, але й порушення екологічної стійкості навколишнього середовища, зниження продуктивності сільськогосподарських угідь. Погіршуються також водно- і агрофізичні властивості ґрунтів. Особливо негативно впливають на стан агроландшафтів розораність сільськогосподарських угідь, несприятливі природно-антропогенні процеси, техногенні викиди промисловості, забрудненість радіонуклідами і пестицидами тощо.

Структура земель за їхнім цільовим призначенням свідчить про високе фонове (одне з найбільших у світі) антропогенне навантаження на довкілля. Найбільше впливає на стан довкілля сільськогосподарських угідь рілля, яка займає 54,1 % загальної території країни, землі промисловою забудовою — 0,4 %, землі природного, оздоровчого, рекреаційного та культурного призначення — 4,3 %. Змінилося екологічно допустиме співвідношення між площами ріллі, природних угідь, лісових і водних ресурсів. Це негативно вплинуло на стійкість агроландшафту, посилюються ерозійні процеси. Фактична частка ріллі в Україні перевищує екологічну норму — 40 %, встановлену ще В.В. Докучаєвим, який в 1892 р. вирішив створити в південних степах чорноземної смуги Росії всупереч кліматичним рукотворні умови для отримання сталих урожаїв. Частка еродованих земель нині становить 57,4 % території, із них 32,0 % зазнають впливу вітрової ерозії, 22 — водної ерозії, а 3,4 % — сумісної дії водної та вітрової ерозії. Значної екологічної шкоди земельні та інші ресурси зазнають внаслідок забруднення викидами промисловості, відходами, а також недосконалого використання засобів хімізації в аграрному секторі.

Найбільш інтенсивними забруднювачами сільгоспугідь були

хлорорганічні пестициди, а. найвищий рівень забруднення ґрунтів спостерігався у Костянтинівці, Маріуполі та в Алчевську. У житловому фонді міст та селищ міського типу України щорічно нагромаджується близько 40 млн м³ сміття, яке знешкоджується на 656 міських сміттєзвалищах та на 4-х сміттєспалювальних заводах, стан яких, на жаль, не відповідає сучасним вимогам (Шматько В.Г., Нікітін Ю.В., 2006).

Великої гостроти набрала проблема радіоактивних відходів. На атомних електростанціях накопичено тисячі тонн відпрацьованого ядерного палива, десятки тисяч кубометрів твердих і десятки мільйонів літрів рідких радіоактивних відходів. У промисловості, сільському господарстві, медицині та в наукових закладах існує більше ста тисяч закритих радіоактивних джерел. Понад 70 млн м³ радіоактивних відходів зосереджено на сховищах підприємств уранової, гірничодобувної та переробної промисловості.

Загальна площа сільськогосподарських угідь, забруднених радіонуклідами, після Чорнобильської аварії складає 6,7 млн га. Складна ситуація залишається на території Полісся, де спостерігаються масштабні показники забрудненості продукції землеробства (сіно — 2916 бк/кг, зелена маса — 2620, картопля — 144 бк/кг).

Незадовільно здійснюється відновлення використаних промисловістю земель. При цьому якість рекультивації низька, мало земель повертається у сільськогосподарське виробництво, а їхня родючість є майже наполовину нижчою від природної.

Викликає стурбованість інтенсивна експлуатація лісів, особливо в Карпатському та Поліському регіонах, де зосереджено відповідно 29 та 33 % запасів деревини.

Порушення природної стійкості лісів призводить до зростання уразливості насаджень, визначає подальше збереження напруженого санітарного стану лісів. Екстенсивне природокористування, нехтування екологічним обґрунтуванням під час визначення шляхів розвитку агропромислового та лісохімічного комплексів, регулювання стоку річок, осушення боліт та стихійний розвиток колективного садівництва призвели до зниження природного потенціалу майже 70 % цінних природних комплексів і ландшафтів України. Внаслідок цього процес деградації генетичного фонду живої природи спостерігається в усіх регіонах України.

Згідно з чинними нормами, розораність земель сільськогосподарських угідь на рівні 60—80 % вважається несприятливою, 25—60 — умовно сприятливою і менше 25 % — сприятливою. Оптимальну оцінку розораності земель мають незначні території, переважно в Українському Поліссі, гірських районах Карпат і Криму. Нині в Україні надзвичайно високий рівень розораності території: тільки близько 8 % площі (5 млн га) знаходиться у природному стані (болота, озера, ріки, гори).

Сільськогосподарська освоєність земельного фонду становить 72,2 % суші, зокрема розораність складає 57,3 %. Найвищу сільськогосподарську освоєність території мають землі Запорізької (88 %), Миколаївської (87 %),

Кіровоградської (86 %), Дніпропетровської, Одеської (по 83 %) та Херсонської (82 %) областей. Дещо нижча вона в лісостепових областях, у півтора-два рази менша у Поліссі. Розораність земель в Україні є найвищою в світі. Для порівняння: у США розораність території становить 19 %, Франції і Німеччині — 33, Італії — 31, тобто має сприятливі та умовно сприятливі характеристики. Така висока розораність небажана з економічного й екологічного поглядів, адже вона різко знижує природний потенціал території, робить її одноманітною, а господарство — вузькоспеціалізованим (Барановський В. А. та ін., 2006).

Таким чином, сучасне використання земельних ресурсів України не відповідає вимогам раціонального природокористування, а саме: порушене екологічно допустиме співвідношення площ ріллі, природних кормових угідь, багаторічних насаджень. Це також негативно впливає на стійкість природних ландшафтів до техногенного навантаження.

3. Земля - як базис для землекористувань несільськогосподарського призначення

Земля - як засіб виробництва функціонує тільки в сільському і лісовому господарстві. А в промисловості, транспорті і інших галузях матеріальної діяльності людини земля функціонує як фундамент, на якому розміщуються всі засоби виробництва. Іншими словами, вона відіграє роль просторового базису. Так, процес виробництва у промисловості здійснюється незалежно від родючості ґрунту, якості природної рослинності, економічної оцінки і інших властивостей.

У добувній промисловості земля виступає не тільки в ролі просторового, операційного базису, але і як свого роду сховище, із надр якого ведеться видобуток необхідних для суспільства багатств. Проте і тут процес виробництва не зв'язаний і не залежить від якості ґрунтів.

На землях транспорту земля відіграє роль фундаменту для переміщення транспортних засобів, перевезення сільськогосподарської та іншої продукції від місць виробництва до пунктів їх збуту і переробки.

4. Властивості землі, що враховуються при землеустрої

При організації будь-якого використання землі необхідно враховувати природні і економічні умов різних зон, районів, кожного конкретного господарства, кожної земельної ділянки. Без цього не можна вирішувати питання високопродуктивного використання землі, планування сільськогосподарського чи несільськогосподарського виробництва, раціонально організувати сільськогосподарське підприємство, земельний масив чи ділянку. В сільському господарстві сама природа активно впливає на результати виробництва і обумовлює продуктивність праці.

Ґрунтовий покрив, рельєф, рослинність, клімат і інші природні умови, які по-різному впливають на продуктивність сільськогосподарського виробництва, в окремих зонах і районах України мають великі розбіжності. Є

окремі сільськогосподарські підприємства, які мають на своїй території дві природноекономічні зони (наприклад, Полісся і Лісостеп) з різною потенціальною родючістю ґрунтів і придатністю для вирощування окремих основних сільськогосподарських культур: цукрових буряків або льону.

Землі притаманно багато властивостей, які мають дуже важливе значення при використанні земельних ділянок, особливо для виробництва сільськогосподарської продукції, зокрема:

1. просторові властивості (розмір та конфігурація ділянок);
2. рельєф, який створює форму землі;
3. ґрунти;
4. природна рослинність;
5. гідрологічні і гідрографічні умови;
6. клімат.

4.1. Просторові властивості землі

Просторові властивості землі відіграють важливу роль особливо в сільському господарстві, де вони впливають на виробничі процеси, на організацію окремих галузей. До просторових властивостей відносять **розмір ділянок та їх конфігурація**.

Просторові особливості сільськогосподарського виробництва полягають, перш за все, в придатності земель для вирощування тієї чи іншої сільськогосподарської культури.

Придатність земель - інтегральний показник, який залежить від інших властивостей (рельєфу, ґрунтів тощо).

Землі, придатні для вирощування певних сільськогосподарських культур, неможливо сконцентрувати у визначених місцях, вони розкидані, як правило, окремими масивами на великій території. (рис. 8.1).

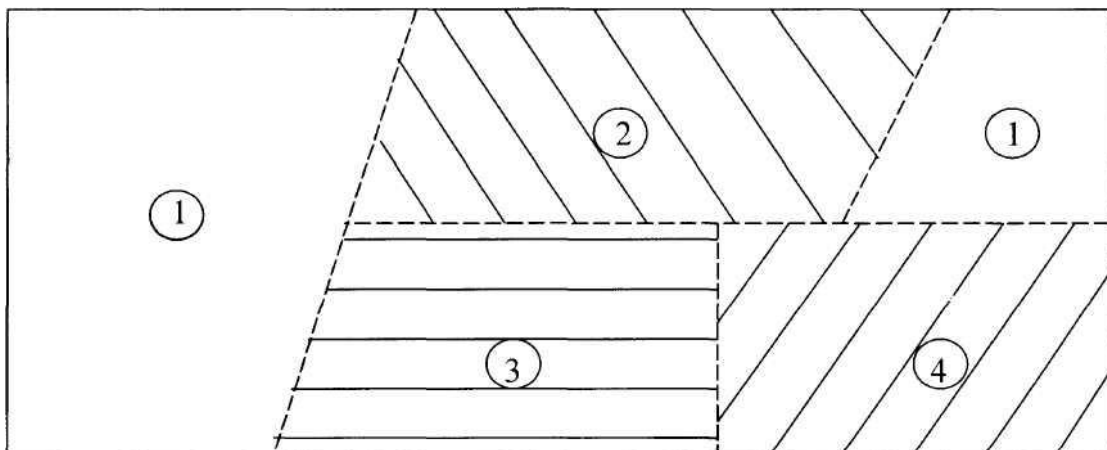


Рисунок 8.1 – Просторове розміщення земель, придатних для вирощування сільськогосподарських культур та сільськогосподарських угідь.

Умовні позначення:

1 - землі придатні для вирощування всіх районуваних культур

сільськогосподарських культур;

2 - ерозійно-небезпечні землі, непридатні для вирощування просапних сільськогосподарських культур;

3 - землі придатні для розміщення багаторічних насаджень;

4 - землі придатні для розміщення кормових угідь.

Організація засобів виробництва в сільському господарстві залежить від просторового розміщення земельних масивів придатних для вирощування тих чи інших сільськогосподарських культур і розміщення угідь. Тому для отримання позитивного ефекту від виробничої діяльності необхідно провести правильну організацію території з врахуванням просторових і інших властивостей землі, тобто правильно розмістити угіддя, сівозміни, культури в сівозмінах в залежності від придатності ґрунтів.

Землекористування будь-якої галузі виробництва (як сільськогосподарського, так і несільськогосподарського), чи навіть індивідуальне використання громадянами в підсобних господарствах, для індивідуального будівництва потребує земельних ділянок **оптимального розміру**, що дає можливість найбільш раціонально, найбільш ефективно використати дану земельну ділянку.

Для кожного виду використання земель оптимальний розмір земельної ділянки різний. Однак, на практиці, продуктивність і ефективність використання машин і тракторів у великих господарствах значно вища, ніж у малих з невеликими земельними ділянками.

Конфігурація земельних ділянок відіграє не меншу роль ніж їх розмір. Конфігурація земельних ділянок має значення, як для будь-якої галузі, так і при індивідуальному використанні.

Найбільш оптимальними є земельні ділянки, що мають правильну конфігурацію (прямокутник, квадрат). На таких ділянках зручно розміщувати будівлі і споруди, під'їзні шляхи, інші елементи інфраструктури, а також використовувати машини та механізми.

Найгіршими є земельні ділянки трикутної форми або складної конфігурації з криволінійними межами.

При веденні сільськогосподарського виробництва конфігурація оброблювальних земельних ділянок впливає на продуктивність праці і ефективність використання машинно-тракторних агрегатів. Так, наприклад, підраховано, що при обробітку невеликих ділянок в формі трикутника холості заїзди і повороти в 2-2,5 рази більші в порівнянні з такою ж за площею ділянкою але прямокутної форми (рис.8.2.). Ще більші затрати на холості переїзди і повороти та необроблювані частини полів виникають на ділянках складної конфігурації в порівнянні з полями у вигляді прямокутника такої ж площі. Ділянки з короткими робочими гонами також викликають зайві холості повороти. Із збільшенням довжини робочого гону, зменшуються непродуктивні затрати робочого часу на холості повороти і заїзди машинно-тракторних агрегатів, що впливає на підвищення продуктивності праці.

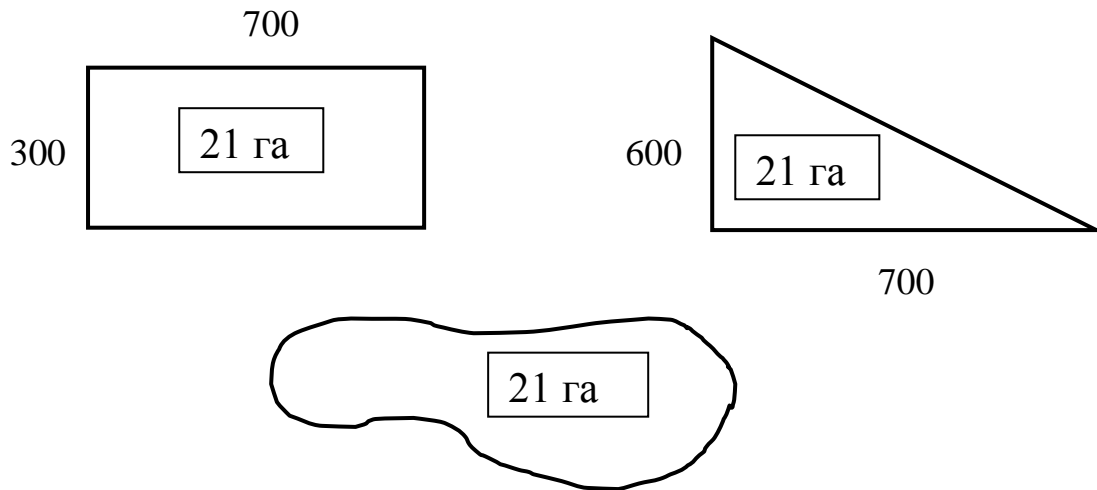


Рисунок 8.2 – Конфігурація полів і робочих ділянок

Крім того, обробіток ділянок з довгими сторонами і правильною конфігурацією призводить до зменшення зносу машин, зменшення технічних неполадок машинно-тракторних агрегатів, підвищення якості польових робіт і скорочення витрат паливно-мастильних матеріалів.

Створення ділянок з раціональною площею і конфігурацією сприяє проведенню польових робіт в стислі агротехнічні строки, що підвищує урожайність культур і зменшує витрати при їх збиранні.

4.2. Рельєф місцевості

Виключно важливе значення при організації використання землі має рельєф місцевості як одна із просторових властивостей землі. В сільськогосподарському виробництві рельєф впливає на формування і розміщення ґрунтових відмін, на природну рослинність, мікроклімат, повітряно-водний режим, гранулометричний склад ґрунту, що в свою чергу впливає на агротехнічні властивості і родючість. Рельєф впливає на організацію території сівозмін, полів, робочих ділянок, обробіток ґрунту, на організацію виробництва, на продуктивність праці, на ефективність машинно-тракторних агрегатів (рис.8.3). При роботі на підйомах втрачається тягова потужність двигуна, в результаті зменшується поступальний рух агрегату, знижується ефективність використання сільськогосподарських машин і продуктивність праці.

В несільськогосподарських галузях рельєф впливає на розробку генеральних планів планування і забудови території підприємства, установи, організації, на яких з врахуванням рельєфу і форми планують розміщення основних виробничих і підсобних будівель і споруд, під'їзних шляхів, складських приміщень, елементів інфраструктури, адміністративних будівель тощо. Аналогічно враховують рельєф при використанні індивідуальних землекористувань і землеволодінь.

потрібно застосовувати різну агротехніку вирощування сільськогосподарських культур, вносити різні види і дози добрив.

Крім того, якість ґрунтового покриву враховується в землевпорядкуванні при відведенні земель і визначенні витрат сільськогосподарського виробництва, при оподаткуванні земель сільськогосподарського призначення, при визначенні фізичної величини земельних часток (паїв) членів сільськогосподарських підприємств, при виконанні економічної та грошової оцінки земель тощо.

Природний рослинний покрив

При впорядкуванні необхідно враховувати властивості природного рослинного покриву. Останнім часом землевпорядкування переходить на ландшафтну основу.

Ландшафти - це відносно однорідні ділянки земної поверхні, які відрізняються структурою, а також характером взаємодії та взаємозв'язку між їх окремими морфологічними частинами та структурними елементами.

Природна рослинність є одним із структурних елементів ландшафтів, поряд із рельєфом, ґрунтами, атмосферним повітрям, водами, тваринним світом.

Ландшафтний підхід дозволяє більш комплексно врахувати всі умови даної території при організації її використання та впорядкуванні, тобто врахувати економічні, екологічні та естетичні аспекти.

З врахуванням вище зазначеного, необхідно зберігати природний рослинний покрив на тих ділянках і на тих місцях, де є в цьому потреба, де це вигідно або доцільно з естетичних міркувань.

Особливо це має значення при розробці протиерозійних заходів і організації території кормових угідь.

Природний рослинний покрив на схилах грає протиерозійну захисну функцію і в комплексі із щільованням затримує поверхневий змив ґрунту.

Природна трав'яниста рослинність на кормових угіддях дозволяє правильно влаштувати територію кормових угідь - розмістити гуртові і отарні ділянки, загони чергового випасання худоби, закріпити пасовища за окремими видами і віковими групами тварин. Крім того, якість рослинного покриву враховується при проектуванні сінокосо- і пасовищезмін.

4.4. Гідрографічні і гідрогеологічні умови землі

До гідрографічних і гідрогеологічних умов землі відносяться: річки, струмки, меліоративні канали, ставки, озера, болота, балки, яри, залягання ґрунтових і артезіанських вод, інші угіддя. Врахування цих умов потрібно при виборі місця під будівництво нових і розширення існуючих населених пунктів, ставків, водоймищ, виробничих центрів, при організації угідь і сівозмін, розміщенні споруд для садибного, польового і пасовищного водопостачання, розміщення шляхової мережі, інженерних споруд, тощо.

Існуюча гідрографічна мережа зумовлює проведення такої організації території, яка б забезпечила захист земель від водної ерозії та захист водних

джерел від забруднення продуктами цієї ерозії.

4.5. Клімат

Клімат суттєво впливає на продуктивність сільськогосподарського виробництва, зокрема на урожайність сільськогосподарських культур.

Основними кліматичними факторами є: сума активних температур, сума середньомісячних температур, тривалість вегетаційного, пасовищного, безморозного періоду, середньорічна кількість опадів, інтенсивність, повторюваність і напрямки вітрів.

Врахування цих факторів потрібне в першу чергу для організації використання земель в сільськогосподарському виробництві, для правильного розміщення проектних елементів (полів сівозмін, робочих ділянок, лісосмуг, доріг тощо), вибір агротехнічних методів обробітку ґрунту.

Для вивчення властивостей землі необхідно провести цілий комплекс вишукувань та обстежень: топографічні знімання (космічні, аерофотогеодезичні), ґрунтові, геоботанічні, гідромеліоративні, дорожні і інші обстеження та вишукування, а також детально вивчити матеріали проведених вишукувань.

При землевпорядкуванні повинні створюватись правильні і обґрунтовані форми інженерного облаштування території і використання земель.

Тема 9. Теоретичні основи раціонального використання земель

1. Планування використання та охорони земель
2. Основні принципи використання земель
3. Наукова основа сівозмін, типи сівозмін
4. Системи і способи використання кормових угідь
5. Організація території при впровадженні сівозмін

1. Планування використання та охорони земель

Існуюча раніше в Україні система планування використання та охорони земель була орієнтована на централізований розподіл земельних ресурсів. Роль землеустрою зводилася, головним чином, до міжгалузевого перерозподілу земель, найчастіше без врахування інтересів безпосередніх виробників продукції, територіальних властивостей землі.

В умовах ринкової економіки постало завдання максимального задоволення економічних інтересів як землекористувачів, так і держави з урахуванням перспектив розвитку.

У зв'язку з цим, **метою робіт із планування використання та охорони земель, які повинні проводитись в даний час, є:**

- ✓ визначення довгострокової чи короткострокової перспективи раціонального використання земель всіх категорій незалежно від форм власності на землю і господарювання;
- ✓ розробка пропозицій для прийняття рішень щодо перерозподілу земель з урахуванням потреби в земельних ресурсах агропромислового

комплексу, лісового господарства та об'єктів природно-заповідного, природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного призначення, розвитку міст та інших поселень, промисловості, транспорту, гірничодобувних галузей;

- ✓ створення фонду перерозподілу земель з метою забезпечення земельними ділянками громадян для ведення садівництва, городництва, індивідуального житлового і дачного будівництва;
- ✓ забезпечення заходів щодо охорони земель та інших цілей.

Відповідно до ЗКУ **планування використання та охорони земель** здійснюється шляхом проведення робіт:

- ✓ по складанню загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель;
- ✓ по природно-сільськогосподарському районуванню і зонуванню земель та особливо охоронних територій;
- ✓ по складанню схем землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель районів;
- ✓ по складанню схем землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель села, селища, міста.

Складовою частиною землевпорядної документації по плануванню використання та охорони земель повинна стати розробка питань, які містять систему заходів щодо формування сталого землекористування та обґрунтованому розміщенню, відповідно до екологічних і економічних вимог, компактних і оптимальних по площі землеволодінь, створення сприятливих територіальних умов для ефективного ведення сільськогосподарської та іншої господарської діяльності, сталому розвитку міст і інших поселень відповідно до містобудівної документації, розробці комплексу заходів щодо охорони земель.

Для забезпечення системного планування та охорони земель кожне адміністративно-територіальне утворення повинне мати програму використання та охорони земель.

Реалізація програм повинна здійснюватися шляхом подальшої розробки і реалізації схем землеустрою адміністративно-територіальних утворень, схем (проектів) міського землекористування.

2. Основні принципи використання земель

Раціональне використання земель - це науково обґрунтована комплексна система повного, ефективного, розумного і впорядкованого використання кожної ділянки землі відповідно до цільового призначення з метою створення умов для життя і діяльності людей, розміщення засобів виробництва, охорони та поліпшення земель.

Виділяють п'ять основних принципів використання земель:

1) *Пріоритет сільськогосподарського використання земель.* Необхідною умовою дотримання цього принципу є наявність в ґрунті родючого шару, його якості, які визначають ступінь придатності земель для

сільськогосподарського виробництва.

Є землі, які придатні для сільськогосподарського використання після проведення меліорації (осушення, зрошення, культуртехнічних робіт). Є території, які придатні для продуктивного використання, але ефективність їх використання незначна. Є землі, які не використовуються і не можуть бути використані як продуктивні землі.

2) *Висока ефективність використання продуктивних земель.* Дотримання цього принципу досягається застосуванням оптимальної структури посівних площ, сучасних технологій в сільськогосподарському виробництві, раціональної організації території і сільськогосподарського виробництва, впорядкування території.

3) *Забезпечення збалансованого кругообігу органічних речовин в ґрунті.* Органічна речовина (гумус) є джерелом енергії ґрунту, без органічної речовини ґрунту, як живого організму, немає.

Гумус - це комплекс розкладених і полімеризованих органічних сполук. Органічні речовини постійно поступають в ґрунт за рахунок віджитої маси рослинних решток, що залишаються в ґрунті, а також за рахунок внесення органічних добрив. Баланс гумусу може бути позитивним, нейтральним і негативним.

Позитивний баланс - маса органічної речовини, доданої в ґрунт, більша маси втраченої (багаторічні трави).

Нейтральний баланс - надходження і втрати органічної речовини ґрунту рівні між собою (зернові і зернобобові).

Негативний баланс - щорічні втрати органічної речовини переважають її надходження (просапні культури - картопля, коренеплоди).

4) *Охорона земель.* Під охороною земель розуміють збереження їх від негативного впливу як природних процесів, так і господарської діяльності людини. До них відносяться: ерозія ґрунтів, заболочення, засолення, погіршення культуртехнічного стану, радіоактивне забруднення. В Україні близько 17,2 млн. га ерозійно небезпечних сільськогосподарських угідь, що складає 45,2 % їх загальної площі.

5) *Поліпшення земель.* В силу природно-історичного процесу ґрунтоутворення, певні території мають низьку природну родючість ґрунту внаслідок недостатньої потужності (висоти) гумусового шару, низького вмісту гумусу, несприятливого водного режиму, які лімітують їх продуктивність.

Раціональне використання угідь повинно передбачати постійне поліпшення сільськогосподарських угідь шляхом проведення меліорації, гідротехнічних, хімічних та культуртехнічних заходів.

За всю світову історію землеробства людина вивела з ладу, перетворила в пустелі та малопродуктивні землі 1,4 млрд. га земель.

3. Наукова основа сівозмін, типи сівозмін

Підвищення культури землеробства передбачає впровадження у виробництво заходів, що становлять науково обґрунтовану систему. Серед них

важливе значення мають правильні *сівозміни*, які є головною і незамінною її ланкою та посідають особливе місце за різноманітним сприятливим впливом на родючість ґрунту і врожайність сільськогосподарських культур. На основі сівозмін створюють системи удобрення, механічного обробітку ґрунту і захисту посівів від бур'янів, шкідників та збудників хвороб. Безсистемне проведення цих заходів, без врахування того, що вирощували на полі в попередні і що буде висіяно в наступні роки, призводить до низької ефективності й запущеності полів. У правильних сівозмінах краще виявляються об'єктивні закони землеробства, а дотримання їх дає змогу регулювати кругообіг елементів живлення рослин у сільському господарстві.

Сівозміни забезпечують найраціональніше використання орних земель, матеріальних і трудових ресурсів. Вони є організаційно-територіальною основою сталого землеробства. Порушення їх, нехтування елементарними вимогами до чергування культур, біології ґрунту і рослин завдає непоправної шкоди культурі та сталості землеробства, продуктивності землі.

Багаторічними дослідженнями наукових установ вирішено ряд питань теорії й практики застосування сівозмін в окремих ґрунтово-кліматичних зонах України, а саме: місце, тривалість вирощування, сумісність і період повернення культур у сівозмінах з урахуванням вимог інтенсивних технологій, збільшення виробництва рослинницької продукції; роль чорного і зайнятого парів при інтенсифікації землеробства; ступінь насичення сівозмін провідними культурами в господарствах різного виробничого напрямку тощо.

Властивості ґрунтів, навіть найродючіших, таких як чорноземи, не завжди відповідають потребам культурних рослин, особливо їх високоврожайних сортів. Тому створення необхідних умов для росту сільськогосподарських культур, раціональне використання і захист ґрунтів, збереження та підвищення їхньої родючості є основним завданням на всіх етапах розвитку землеробства.

У системі агротехнічних заходів найбільш цілеспрямовано на ґрунт впливає сівозміна.

Сівозміна - це науково обґрунтоване чергування сільськогосподарських культур і парів у просторі і часі або тільки в часі. **Чергування в часі** - це щорічна або періодична зміна культур і чистого пару на конкретно взятому полі. **Чергування в просторі** означає, що земельний масив сівозміни поділений на поля, де щороку (почергово) вирощуються культури. На кожному полі вони чергуються в часі.

В основі сівозміни лежить науково обґрунтована структура посівних площ, під якою розуміють співвідношення площ посівів різних сільськогосподарських культур і чистих парів, виражене у відсотках до загальної площі сівозміни. Вона розробляється відповідно до спеціалізації господарства.

Сільськогосподарські культури і заходи щодо їх вирощування неоднаково впливають на фізичні, хімічні й біологічні властивості ґрунту не тільки в період їх вирощування, а й у наступні роки. Саме тому при розміщенні культур у сівозміні слід дотримуватися певного порядку їх чергування, який ґрунтується на неоднаковому відношенні різних сільськогосподарських рослин до родючості

грунту, тобто необхідно кожен культуру забезпечити добрим попередником.

Попередником називається культура або пар, які займали дане поле в попередньому році.

Паром називається поле, на якому протягом певного періоду не вирощують сільськогосподарських культур і утримують його в чистому від бур'янів стані.

Чистий пар - це поле, вільне від сільськогосподарських культур протягом вегетаційного періоду і утримується в чистому від бур'янів стані. За строками основного обробітку ґрунту чисті пари поділяють на чорні та ранні.

Чорний пар - це чистий пар, обробіток якого починають влітку або восени після збирання попередника.

Ранній пар - це чистий пар, основний обробіток якого починають навесні наступного року після зібраного влітку чи восени попередника.

Чорний пар ефективніший, ніж ранній. Як правило, поле під ранній пар залишають тоді, коли з певних організаційних причин його не вдається виорати восени.

Численні дані переконують, що чистий пар у роки з посушливим літньо-осіннім періодом є єдиним попередником, який практично гарантує своєчасні сходи озимих культур, добрий розвиток рослин до входу їх у зиму, завдяки чому вони надійно захищають ґрунт від водної та вітрової ерозії.

У полі чистого пару поліпшуються фізичні та хімічні властивості ґрунту, посилюються мікробіологічні й біологічні процеси, інтенсивно розкладаються токсичні речовини. Чистий пар - ефективний засіб очищення ґрунту від бур'янів, поліпшення його фітосанітарного стану.

Всебічний позитивний вплив парування поля полягає в тому, що ґрунт на час сівби озимої пшениці перебуває в стані вищої готовності для проростання насіння культурних рослин. Витрати на обробіток та догляд за ним окуповуються врожайми польових культур. Тому чорний пар і впроваджують у посушливих районах, де інші відомі агрономічній науці заходи не забезпечують високих урожаїв, головним чином пшениці. В усіх зонах країни дуже поширені зайняті пари.

Перелік сільськогосподарських культур і парів у порядку їх чергування в сівозміні називається **схемою сівозміни**. Вона відображає загальні риси ряду подібних сівозмін з різним складом культур, але з однаковим співвідношенням і чергуванням груп культур. Наприклад, двом сівозмінам із таким чергуванням культур: I - 1 - еспарцет; 2 - озима пшениця; 3 - цукрові буряки; 4 - ячмінь з підсівом еспарцету; II - 1 - конюшина; 2 - озиме жито; 3 - картопля; 4 - овес із підсівом конюшини відповідає одна схема: 1 - багаторічні бобові трави; 2 - озимі зернові; 3 - просапні культури; 4 - ярі зернові з підсівом багаторічних трав. Незважаючи на те, що в другій сівозміні порівняно з першою замінені всі культури, обидві вони складені за однією схемою, оскільки чергування груп культур відбувається в одному порядку. В обох сівозмінах зернові займають два поля, а просапні й бобові трави - по одному.

В одному полі можна розмішувати дві культури і більше, якщо вони

належать до однієї й тієї самої групи. Наприклад, у просапному полі можна розмістити картоплю і цукрові буряки, у полі ярих зернових - ячмінь, овес та ін. Поля, на яких окремо вирощуються дві і більше сільськогосподарських культур, називаються збірними.

Беззмінна культура - це сільськогосподарська культура, яку тривалий час вирощують на одному полі поза сівозміною.

Монокультура - це єдина сільськогосподарська культура, яку вирощують у господарстві.

Період, протягом якого сільськогосподарські культури і пар проходять через кожне поле послідовно, за передбаченою схемою, називається **ротацією сівозміни**. Ротацію, як правило, зображають у вигляді переліку культур у порядку послідовної їх зміни в часі на одному й тому самому полі. Зміну культур на всіх полях показують у вигляді таблиці, яку називають ротаційною. Вона являє собою план розміщення культур і чистого пару по полях та роках на період ротації сівозміни. Тривалість ротації, як правило, дорівнює кількості полів у сівозміні.

Сівозміни поділяються на типи і види. В залежності від спеціалізації господарства, виробничих, природних та інших умов виділяють три типи сівозмін: польові; кормові; спеціальні.

Польовою сівозміною називають сівозміну, в якій вирощують переважно зернові, технічні і кормові культури.

Кормовою сівозміною називають сівозміну, в якій вирощують культури для отримання соковитих і грубих кормів.

Спеціальна сівозміна - сівозміна, в якій вирощують культури, що потребують специфічних умов і прийомів агротехніки (овочеві, тютюнові, конопляні та інші).

Сівозміни, в яких склад і чергування культур, а також їх розміщення забезпечують захист ґрунту від ерозії, називають *ґрунтозахисними*. Їх відносять до типу кормових сівозмін.

4. Системи і способи використання кормових угідь

Природні кормові угіддя займають в основному непридатні або малоприсаєдатні для орних земель площі і є дуже важливим джерелом найбільш біологічно повноцінних кормів для худоби.

Трав'яний покрив є найбільш радикальним засобом в боротьбі з ерозією ґрунтів, трави зберігають і поліпшують їх родючість, а тому це найбільш раціональний спосіб використання і піднесення родючості змитих земель крутих схилів.

Використання природних кормових угідь здійснюється способом випасу худоби і скошування трави, а тому використовують такі системи використання:

- 1) пасовищне;
- 2) сінокісне;
- 3) змішане (сінокісно-пасовищне).

Пасовищне використання кормових угідь

Випас худоби забезпечує значну економію в затратах праці на виробництво кормів у порівнянні з сінокосінням.

Але пасовище має і негативну дію на розвиток рослин, а значить і на урожайність. При випасі взаємодіють три основні фактори: тварини, рослини і ґрунт. Тварини об'їдають і притоптують траву, а також ущільнюють, розпорошують і водночас удобрюють ґрунт. Якщо випас не регулювати, то це призведе до зрідження травостою, зниження його урожайності.

Правильний випас - це випас, який відповідає трьом вимогам:

1) випасання травостою проводиться тільки при досягненні ним стадії пасовищної стиглості (висота 15-20 см);

2) випасання проводиться в стислі строки (3-5 днів). Чим менший цей строк, тим краще для травостою;

3) худоба не повинна знаходитись на пасовищі з травостоєм, випасеним до мінімально допустимої висоти (5-6 см).

Такі вимоги дотримуються на культурних пасовищах - кормових угіддях з високопродуктивним і цінним у кормовому відношенні травостоєм, яке зберігається в такому стані тривалий час. На культурних пасовищах організовується загінна система випасання. На пасовищах проектується гурти та загони чергового випасання. Кожен загін розрахований на випас худоби протягом 3-5 днів. Після випасання травостою в одному загоні худоба переходить на інший. Закінчивши випас в останньому загоні, худоба повертається на початковий загін, на якому трава вже встигла відрости, тобто досягти пасовищної стиглості.

Сінокісне використання кормових угідь

Сінокісне використання забезпечує кращі умови проростання і розвитку рослин ніж при вільному випасі. Скошування трави проводять лише один-два рази за весь період вегетації. Після скошування залишається стерня, травостій не вибивається худобою. Це забезпечує порівняно вищу продуктивність сінокосів, ніж випасів. Продуктивність природних сінокосів невисока (15-20 ц сіна з 1 га). Основними шляхами підвищення продуктивності сінокосів є:

- ✓ створення нового травостою шляхом оранки і посіву сумішок багаторічних трав;
- ✓ систематичне внесення органічних і мінеральних добрив; і
- ✓ знищення бур'янів та догляд за травостоєм і поверхнею.

Сінокісно-пасовищне використання кормових угідь

При змішаному використанні угідь є можливість поєднати переваги пасовищної та сінокісної системи. При цьому продуктивність підвищується на 30-40 %, трави краще зберігаються.

5. Організація території при впровадженні сівозмін

Створення нових господарств, у тому числі й фермерських та різних агрофірм, починається з відводу землі. Від якості орних земель (родючості)

залежить ефективність майбутньої господарської діяльності. Основні ґрунтово-кліматичні зони України мають свої особливості, характерні для кожної з них.

Так, особливість Полісся – строкатість ґрунтів щодо родючості. За існуючими відмінностями ґрунти можна об'єднати у **чотири ґрунтово-екологічні групи**:

- ✓ ґрунти універсального використання, родючі переважно супіщаного гранулометричного
- ✓ складу, придатні для вирощування всіх районованих культур (перша ґрунтово-екологічна група);
- ✓ ґрунти піщані з малою водомісткістю (друга група);
- ✓ перезволожені мінеральні ґрунти (третя група);
- ✓ торфоболотні осушені ґрунти (четверта група).

На піщаних ґрунтах другої ґрунтово-екологічної групи земель можна одержувати порівняно високі врожаї таких культур, як люпин на зерно, а також зелену масу в чистих і змішаних посівах, жито озиме на зерно і зелену масу, овес на зерно і зелену масу в чистих і змішаних посівах, кукурудзу на зелену масу, картоплю.

На перезволожених ґрунтах (третя ґрунтово-екологічна група) добре ростуть трави багаторічні бобові і однорічні бобово-злакові, ярі зернові і обмежено - озимі зернові культури. Але вони не придатні для вирощування картоплі.

Осушені торфоболотні ґрунти (четверта ґрунтово-екологічна група) придатні для вирощування трав багаторічних злакових і однорічних бобово-злакових, картоплі, кукурудзи на силос та овочів (капусти, моркви, буряків столових) та кормових буряків. У західних районах на осушених землях культивують озимі та ярі колосові культури.

У лісостеповій і степовій зонах строкатість ґрунтів менш виразна.

Проте ґрунти цих зон зазнають ерозійних процесів. Тому тут головне завдання полягає в тому, щоб запобігти змиву орного шару ґрунту, перш за все, захистити ґрунти від ерозії. У цих регіонах інтенсивність ерозійних процесів залежить від крутизни схилу і культур, що вирощуються. Ці процеси посилюються за впровадження на схилах просапних культур і зменшуються, коли вирощуються культури суцільного посіву. Багаторічні трави сприяють зменшенню ерозійних процесів до мінімуму.

Згідно з вимогами контурно-меліоративної організації території, орні землі Степу і Лісостепу виділяються в **чотири технологічні групи**:

- ✓ з величиною схилу від 0 до 3 градусів (перша технологічна група земель);
- ✓ від 3 до 7 градусів (друга група);
- ✓ з величиною схилу більше 7 градусів (третя група);
- ✓ землі в заплавах річок (четверта технологічна група).

Сівозміни планують таким чином, щоб поля кожної з них знаходились в одній ґрунтово-екологічній або технологічній групах земель і були рівновеликими. Розміщення полів однієї сівозміни у декількох ґрунтово-

екологічних або технологічних групах земель дуже ускладнює, а іноді й зовсім унеможлиблює освоєння і ведення сівозміни. Як уже зазначалось, тривалість ротації сівозміни залежить від культури, яка має найдовший період повернення на попереднє місце вирощування. Дотримання цієї вимоги дає змогу вирощувати потрібну культуру на максимально можливій площі. Наприклад, для буряків цукрових період повернення становить 3-4 роки і їх можна вирощувати на одному полі чотирьохрізної сівозміни. Насичення сівозміни буряками цукровими становитиме 25%. У п'ятирізній сівозміні при одному полі буряків цукрових насичення сівозміни буде лише 20%.

З максимальним насиченням соняшник треба вирощувати у восьмирізній, льон – у семирізній сівозмінах, або на половині поля в чотири- чи трирізних сівозмінах з попереми́нним розміщенням цих культур як на одній, так і на іншій половині поля через ротацію. Або попереми́нно в різних сівозмінах протягом ротації.

Продуктивність культур значною мірою залежить від розміщення їх у сівозміні. Можливість одержання максимального врожаю залежить від розміщення культур після кращих попередників.

При складанні схеми сівозмін слід уникати насичення сівозміни культурами, близькими між собою біологічно (колосовими зерновими, бобовими). Не рекомендується розміщувати колосові зернові після колосових більше двох років, бобових після бобових.

Структура посівних площ господарства залежить від ґрунтово-кліматичних умов і прийнятої спеціалізації. Співвідношення окремих культур може значно варіювати. У господарствах, які спеціалізуються на виробництві продуктів тваринництва, структура посівних площ залежить від складу кормових культур. У господарствах, що займаються виробництвом продукції рослинництва, структура посівних площ залежить від виду продукції, на якій базується спеціалізація.

Для різних господарств зараз найбільш прийнятними є сівозміни з короткою ротацією. На більшість культур розміщення їх у чотири-, шестирізних сівозмінах не впливає негативно на рівень урожаю.

Тема 10. Проектування – основа землеустрою

1. Поняття землевпорядного проекту
2. Класифікація проектів землеустрою
3. Види і характеристика проектів землеустрою
4. Стадійність землевпорядного проекту

1. Поняття землевпорядного проекту

Спорудження будь-якого об'єкта (будівлі, дороги тощо), виготовлення будь-якої деталі, втілення нової технології виробництва проходить стадію проектування – розробки проекту. Перш ніж архітектор побудує задуманий об'єкт, необхідно розробити проект цього об'єкта.

Землевпорядний проект являє собою економічно, юридично і технічно

обґрунтоване рішення з удосконалення існуючої системи використання земель даного об'єкта або заміни її іншою.

Землевпорядний проект обов'язково включає дві частини: графічну і текстову.

Графічна частина включає:

1) графічні матеріали землевпорядних вишукувань (картограма агровиробничих груп ґрунтів, картограма крутизни схилів або екологічної безпеки та ін.);

2) проектний план, на якому відображається проектне рішення відповідно до змісту поставленої задачі. На ньому показуються межі і площі запроектованих об'єктів і площинних елементів (землекористувань, угідь, сівозмін, полів, робочих ділянок), господарських центрів, елементів інженерного обладнання території (гідротехнічні споруди, дороги, лісосмуги, гідромеліоративні канали тощо);

3) розмічувальне креслення для перенесення проекту в натуру. На ньому показуються геодезичні дані і пункти прив'язки, які необхідні для виносу проектних елементів в натуру (на місцевість).

До проекту можуть складатись додатково графічні документи, що регламентуються відомчими інструкціями. Графічні матеріали проекту оформляються відповідно встановлених стандартів та прийнятих умовних знаків.

Текстова частина проекту включає текст пояснювальної записки, розрахунки обґрунтування проектного рішення, документи розгляду та затвердження.

В пояснювальній записці дається характеристика об'єкта, обґрунтування проектного рішення, рекомендації з освоєння проекту, розрахунки економічної ефективності його реалізації.

Розрахункова частина включає сукупність таблиць, які містять кількісні і якісні показники. В робочих проектах текстова частина обов'язково включає кошторисно-фінансові розрахунки.

2. Класифікація проектів землеустрою

Зміст, методика складання землевпорядних проектів визначається видами і формами землеустрою в залежності від поставленого завдання, просторових умов земель.

В практиці землеустрою за ступенем деталізації проектного рішення ***виділяють три види проектних розробок:***

1. схеми, програми або прогностичні розробки;
2. комплексні землевпорядні проекти;
3. робочі проекти.

В схемах і програмах вирішуються вузлові питання в загальних рисах. Вони не містять детальних розрахунків і не дають точного просторового положення тих чи інших елементів.

Схеми і програми - проектні документи, які визначають систему

раціонального планування, але не дозволяють здійснити в натурі запропоновану модель. Розробляються, як правило, на віддалену перспективу (15-20 років). Вони відносяться до стадії прогнозних проектів і в натуру не виносяться (виносяться лише окремі елементи, наприклад, межі землекористувань). Графічні матеріали схем складаються в масштабах 1:50000 - 1:200000.

Приклади схем землеустрою:

- ✓ Генеральна схема використання і охорони земельних ресурсів держави;
- ✓ схема використання земельних ресурсів області;
- ✓ схема землеустрою адміністративного району;
- ✓ схема рекультивації порушених земель;
- ✓ схема протиерозійних заходів;
- ✓ регіональна програма захисту земель від водної, вітрової ерозії та деградації ґрунтів області;
- ✓ Генеральна схема розвитку внутрігосподарських шляхів в адміністративному районі.

В комплексному землепорядному проекті питання використання і впорядкування земель вирішується з такою деталізацією, яка дозволяє перенести проектне рішення в натуру. В таких проектах визначається точне місцеположення запроєктованих елементів на плані і в натурі (меж, площинних елементів - полів, робочих ділянок тощо).

В залежності від характеру задач, які вирішуються в комплексних землепорядних проектах, вони поділяються на дві групи:

- 1) проекти міжгосподарського землеустрою (межування земель);
- 2) проекти внутрігосподарського землеустрою (організації території с.-г. підприємств). Проекти межування земель виконуються з метою утворення нових або зміни існуючих меж адміністративних утворень (територій сільських, селищних рад, району), міст, землекористувань і землеволодінь.

Види інженерно-економічних розробок із землеустрою:

- ✓ проекти встановлення меж сільських, селищних рад;
- ✓ проекти встановлення меж населених пунктів (сіл, селищ, міст);
- ✓ проекти ліквідації недоліків в межах землекористувань;
- ✓ проекти реструктуризації існуючих і утворення нових землекористувань;
- ✓ проекти розукрупнення (укрупнення) сільськогосподарських підприємств;
- ✓ проекти відведень земель;
- ✓ проекти передачі земельних часток (паїв) громадянам у приватну власність.

Встановлення меж складає суть проекту межування, тому в них визначаються межі запроєктованого об'єкта з достатньою точністю. Після затвердження проектного рішення межі виносяться в натуру.

Проект внутрігосподарського землеустрою - це комплексний проект, в якому даються проектні пропозиції з використання і впорядкування земель

господарства на проектний період. За ступенем деталізації рішення, проект внутрігосподарського землеустрою є інженерно-економічним проектом. Він містить точне місце розташування всіх елементів впорядкування території землекористування та економічно обґрунтовується ступінь і способи використання земель.

Робочий проект - це одностадійний проект, який поєднує технічне рішення і робочі креслення. Робочий проект являє собою деталізацію техніко-економічного проекту.

Обов'язковою складовою частиною робочого проекту є кошторисно-фінансові розрахунки, які є основою для фінансування робіт з реалізації проекту.

В практиці землеустрою найбільш поширені такі *види робочих проектів*:

- ✓ закладення багаторічних плодкових насаджень;
- ✓ закладення культурних пасовищ;
- ✓ будівництва осушувальних і зрошувальних систем;
- ✓ посадки лісосмуг;
- ✓ будівництва протиерозійних гідроспоруд;
- ✓ будівництва внутрігосподарських шляхів з поліпшеним покриттям;
- ✓ рекультивациі порушених земель;
- ✓ культуртехнічних заходів тощо.

3. Види і характеристика проектів землеустрою

Будь-яка дія з землею відбувається шляхом розробки та реалізації землевпорядного проекту. Згідно земельного законодавства, землевпорядкування передбачає такі види проектної та технічної документації:

1. Розробка прогнозів (загальнодержавні та регіональні програми використання та охорони земель)

- ✓ прогноз проведення осушення земель, зрошення земель;
- ✓ програма використання земель в радіоактивно забруднених зонах;
- ✓ регіональні програми боротьби з водною та вітровою ерозією ґрунтів;
- ✓ програма розвитку міст та інші.

Такі прогнозні та програмні розробки виконуються як для окремого адміністративного району, басейну річки, населеного пункту, групи населених пунктів, так і для області, регіону і держави в цілому. Прогнозні розробки розробляють за укрупненими показниками і вони є основою для проведення всіх землевпорядних робіт.

2. Складання схем землеустрою. Розробка техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель.

В них намічаються стратегічні напрямки використання земель.

3. Встановлення або відновлення на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, землеволодінь і землекористувань, земельних ділянок.

4. Складання проектів впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створення нових.

5. Обґрунтування розміщення і встановлення меж територій з

особливими природоохоронним, рекреаційним і заповідним режимами.

6. Складання проектів відведення земельних ділянок у власність або в користування (відмежування в натурі, вилучення, відведення).

7. Підготовка документів, що посвідчують право власності або право користування землею.

8. Складання проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін, впорядкування угідь, а також передбачають заходи з охорони земель (внутрігосподарський землеустрій сільськогосподарських підприємств).

9. Складання проектів землеустрою (внутрігосподарського) землеволодінь і землекористувань громадян з обґрунтування заходів щодо ефективного використання землі відповідно до її цільового призначення, підвищення її родючості та охорони.

10. Розробка проектів встановлення меж населених пунктів.

11. Розробка проектів роздержавлення і приватизації земель сільськогосподарських підприємств.

12. Розробка проектів та іншої землевпорядної документації, пов'язаної з використанням і охороною земель.

13. Складання проектів організації території земельних часток (паїв) та проектів передачі їх громадянам.

14. Здійснення авторського нагляду за впровадженням проектів, підготовка актів проведення авторського нагляду.

15. Підготовка технічних звітів про проведення топографо-геодезичних, картографічних, ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і розвідувань земель.

16. Технічна документація з грошової оцінки земель:

- ✓ населених пунктів,
- ✓ земель сільськогосподарського призначення,
- ✓ земель не с/г призначення (за межами населених пунктів).

17. Економічна оцінка та бонітування ґрунтів.

18. Реєстрація прав землевласників землі та землекористувачів.

19. Облік земель. Кількісний ведеться щорічно за встановленими формами (б-зем, ба-зем, бб-зем, 2-зем) і якісний - кожні 5 років.

20. Інвентаризація земель.

Всі проектні документи розробляються в певному порядку відповідно до затверджених еталонів, тобто повинні мати єдину структуру і зміст.

Обов'язковий етап - розгляд і затвердження землевпорядної проектної документації. Порядок розгляду і затвердження визначених законодавством (ЗКУ, ст. 186). Для кожного виду проекту передбачено свій порядок. В залежності від виду проекту його розглядають і затверджують або відповідні органи, або власники землі чи землекористувачі, або замовники після погодження з відповідними інстанціями.

4. Стадійність землевпорядного проекту

Складання і економічне обґрунтування проекту є основними стадіями землевпорядного проекту і ведеться за принципом “від загального до окремого”, від попередніх схематичних розробок до більш точних кінцевих рішень.

Кожному виду землевпорядних проектів характерні свої стадії проектних розробок.

Так, при складанні *схем або програм* проектні роботи включають наступні стадії:

1. землевпорядні вишукування (польові і камеральні);
2. розробка проектних рішень;
3. економічне обґрунтування прийнятих рішень;
4. розгляд і затвердження схем або програм у відповідних інстанціях;
5. виготовлення проектної документації.

При складанні *проектів межування земель і проектів внутрігосподарського землевпорядкування* виділяють такі стадії:

1. землевпорядні вишукування (польові і камеральні) для складання проекту;
2. розробка ескізного проекту;
3. розробка технічного проекту;
4. економічне обґрунтування прийнятих рішень;
5. розгляд і затвердження проекту;
6. перенесення проекту в натуру;
7. авторський нагляд за освоєнням проекту.

В *робочому проектуванні* виділяються такі стадії:

1. землевпорядні вишукування для складання проекту (камеральні і польові, топографічне знімання місцевості в масштабі 1:1000 - 1:2000);
2. розробка технічного проекту (виготовлення робочих креслень);
3. кошторисно-фінансові розрахунки;
4. обґрунтування проекту;
5. перенесення проекту в натуру;
6. авторський нагляд за освоєнням проекту.

До складу *обов'язкових графічних матеріалів проекту землеустрою* входять:

- ✓ креслення польового обстеження території землекористування;
- ✓ креслення розміщення попередників сільськогосподарських культур;
- ✓ картограма агровиробничих груп ґрунтів з рельєфом місцевості;
- ✓ креслення організації та впорядкування сільськогосподарських угідь;
- ✓ креслення перенесення проекту в натуру (на місцевість).

Графічні матеріали виконуються, як правило, в чорно-білому оформленні. В окремих випадках, коли це передбачено відповідними інструктивно-методичними вказівками, графічні матеріали оформляються різнобарвно (ілюмінуються).

Формат аркушу визначається розмірами зовнішньої рамки. Значення та розміри основних форматів:

- ✓ А0 – 1189x841 мм;

- ✓ A1 – 594x841 мм;
- ✓ A2 – 594x420 мм;
- ✓ A3 – 297x420 мм;
- ✓ A4 – 297x210 мм.

Для зручності розглядання, брошурування, зберігання та розмноження графічних матеріалів на копіювальних апаратах допускається застосування допоміжних форматів, які утворюються завдяки збільшенню сторін основних форматів, на величину, кратну розміру формату А4. При цьому коефіцієнт збільшення повинен бути цілим числом.

У зв'язку з різними технічними характеристиками копіювальної техніки, застосованої для розмноження, допускається відхилення розмірів сторін від установлених в межах $\pm 3\%$.

Приклад змісту проекту землеустрою

Пояснювальна записка

1. Загальні відомості
 - 1.1. Природні умови
 - 1.1.1. Клімат
 - 1.1.2. Рельєф
 - 1.1.3. Ґрунтовий покрив
2. Розміщення виробничих будівель і споруд
3. Організація землеволодінь і землекористувань із виділенням сівозміни, виходячи з екологічних та економічних умов, формування інженерної та соціальної інфраструктури
4. Визначення типів і видів сівозмін
5. Сівозміни та чергування сільськогосподарських культур в них
6. Проектування полів сівозміни
7. Розробка плану переходу до прийнятних сівозмін
8. Висновки
9. Еколого-економічне обґрунтування проекту

Додаткові матеріали

- Клопотання (заява) про розробку проекту землеустрою
- Завдання на розробку проекту землеустрою
- Дозвіл на розробку проекту землеустрою
- Довідка територіального органу земельних ресурсів
- Довідка землевласника (землекористувача)
 - про наявність поголів'я тварин
 - про структуру посівних площ по _____
 - про урожайність сільськогосподарських культур
- Висновок територіального органу земельних ресурсів
- Розпорядження (рішення) про погодження проекту землеустрою
- Розпорядження (рішення, протокол) про затвердження проекту землеустрою
- Правовстановлюючі документи суб'єкта господарювання
- Правовстановлюючі документи на земельні ділянки

Лист контролю і коректури матеріалів (в архівному примірнику)

Графічні матеріали

Картограма агровиробничих груп ґрунтів і крутості схилів

Картограма агровиробничих підгруп і крутості схилів

План землекористування

Проект організації території

Креслення перенесення в натуру (на місцевість) запроектованих полів сівозміни

Додатки

Технологічна характеристика полів.

Тема 11. Особливості землеустрою на сучасному етапі розвитку земельних відносин

1. Загальні закономірності розвитку землеустрою
2. Основні етапи реформування земельних відносин
3. Землеустрій в умовах ринкової економіки
4. Особливості сучасного землеустрою

1. Загальні закономірності розвитку землеустрою

Землеустрою притаманні такі загальні **закономірності**:

- 1) землеустрій є складовою частиною суспільного способу виробництва. Разом з розвитком суспільного способу виробництва розвивається і землеустрій;
- 2) землеустрій має державний характер;
- 3) землеустрій розвивається у відповідності із завданнями народного господарства та земельного законодавства;
- 4) зміст і методи землеустрою постійно удосконалюються на науковій основі.

2. Основні етапи реформування земельних відносин

В Україні в даний час проводиться земельна реформа, основним завданням якої є забезпечення рівноправного функціонування різних форм власності на землю (приватна, комунальна, державна) та різних форм господарювання на землі, створення умов для відновлення господаря-власника на землі. Це дасть можливість не лише подолати кризові явища в сільському господарстві, спад виробництва, але й забезпечити його розширене відтворення земельних ресурсів. Земельна реформа є складовою частиною загальної економічної реформи, необхідною умовою для формування ринкових відносин в державі. Важлива роль в ході реформування земельних відносин належить землеустрою. Він є інструментом, механізмом, за допомогою якого здійснювали конкретні заходи та роботи на всіх етапах земельної реформи.

На першому етапі проводилась інвентаризація земель всіх категорій за цільовим призначенням, виявлялись землі, які використовувались неефективно, нерационально, не за цільовим призначенням. Такі землі передавались до земель

запасу.

Другий етап - ліквідація монополії державної власності на землю. Поряд із державною формою власності на землю вводились колективна і приватна власність. На основі прийнятих нормативно-правових актів розроблялись в межах колективних сільськогосподарських підприємств (КСП) проекти роздержавлення та приватизації земель, за якими частина земель залишалась у державній власності (лісовий фонд, водний фонд, землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного призначення, резервний фонд, землі запасу), а інша частина передавалась у колективну власність. Для цього виконувався великий обсяг землепорядних робіт із встановлення меж цих територій, визначення площ, виготовлення необхідної документації.

Третій етап - паювання земель колективної власності. На цьому етапі кожен член КСП мав змогу реалізувати своє право власності на земельну частку (пай) із земель колективної власності підприємства. Таке право посвідчувалося Сертифікатом на право на земельну частку (пай). При цьому виконувалися також великі обсяги землепорядних робіт з розробки схем поділу земель колективної власності на земельні частки (паї) та проектів організації їх територій.

Наступний етап - реструктуризація КСП і створення на їх базі нових форм господарювання на нових засадах - засадах приватної власності. Цей етап реформування земельних відносин також супроводжувався виконанням великих обсягів землепорядних робіт із розробки проектів реструктуризації КСП з визначенням розмірів нових агроформувань, складу угідь тощо. В нові господарські структури об'єднувались громадяни із своїми земельними частками (паями)

3. Землеустрій в умовах ринкової економіки

З історії земельних відносин і землеустрою в Україні випливає, що вони, в основному, розвивалися еволюційно.

Аналіз розвитку землеустрою в Україні у складі Росії та СРСР дозволяє зробити наступні висновки.

1. В усіх суспільно-економічних формаціях землеустрій є зряддям держави, призначеним для зміцнення прав власності на землю й організації її використання в інтересах панівних класів, проведення в життя державної земельної політики.

2. Успіх земельних реформ забезпечувався тільки в тих випадках, коли держава створювала нові або зміцнювала існуючі землепорядні органи і систему землеустрою, створювала відповідну законодавчу базу, здійснювала фінансування землепорядкування та підготовку кадрів.

3. Переслідуючи спочатку суто технічні і юридичні цілі з вимірів, відводів, розмежування земель і закріплення прав земельної власності, землеустрій в подальшому переростає в складне і багатогранне соціально-економічне явище. Економічні інтереси землевласників і землекористувачів задовольняються не тільки шляхом закріплення й охорони їх права Закономірно

виникають питання, пов'язані з родючістю і місцем розташування земель, конфігурацією, складом угідь тощо. Тим самим землеустрій набуває організаційно-господарського змісту і починає безпосередньо впливати на економіку господарств, що землевпорядковуються.

4. Землеустрій як інструмент економічної й аграрної політики держави підкріплюється, як правило, іншими економічними, організаційними і технічними заходами: інвестиційною політикою, економічним і політичним стимулюванням, організацією переселення, меліорацією земель тощо.

В умовах ринку зміст і завдання землеустрою істотно змінюються. Це викликано головним чином тим, що земля стає не тільки головним засобом виробництва, просторовим базисом, природним ресурсом, але і перетворюється в товар. Виникають нові функції землеустрою, у тому числі:

- ✓ формування ринкового земельного фонду з встановленням місця розташування, площі і меж земельних ділянок, визначенням їх якісних і вартісних характеристик;
- ✓ оцінка всіх земель, визначення попиту та пропозиції на землю і відстеження динаміки земельного ринку;
- ✓ здійснення операцій із землею (поділ, об'єднання, надання, вилучення й ін.), видача документів, що засвідчують права на землю;
- ✓ створення інформації для реєстрації земельних угод;
- ✓ забезпечення реалізації прав власності на землю економічними і правовими заходами, визначення особливого режиму й умов використання землі;
- ✓ підготовка інформації для передачі прав власності, оподаткування, застосування заходів економічного стимулювання й економічних санкцій.

Включення землі в ринковий обіг вимагає створення законодавчої (правової) і економічної бази, складної інфраструктури земельного ринку (реєстраційних і кадастрових бюро, земельних банків, земельних судів тощо), реорганізації системи земельного кадастру, моніторингу земель і землеустрою. Розширюється склад землевпорядних дій, ускладнюються землевпорядний процес і документація, змінюється мета землевпорядної служби, її функції і завдання, виникає необхідність у підготовці, перепідготовці і підвищенні кваліфікації кадрів.

Для впорядкування ринкових земельних відносин, запобігання недоліків в землекористуванні, парцеляції земельних ділянок, проведення торгових і інших операцій із землею створюється ринковий земельний фонд. При цьому всі операції, пов'язані з купівлею-продажем земельних ділянок, перерозподілом земельної власності, утворенням нових і упорядкуванням існуючих землеволодінь та землекористувань, наданням і вилученням земель, облаштуванням території, повинні обов'язково базуватися на проектах землеустрою.

4. Особливості сучасного землеустрою

За тривалий час соціалістичного землевпорядкування набули практичного втілення два види землевпорядкування (міжгосподарське і внутрігосподарське) і дві основні його форми (землевпорядкування колгоспів і землевпорядкування радгоспів).

Міжгосподарське землевпорядкування здебільшого стосувалося перерозподілу земельного фонду між його категоріями внаслідок відведення земель у користування (постійне або тимчасове). Домінуючим було внутрігосподарське землевпорядкування, спрямоване на обґрунтування організації використання земель колгоспів і радгоспів. З позиції сучасного землевпорядкування в Україні немає ще достатнього наукового обґрунтування цих понять. Однак з наукової точки зору термін „міжгосподарське землевпорядкування” асоціюється з тим, що домінуючим є впорядкування території між господарствами. Фактично ж відбувається лише встановлення меж з метою утворення, формування нових землекористувань. Тому цей вид робіт має завданням сформувавши, запланувати територію для відповідних потреб та конкретних власників землі і землекористувачів.

Виходячи з цього, слід виділити, як вид землевпорядкування, територіальне планування землеволодінь, землекористувань, завданням якого є формування їх території. Такий вид землевпорядкування розуміється саме як територіальне планування землеволодінь та землекористувань і в розвинутих зарубіжних країнах.

Стосовно *внутрігосподарського землевпорядкування*, то в сучасних умовах його тлумачення дещо змінюється у зв'язку з новими підходами до регулювання земельних відносин. По-перше, це зумовлено тим, що на зміну колгоспам і радгоспам, які були об'єктом внутрігосподарського землевпорядкування, прийшли інші типи господарських формувань: селянські (фермерські) господарства, товариства з обмеженою відповідальністю, сільськогосподарські кооперативи, дрібнотоварні селянські господарства тощо. По-друге, законодавчого закріплення набув такий вид землевпорядкування, як земельно-господарський устрій, тобто землевпорядкування населених пунктів, спрямований на впорядкування території в межах населених пунктів, перш за все міст.

Зрозуміло, що ці два види землевпорядкування спрямовані на внутрішню організацію території земель сільськогосподарських підприємств і населених пунктів. І тому неправомірно ці види робіт іменувати як внутрігосподарське землевпорядкування, оскільки щодо міст мова йде не про господарства, а про земельні ділянки, масиви земель

Пропонується така модель сучасного землевпорядкування за видами і формами (табл. 11.1).

Таблиця 11.1 – Модель сучасного землевпорядкування за видами і формами

Вид землевпорядкування	Форма землевпорядкування
Територіальне планування організації використання та охорони земель	Прогнозування використання і охорони земельних ресурсів на загальнодержавному та регіональному рівнях. Встановлення меж адміністративно-територіальних утворень на місцевості (в натурі). Створення нових землеволодінь і землекористувань внаслідок передачі земель у власність і надання у користування.
Землевпорядкування територій сільськогосподарських підприємств і земель громадян	Впорядкування території селянських (фермерських) господарств. Впорядкування території товариств з обмеженою відповідальністю. Впорядкування території сільськогосподарських кооперативів. Впорядкування території дрібнотоварних селянських господарств.
Землевпорядкування території населеного пункту	Впорядкування території за формами власності на землю. Впорядкування території за функціональним призначенням для використання в межах мікрорайону (кварталу) і в цілому в межах населеного пункту. Встановлення та закріплення меж прибудинкових територій: а) передача прибудинкових територій у спільне користування членам об'єднань власників багатоквартирних будинків; б) надання у спільне користування чи спільну власність земельних ділянок для спорудження об'єктів будівництва; Здійснення робіт щодо обґрунтування розмірів території населеного пункту, освоєння земель, поліпшення їх якості, рекультивациі, консервації та інженерного захисту; Розробка і дотримання режиму використання земель в охоронних зонах, відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам внаслідок встановлення таких зон.

РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА

Базова

1. FIG. Cadastre 2014, a vision for a future cadastral system. Technical report, Federation International des Geom`etres, Commission 7, J. Kaufmann and D.Steudler, 1998.
2. Екологічні проблеми землеробства І.Д.Примак, Ю.П.Манько, Н.М.Рідей, В.А.Мазур, В.І.Горщар, О.В.Конопльов, С.П.Паламарчук; О.І.Примак; За ред. І.Д.Примака - К.: Центр учбової літератури, 2010.-456с.
3. Корнілов Л.В. Землевпорядне проектування. Реформування земельних відносин в Україні: Навчальний посібник. – Рівне, РДТУ, 2000. – 124 с.
4. Ступень М.Г., Гулько Р.Й., Микула О.Я., Шпик Н.Р. Кадастр населених пунктів: Підручник. - Львів: «Новий Світ-2000», 2007. – 392 с.
5. Теоретичні основи державного земельного кадастру: Навч. Посібник / М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, О.Я. Микула та ін.; За заг. ред. М.Г. Ступеня. – Львів: «Новий Світ-2000», 2006. – 336 с.
6. Третяк А.М. Землевпорядне проектування: теоретичні основи і територіальний землеустрій: Навч. посібник. – К., ТОВ «ЦЗРУ», 2008. – 576 с.
7. Управління земельними ресурсами: Підручник / Горлачук В.В., В'юн В.Г., Песчанська І.М., Сохнич А.Я. – Львів, «Магнолія 2006», 2007. – 443 с.

Допоміжна

1. Clurman D., Hebard E. Condominiums and cooperatives. – New York: Wiley - Interscience, 1970. – 395 p.
2. Swedish Land and Cadastral Legislation. – Stockholm: KTH, 1998, 330 p.
3. Володін М.О. Основи земельного кадастру: Навчальний посібник. - К., 2000. - 320 с.
4. Гнаткович Д. И. Методические рекомендации по применению данных земельного кадастра при организации системы севооборотов сельскохозяйственных предприятий. - Львов, 1986. -37 с.
5. Гнаткович Д. І. Науково-методичні положення оцінки земель України у світових цінах. - Львів, 1995. - 68 с.
6. Даниленко А.С., Лихогруд М.Г. Основні засади запровадження в Україні кадастрово-реєстраційної системи // Землевпорядний вісник. - 2003. - № 1. - С. 22-27.
7. Земельний кодекс України: Коментар. - Харків: ТОВ „Одіссей", 2002. - 600 с.
8. Земельный кадастр стран Западной Европы, США и Канады / Л.Я. Освищер и др. // Обзорная информация ВНИИТЗИ Агропром. - М., 1992. - 56 с.
9. Інструкція з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 6-зем, ба-зем, бб-зем, 2-зем). - К.: Держкомзем України, 1998.

10. Інструкція про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю, право власності на землю і право постійного користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі: Затверджена наказом Держкомзему України від 29.02.2002р. №27. - К.: Держкомзем України, 2002.
11. Магазинщиков Т.П. Земельний кадастр: Підручник. - Львів: Світ, 1991.- 452 с.
12. Методика грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): Постанова Кабінету Міністрів України // Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти і нормативні документи / Держкомзем України. - К.: Урожай, 1998. - С. 432-436.
13. Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів // Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти і нормативні документи / Держкомзем України. - К.: Урожай, 1998. - С. 385-391.
14. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення // Землевпорядний вісник. - 1999. - № 3. - С. 29-32.
15. Основні положення щодо створення планово-картографічної основи для реформування земельних відносин, ведення державного земельного кадастру, землевпорядкування, охорони та моніторингу земель. - К.: Держкомзем України, 1997.
16. Перович Л., Волосецький В. Основи кадастру. - Ч. 1. - Львів; Коломия, 2000. - 130 с.
17. Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів // Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти і нормативні документи / Держкомзем України. - К.: Урожай, 1998. - С. 391-432.
18. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення // Землевпорядний вісник. - 1999. - № 3. - С. 32-42.
19. Про експертну грошову оцінку земель: Постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531 // Урядовий кур'єр. - 2002. - 26 жовтня.
20. Про методику грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): Постанова Кабінету Міністрів України від 30 травня 1997 р. № 525 // Землевпорядний вісник. - 1998. - № 2. - С. 25-27.
21. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07. 2001 р. // Відомості Верховної Ради України. - 2001. - №47. - С.251.
22. Ступень М.Г. Використання земель населених пунктів; Монографія. - Львів, 2000. - 358 с.

23. Українські класифікатори форм власності на землю (УКФВЗ), цільового використання землі (КВЦПЗ). - К.: Держкомзем України, 2012.

Інформаційні ресурси

1. Веб сайт Держгеокадастру <http://www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/index>
2. Національна бібліотека України ім. В.І. Вернадського (<http://www.nbu.gov.ua/>, Київ, просп. 40-річчя Жовтня, 3 +380 (44) 525-81-04).