

An aerial photograph of a rural landscape. A river flows through the center, surrounded by green fields. The foreground shows a grid-like pattern of fields, likely a cadastral map or land survey. The background features rolling hills and more fields under a clear sky.

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
МИКОЛАЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

Факультет агротехнологій

Кафедра землеробства, геодезії та землеустрою

ЗЕМЛЕВПОРЯДНЕ ПРОЕКТУВАННЯ

МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ

до виконання самостійної роботи для здобувачів вищої освіти
ступеня «бакалавр» спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»
денної форми навчання

**Миколаїв
2020**

УДК 528:332.3

3-52

Друкується за рішенням науково-методичної комісії факультету агротехнологій Миколаївського національного аграрного університету від «_19_» _листопада 2020 р. протокол № _3_

Укладач :

О.Ш. Іскакова – канд. с.-г. наук, ст.викладач кафедри землеробства, геодезії та землеустрою, Миколаївський національний аграрний університет.

Рецензенти:

О.В. Письмений – канд. с.-г. наук, доцент кафедри ґрунтознавства та агрохімії, Миколаївський національний аграрний університет;

Т.О. Касаткина – завідувач сектору державного екологічного нагляду (контролю) природно-заповідного фонду – старший державний інспектор з охорони навколишнього природного середовища Державної екологічної інспекції у Харківській області.

© Миколаївський національний аграрний університет, 2020

ЗМІСТ

Вступ.....	4
1. Загальні засади самостійної роботи студента.....	6
2. Тематика самостійної роботи.....	7
3. Методичні рекомендації до самостійної роботи.....	8
4. Навчально-методичні матеріали.....	24
5. Рекомендована література	24

ВСТУП

Самостійна робота студентів є основним засобом оволодіння навчальним матеріалом у час, вільний від обов'язкових навчальних дисциплін і регламентується Положенням про організацію навчального процесу у Миколаївському НАУ. Навчальний час, відведений для самостійної роботи студентів, регламентується робочим навчальним планом і повинен становити не менше 1/3 та не більше 2/3 від загального обсягу навчального часу, відведеного студенту для вивчення конкретної дисципліни.

Самостійна робота студентів - це спланована пізнавальна, організаційно і методично направлена діяльність, яка здійснюється без прямої допомоги викладача, на досягнення результату.

Метою вивчення дисципліни «Землепорядне проектування» є навчити здобувачів вищої освіти оцінювати, аналізувати та прогнозувати динаміку розвитку територій і продуктивних сил держави, структуру земельних ресурсів адміністративно-територіальних утворень, землекористувачів, природні властивості земельних угідь, екологічний та економічний стан земель на різних ієрархічних рівнях.

Завдання дисципліни полягає в тому, щоб навчити студентів кваліфіковано розробляти та технічно, юридично і економічно обґрунтовувати основні проекти із землеустрою щодо:

- науково-обґрунтованого перерозподілу земель;
- формування оптимальної системи землеволодінь та землекористувань;
- створення екологічно стійких ландшафтів і агроєкосистем;
- встановлення меж адміністративно-територіальних утворень;
- формування територій з особливими природоохоронними, рекреаційними та заповідними режимами;
- прогнозування, планування організації раціонального використання та охорони земель;
- впорядкування території землекористувачів різних категорій земель в тому числі сільськогосподарських підприємств;
- розробка системи заходів щодо збереження, поліпшення природних ландшафтів, підвищення родючості ґрунтів, рекультивації порушених земель, захисту земель від водної, вітрової ерозії та деградації ґрунтів тощо;
- відведення земель для несільськогосподарських потреб.

Вивчаючи дану дисципліну, студент повинен при складанні проектів уміти використовувати наукову, методичну літературу, чинні нормативно-правові та інструктивні матеріали, самостійно, творчо та оперативно приймати відповідальні рішення в умовах реформування земельних відносин.

У результаті вивчення навчальної дисципліни студент повинен **знати**:

- земельне законодавство, нормативні та методичні рекомендації щодо розробки проектних рішень;
- теоретичні основи землеустрою;
- класифікацію землевпорядних проектів;
- методику порядок складання проектів і їх зміст в сучасних умовах.

вміти:

- правильно використовувати, аналізувати і застосовувати при складанні проектів, наявні планово-картографічні матеріали, землевпорядних, геодезичних, ґрунтових, геоботанічних та меліоративних вишукувань та обстежень, земельно-облікові, земельно-оціночні, економічні дані та перед проектні розробки;
- складати завдання на розробку землевпорядних проектів;
- складати проекти реструктуризації землекористувачі;
- складати графічну частину проектів;
- впорядковувати території землекористувачів сільськогосподарських угідь і сівозмін з врахуванням властивостей землі;
- визначати проектну структуру земельних угідь, посівних запроектованих заходів, вести агроекономічні і кошторисно-фінансові розрахунки;
- науково обґрунтовувати прийняті проектні рішення;
- розрахувати економічну ефективність проектів;
- знати порядок погодження і затвердження проектів;
- здійснювати перенесення запроектованих рішень в натуру;
- здійснювати авторський нагляд за освоєнням проектів.

Методичні вказівки покликані допомогти студентам організувати самостійну роботу з вивчення дисципліни та поглибити фахові знання.

1. ЗАГАЛЬНІ ЗАСАДИ САМОСТІЙНОЇ РОБОТИ СТУДЕНТА

Самостійна робота студента є одним із важливих елементів освітнього процесу. Від організації даної роботи багато в чому залежать не тільки результати їх навчання, а й майбутня практична діяльність.

Метою самостійної роботи студента є вивчення навчальної дисципліни в повному обсязі через закріплення та повторення отриманих теоретичних знань та самостійного опрацювання нормативно-правової, методичної, навчальної та іншої літератури.

Самостійна робота є основним засобом опанування навчального матеріалу під час поза аудиторної роботи.

Самостійна робота з дисципліни «Землевпорядне проектування» передбачена навчальним планом здобувачів вищої освіти першого (бакалаврського) рівня за освітньо-професійною програмою «Геодезія та землеустрій» спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій».

Навчальний курс «Землевпорядне проектування» розрахований на один семестр. На самостійне обов'язкове опрацювання завдань з навчальної дисципліни «Землевпорядне проектування» виділено 30 годин. Результатом правильної організації самостійної роботи студента являється отримання ефективного результату. В процесі підготовки до лекційних, практичних занять, написання курсового проекту, підготовці до екзамену студент значний час повинен приділяти роботі з літературними джерелами. За необхідності під час індивідуальних консультацій студент може отримати кваліфіковану допомогу викладача з організації самостійної роботи і написанню курсової роботи.

Самостійна робота направлена на:

- розвиток здібностей студентів до творчого, самостійного аналізу навчальної та спеціальної літератури;
- набуття вмінь із систематизації і узагальнення засвоєного матеріалу, критично оцінювати його;
- поглиблення і закріплення знань, формування навичок практичного застосування своїх знань, аргументованого, логічного та грамотного викладення своїх думок;
- отримання навичок дослідної роботи, а також комплексного системного підходу до вивчення і застосування спеціальних знань.

Під час виконання самостійної роботи студенти готуються до аудиторних занять, модульних контролів та здійснюють опрацювання окремих тем програми або їх частин, які не викладаються на лекціях.

В процесі підготовки до самостійного вивчення курсу потрібно спочатку ознайомитися з навчальною програмою і методичними вказівками, проаналізувати літературу, рекомендовану до кожної теми. Основні питання потрібно законспектувати. Після цього слід дати відповіді на питання до самоперевірки

2. ТЕМАТИКА САМОСТІЙНОЇ РОБОТИ

Таблиця 1

№ з/п	Тема	Кількість год.	Форма СР	Кількість балів
МОДУЛЬ І. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОГО ПРОЕКТУВАННЯ				
1.	Тема 1. Планування землекористування в зарубіжних країнах	5	Конспект	2-3
2.	Тема 2. Планування і організація раціонального використання земель у системі землеустрою	10	Конспект	3-5
МОДУЛЬ ІІ. РОЗРОБЛЕННЯ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ І ПРОЕКТІВ ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ЗЕМЛЕУСТРОЮ				
3.	Тема 3. Виділення територіальних зон з особливим правовим режимом використання й особливо цінних земель	6	Конспект	2-3
4.	Тема 4. Створення та діяльність фермерських господарств	8	Конспект	3-5
	Разом	30		10-16

3. МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ ДО САМОСТІЙНОЇ РОБОТИ

МОДУЛЬ I. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОГО ПРОЕКТУВАННЯ

Тема 1. Планування землекористування в зарубіжних країнах

Політика Європейського Союзу щодо просторового. Під терміном «просторовий розвиток» (spatial development) (землеустрій в Україні) розуміють процес, результатом якого є географічне вираження економічних, соціальних, культурних та екологічних впливів політики. Водночас, це - наукова дисципліна, адміністративна техніка та політика, яка осягає міждисциплінарний, всеохоплюючий підхід у напрямку досягнення збалансованого розвитку і фізичної організації простору.

Європейський просторовий розвиток (European Spatial Development) розуміють як аспект просторового розвитку, що переступає межі національних вимірів. У багатьох наукових публікаціях, що стосуються проблем територіальної організації Європи, політики, науковці, планувальники розглядають питання співробітництва в просторовому розвитку. Основними аргументами на його користь є:

- європейська інтеграція;
- економічна глобалізація;
- просторові зв'язки;
- екологічні проблеми;
- фінансування державного сектора;
- ефективність системи планування.

Розширення забудови та розвиток промисловості часто стають визначальною умовою стану якості довкілля. Зі зменшенням природних ресурсів та деградацією довкілля екологічні питання стають дедалі важливішими для просторового розвитку. У країнах Європейського Союзу (ЄС) головними вважають такі екологічні проблеми:

- 1) нагромадження відходів;
- 2) кліматичні зміни;
- 3) втрата біорізноманіття;
- 4) закиснення ґрунтів та забруднення їх пестицидами;

- 5) деградація лісів;
- б) виснаження і забруднення водних ресурсів.

Більшість демографічних процесів і тенденцій урбанізації потребують європейського співробітництва в просторовому розвитку. Це, зокрема, процеси міграції, які зумовлюють істотні зміни у регіонах, розвитку і також потребують уваги планувальників, що займаються великими містами.

Європейський Союз не несе формальної відповідальності за планування просторового розвитку. Міський та регіональний розвиток перебувають у межах компетенції місцевих та регіональних адміністрацій (за винятком держав, у яких відповідальність за регіональний розвиток покладено на національні уряди). Такі країни, як Австрія, Німеччина, Нідерланди, Франція мають сильні традиції у сфері просторового розвитку і добре усталені відповідні адміністративні структури.

Необхідною передумовою винесення проблеми на вищий (європейський) рівень є наявність доказу, що в майбутньому рішення не буде знайдено на національному чи нижчому адміністративному рівні. У цьому разі вишукуються можливості для прикордонного, транснаціонального чи пан'європейського (де воно додатне) співробітництва.

Особливої просторової політики на європейському рівні не існує, проте багато політичних рішень на рівні ЄС мають важливий вплив на територіальний розвиток Європи. Вплив цих політичних рішень визначають певними критеріями, зокрема ефективністю:

- існуючих практик землекористування;
- економічних структур регіону;
- просторових структур (міських систем, інфраструктури);
- надходжень і виробничої здатності;
- регіональних заходів підтримки;

просторово-диференційованих заходів підтримки громадськості.

Згідно з цими критеріями визначено такі політичні рішення, що мають найбільший територіальний вплив:

- 1) політику структурних фондів;
- 2) спільну сільськогосподарську політику;
- 3) транспортну політику;
- 4) транс'європейські мережі;
- 5) екологічне законодавство ЄС.

Європейський Союз окреслює три основні рушійні сили територіального розвитку в Європі.

Перша з цих сил поєднує більшість демографічних і урбанізаційних напрямів. Відносно невисокий рівень зростання населення (<0,5 %) зумовить нові зміни на регіональному рівні, пов'язані з необхідністю забезпечити достатній рівень сервісу на регіональному рівні. Більше того, старіння населення, зменшення частки молодих людей призводить до зміни у потребах в місцях проживання. Основним ефектом зростання міграції є збільшення населення і розподіл його на більш урбанізованих територіях, на яких переважно поселяються мігранти.

Друга — характерні напрями європейської економіки, які визначають нові економіко-географічні моделі території. Прикладом є розподіл великих, середніх і малих підприємств, інтернаціоналізація торгівлі в Європі, запровадження спільної валюти, подальший процес економічної лібералізації, нові комунікаційні технології.

Третя рушійна сила — екологічні аспекти. Йдеться насамперед про основні екологічні проблеми.

Питання для самоперевірки

1. Координація просторового розвитку на рівні ЄС.
2. Принципи європейської політики просторового розвитку.
3. Спільні тенденції у регулюванні планування землекористування в країнах ЄС.
4. Національні особливості та істотні відмінності систем планування землекористування країн ЄС (на прикладі окремих країн).
5. Особливості планування землекористування в ЄС порівняно із західноєвропейськими державами.

Тема 2. Планування і організація раціонального використання земель у системі землеустрою

Система планування і організації раціонального використання та охорони земель. В Україні законодавчо визначено чітку систему планування й організації раціонального використання та охорони земель, яка є складовою землеустрою. Згідно із Земельним кодексом України використання земель планують з метою вдосконалення розподілу земель відповідно до перспектив розвитку економіки,

поліпшення організації територій і визначення інших напрямів раціонального використання земель та їх охорони в цілому по державі, регіонах та інших адміністративних утвореннях.

В Україні вся діяльність щодо організації використання й охорони земель навіть в умовах ринкової економіки повинна мати плановий характер. Планування раціонального землекористування є складовою загальнодержавної системи планування. Так, «Основні напрями державної політики України у галузі охорони довкілля, використання природних ресурсів та забезпечення екологічної безпеки», затверджені Постановою Верховної Ради України № 188/98-ВР від 5 березня 1998 р., містять спеціальні розділи щодо використання та охорони земельних ресурсів. У цьому документі зазначено, що сучасне використання земельних ресурсів України не відповідає вимогам раціонального природокористування (порушено екологічно допустиме співвідношення площ ріллі, природних кормових угідь, лісових насаджень, розораність земель є найвищою в світі). Тобто, в Основних напрямках визначені основні заходи щодо збалансованого використання і відновлення земельних ресурсів. Зокрема те, що державна політика охорони і раціонального використання земель визначається системою правових, організаційних, економічних та інших заходів, які мають природоохоронний, ресурсозберігаючий та відтворювальний характер.

Адміністративно-територіальні утворення як об'єкт планування і організації використання та охорони земель. До адміністративно-територіальних утворень крім областей належать райони, міста, райони в містах, селища і села. Адміністративний район є об'єктом планування організації використання земель та охорони в системі землеустрою, оскільки він має найбільшу територію, чітко виражений ступінь відособленості, історично сформовані взаємозв'язки природних, економічних і соціальних умов господарювання, єдність цілей і завдань, реалізованих у межах його території. Більшість проблем, пов'язаних із раціональним використанням земель усіх категорій і удосконаленням їх розподілу, адаптацією сільськогосподарського і несільськогосподарського виробництва до сучасних земельних відносин і ринкових умов, визначенням земель, що можуть бути зараховані до спеціальних земельних фондів, а також надані громадянам і юридичним особам для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, тваринництва, індивідуального житлового і дачного будівництва, розвитку

агропромислового комплексу, лісового господарства, міських і сільських поселень, промисловості, транспорту та інших галузей, найбільш повно й обґрунтовано можна вирішити на рівні адміністративно-територіального утворення, яким є адміністративний район.

Планування використання та охорони земель як складова землевпорядного проектування. Планування використання та охорони земель здійснюється через розроблення державної і регіональних програм використання та охорони земель, розроблення схем землеустрою, техніко-економічних обґрунтувань, які є складовими землеустрою, а отже, і землевпорядного проектування.

Відповідно до Закону України «Про землеустрій» № 858-IV від 22 травня 2003 р. і Закону України «Про охорону земель» № 962-IV від 19 червня 2003 р. основними видами робіт з планування раціонального використання і охорони земель є розроблення загально-державної і регіональних програм використання та охорони земель, а також Національної програми охорони родючості ґрунтів.

В Україні стан використання та охорони земельних ресурсів є незадовільним і має тенденцію до погіршення зі значними диспропорціями, зокрема:

надзвичайно високим економічно та екологічно необґрунтованим рівнем господарського (передусім сільськогосподарського) освоєння території;

значною землемісткістю основних галузей економіки;

нерівномірним сільськогосподарським освоєнням території, внаслідок чого розораність земель в окремих регіонах досягла надмірних розмірів;

інтенсивним розвитком деградаційних процесів та наявністю значних площ деградованих земель;

стихійним формуванням нових типів землекористування в ринкових умовах через оренду земельних часток (паїв), які характеризуються нестабільністю, дрібноконтурністю, черезсмужжям;

наявністю територій, що зазнають постійного впливу небезпечних стихійних явищ;

недостатністю земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого та історико-культурного призначення;

наявністю значних площ земель, використання яких законодавчо обмежується (територія радіаційного забруднення

внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС, санітарно-захисні та охоронні зони підприємств промисловості, транспорту, зв'язку, оборони, об'єктів природно-заповідного фонду та історико-культурного призначення, курортів і водних об'єктів);

високим рівнем техногенного забруднення навколишнього природного середовища в багатьох регіонах, недостатнім розвитком екологічної інфраструктури;

відсутністю програм комплексного вирішення питань щодо використання та охорони земель;

незадовільним нормативно-правовим та нормативно-технічним забезпеченням, що регулює використання та охорону земель.

Основними завданнями з планування й організації раціонального використання й охорони земель є:

визначення довго- і короткострокової перспективи розвитку територій і раціонального використання земель усіх категорій незалежно від форм власності на землю і форм господарювання;

підготовка пропозицій для ухвалення рішень щодо надання (перерозподілу) земель з урахуванням потреб усіх галузей: агропромислового комплексу, лісового господарства, розвитку міст та інших поселень і систем розселення, промисловості, транспорту, гірничодобувних галузей, територій природоохоронного, природно-заповідного, оздоровчого, історико-культурного призначення;

формування державного фонду перерозподілу земель та інших цільових земельних фондів з метою забезпечення земельними ділянками громадян для ведення великотоварних сільськогосподарських підприємств, садівництва, городництва, тваринництва, індивідуального житлового і дачного будівництва, організації селянських та фермерських господарств;

проведення заходів щодо охорони земель.

Одним із основних видів землевпорядної документації є **загальнодержавні й регіональні програми** використання і охорони земель. Цей передплановий документ, який використовують для підготовки науково обґрунтованих рішень з організації раціонального використання й охорони земель, перерозподілу земель між галузями економіки України та регіонів, формування сталого землекористування та заходів з охорони земель, розробляють як на всю територію України, так і для областей та Автономної Республіки Крим.

Метою загальнодержавної та регіональної програм використання та охорони земель є проведення державної політики, спрямованої на

збалансоване забезпечення потреб населення і галузей економіки у земельних ресурсах, раціонального використання та охорони земель, захисту їх від виснаження, деградації, забруднення, збереження ландшафтного і біологічного різноманіття та створення екологічно безпечних умов проживання населення і провадження господарської діяльності.

Основними стратегічними цілями таких програм є забезпечення пріоритету вимог екологічної безпеки у процесі використання земель, раціональне розміщення та оптимальне забезпечення земельними ресурсами виробничих сил, гармонійне поєднання господарської діяльності з охороною довкілля, захист ґрунтів від ерозії та створення на цій основі умов зростання обсягів виробництва сільськогосподарської продукції для зміцнення продовольчої безпеки країни.

У складі земель України значну частку становлять землі сільськогосподарського призначення — найцінніші землі.

Успішне здійснення земельної реформи в аграрному секторі нерозривно пов'язане зі специфічним напрямом планування використання і охорони земель, тобто природно-сільськогосподарським районуванням їх.

Природно-сільськогосподарське районування земель — це поділ території з урахуванням природних умов та агробіологічних вимог сільськогосподарських культур. Воно дає уявлення про характер конкретних земель, особливостей їх доцільного використання, продуктивності тощо.

Основною одиницею природно-сільськогосподарського районування визнавалася природно-сільськогосподарська зона. Вона характеризувалася певним балансом тепла і вологи, з якими пов'язувалися головні особливості ґрунтоутворення і генерального живлення рослин.

Матеріали природно-сільськогосподарського районування земель є основою для оцінювання земель і розроблення землевпорядної документації щодо використання та охорони земель.

На території України виділялося п'ять природно-сільськогосподарських зон та дві гірські області. За основу бралася те, що зонам притаманні кліматичні умови, які визначали характерний напрямок процесів ґрунтоутворення. У свою чергу, це призводило до формування зональних типів та підтипів ґрунтів, яким відповідали певні типи сільськогосподарського виробництва та системи

агротехнічних і меліоративних заходів.

У сучасних умовах при природно-сільськогосподарському районуванні враховуються також агробіологічні вимоги сільськогосподарських культур.

Природно-сільськогосподарське районування земель дає можливість швидко, економічно і водночас досить повно оцінити потенційні можливості земельних ресурсів певної території.

Агрогрунтове районування земель є основою для розроблення землевпорядної документації щодо використання та охорони земель (наприклад, проектів землеустрою с.-г. підприємств, установ і організацій, особистих селянських, фермерських господарств; прогнозних матеріалів, техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель; проектів створення нових землеволодінь і землекористувань тощо).

Сільськогосподарські угіддя використовуються та охороняються відповідно до природно-сільськогосподарського еколого-економічного, ерозійного та інших видів районування.

Природно-сільськогосподарське районування земель — це поділ території України та окремих регіонів з урахуванням природних умов і агробіологічних вимог сільськогосподарських рослин.

За допомогою системи комплексного районування виокремлюють природно-сільськогосподарські зони, провінції, округи.

Природно-сільськогосподарська зона — основна одиниця природно-сільськогосподарського районування, що характеризується визначеним балансом тепла і вологи.

Природно-сільськогосподарська провінція — частина зони, що має специфічні особливості ґрунтового покриву, пов'язані з мікрокліматом усередині зон, з річним ходом його елементів.

Природно-сільськогосподарський округ — частина провінції, що характеризується добре вираженими геоморфологічними і гідрологічними особливостями, складом ґрунтоутворювальних порід, що переважають типом ґрунтоутворення, а також істотними особливостями макро- і мезоклімату.

Використовують і охороняють землі сільськогосподарського призначення відповідно до природно-сільськогосподарського районування земель.

Питання до самоперевірки

1. Дайте визначення й охарактеризуйте зміст системи планування

й організації раціонального використання та охорони земель.

2. Чому адміністративно-територіальні утворення є об'єктами планування й організації раціонального використання та охорони земель?

3. Поняття сталого землекористування і його складові.

4. Сутність розвитку сталого землекористування і роль у цьому землевпорядного проектування.

5. Охарактеризуйте основні види і зміст робіт, пов'язаних із плануванням й організацією раціонального використання та охорони земель.

6. Назвіть мету й основні завдання планування використання та охорони земель.

7. Охарактеризуйте зміст та основні завдання державної та регіональних програм використання й охорони земель.

8. Сутність і зміст природно-сільськогосподарського, еколого-економічного і ерозійного районування земель.

9. Сутність і зміст зонування земель.

МОДУЛЬ II. РОЗРОБЛЕННЯ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ І ПРОЕКТІВ ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ЗЕМЛЕУСТРОЮ

Тема 3. Виділення територіальних зон з особливим правовим режимом використання й особливо цінних земель

До особливо цінних земель крім цінних ґрунтів належать землі, у межах яких розміщені природні об'єкти і об'єкти культурної спадщини, які є особливою науковою, історико-культурною цінністю (типові або рідкісні ландшафти, культурні ландшафти, рослинних угруповань, тваринних організмів, рідкісні геологічні утворення, земельні ділянки, призначені для здійснення діяльності науково-дослідної організації).

Земельні ділянки, внесені до складу таких зон, у власників земельних ділянок, землекористувачів, землевласників і орендарів не вилучаються, але в їхніх межах вводиться особливий режим їх використання, що обмежує або забороняє ті види діяльності, які несумісні з цілями встановлення зон.

Відповідно до Земельного кодексу України, з метою захисту земель особливо охоронних природних територій від несприятливих

антропогенних впливів, збереження сприятливих санітарних і екологічних умов на землях територій лікувально-оздоровчих місцевостей і курортів, збереження історичного, ландшафтного і містобудівного середовища об'єктів культурної спадщини, гарантування безпеки населення і створення необхідних умов для функціонування й експлуатації об'єктів промисловості, енергетики, транспорту, зв'язку, джерел водопостачання, різних комунікацій та інших об'єктів можна встановлювати територіальні зони (охоронні зони або округи, округи санітарної (гірничо-санітарної) охорони, зони охорони об'єктів культурної спадщини) з особливим правовим режимом використання земель.

На власників таких земельних ділянок, землекористувачів (землевласників і орендаторів) покладаються обов'язки щодо їх збереження.

При складанні схеми землеустрою району мають бути виявлені всі територіальні зони з особливим правовим режимом використання земель і особливо цінні землі, визначене місце розташування, межі і площі, встановлені відповідним режимом використання цих земель.

Межі територіальних зон визначаються на основі проектно-технічної документації на будівництво відповідних об'єктів (далі режимоутворювальні об'єкти) або відповідно до затверджених встановленим порядком норм. При цьому рекомендується використовувати карти обмежень і обтяжень у використанні земель адміністративно-територіальних утворень, матеріали виконавчих зйомок будівництва різних режимоутворювальних об'єктів, проект землеустрою і планування населених місць та інші матеріали, що мають інформацію про режимоутворювальні об'єкти і зони з особливим правовим режимом використання земель.

Щоб установити межі територіальних зон з особливим правовим режимом використання земель на основі нормативів, слід спочатку визначити місце розташування режимоутворювальних об'єктів, їх конструкції, параметри (потужності), способи прокладання, схеми розташування тощо і з урахуванням цих чинників розрахувати параметри зон і встановити їхні межі.

«Точки відліку» для встановлення меж зон режимоутворювальних об'єктів вибирають відповідно до правил, визначених відповідними нормативними актами.

Місце розташування режимоутворювальних об'єктів та їхніх територіальних зон зображують на планово-картографічних

матеріалах, обчислюють площі зон у розрізі землекористування району, складають реєстр режимоутворювальних об'єктів і зон з особливим режимом використання земель і експлікацію земель, внесених до складу територіальних зон з особливим режимом використання земель.

Питання до самоперевірки

1. Які об'єкти можна віднести до особливо охоронних природних територій?
2. Якою шириною встановлюють прибережні захисні смуги для великих річок, водосховищ на них та озер?
3. Принципи, за якими визначають розміри санітарно-захисних зон для промислових підприємств?
4. Який показник і як впливає на розмір охоронних зон електричних мереж?
5. В чому полягає відмінність прибережних захисних смуг від водоохоронних зон ?

Тема 4. Створення та діяльність фермерських господарств

Закон України «Про фермерське господарство» визначає правові, економічні та соціальні засади створення та діяльності фермерських господарств як прогресивної форми підприємницької діяльності громадян у галузі сільського господарства України.

Закон спрямований на створення умов для реалізації ініціативи громадян щодо виробництва товарної сільськогосподарської продукції, її переробки та реалізації на внутрішньому і зовнішньому ринках, а також для забезпечення раціонального використання і охорони земель фермерських господарств, правового та соціального захисту фермерів України.

Стаття 1. Поняття фермерського господарства.

1. Фермерське господарство є формою підприємницької діяльності громадян, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, здійснювати її переробку та реалізацію з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих їм у власність та/або користування, у тому числі в оренду, для ведення фермерського господарства, товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства, відповідно до закону.

Мета створення фермерського господарства — отримання прибутку шляхом вироблення товарної сільгосппродукції на наданих земельних ділянках громадянам (членам фермерського господарства) у власність та/або користування, у тому числі в оренду, для ведення фермерського господарства, товарного сільгоспвиробництва, особистого селянського господарства, відповідно до закону (частина перша ст. 1 Закону № 973), здійснення її переробки та реалізації. Це форма підприємницької діяльності громадян, які виявили бажання отримувати прибуток у такий спосіб.

Але прибуток повинен отримуватися тільки шляхом вироблення товарної сільгосппродукції на наданих земельних ділянках. Тобто основною передумовою створення фермерського господарства є наявність у громадян земельних ділянок.

Право на створення фермерського господарства має кожний дієздатний громадянин України, який досяг 18-річного віку та виявив бажання створити таке господарство.

Створити фермерське господарство може один чи кілька громадян України, які є родичами або членами сім'ї, відповідно до закону (частина друга ст. 1 Закону № 973). А в частині п'ятій цієї статті уточнюється, що члени однієї сім'ї визначаються згідно зі ст. 3 Сімейного кодексу.

Отже, особи, які не є громадянами України, створити фермерське господарство не можуть.

Водночас перелік членів сім'ї та родичів наведено у ст. 3 Закону № 973: подружжя (дружина/чоловік); їх батьки; їх діти, які досягли 14-річного віку; інші члени сім'ї, родичі: баба; дід; прабаба; прадід; внуки; правнуки; мачуха; вітчим; падчерка; пасинок; рідні та двоюрідні брати та сестри; дядько; тітка; племінники як голови фермерського господарства, так і його дружини (її чоловіка); а також особи, які перебувають у родинних стосунках першого ступеня споріднення з усіма вищезазначеними членами сім'ї та родичами (батьки такої особи та батьки чоловіка або дружини, її чоловік або дружина, діти як такої особи, так і її чоловіка або дружини, у тому числі усиновлені ними діти).

Згідно з частиною другою ст. 3 Сімейного кодексу сім'ю складають особи, які спільно проживають, пов'язані спільним побутом, мають взаємні права та обов'язки. Подружжя вважається сім'єю і тоді, коли дружина та чоловік у зв'язку з навчанням, роботою, лікуванням, необхідністю догляду за батьками, дітьми та з інших

поважних причин не проживають спільно. Відповідно до частини четвертої зазначеної статті сім'я створюється на підставі шлюбу, кровного споріднення, усиновлення, а також на інших підставах, не заборонених законом і таких, що не суперечать моральним засадам суспільства.

На відміну від норми ст. 3 Закону № 973, за Сімейним кодексом до членів сім'ї належать також особи, які не обов'язково є родичами, але які спільно проживають, пов'язані спільним побутом, мають взаємні права та обов'язки. З точки зору Закону № 973 з урахуванням норм Сімейного кодексу до членів сім'ї завжди відносяться родичі, які проживають спільно, пов'язані спільним побутом, мають взаємні права та обов'язки. А до родичів — усі інші родичі, які не проживають спільно.

Щодо обов'язкового проживання в сільській місцевості та/чи за місцем знаходження земель фермерського господарства членів такого господарства слід зазначити, що ця вимога ні Законом № 973, ні іншими нормативними документами не встановлюється.

Для того щоб створити фермерське господарство, у власності чи користуванні членів фермерського господарства повинні бути земельні ділянки для ведення такого господарства, товарного сільгоспвиробництва, особистого селянського господарства.

Отже, якщо на момент створення фермерського господарства у громадян відсутні земельні ділянки, або ж вони хочуть отримати їх додатково до тих, що мають, однією з таких можливостей є передбачена ст. 7 Закону № 973 — громадянам для ведення фермерського господарства можуть бути надані у власність чи користування в порядку, передбаченому Земельним кодексом, земельні ділянки державної та комунальної власності.

Так, землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування громадянам для ведення фермерського господарства (п. «а» частини третьої ст. 22 Земельного кодексу).

Громадяни — члени фермерського господарства мають право на одержання безоплатно у власність із земель державної і комунальної власності земельних ділянок у розмірі земельної частки (паю) (частина друга ст. 31 Земельного кодексу). Громадянам України — членам фермерських господарств передаються безоплатно у приватну власність надані їм у користування земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю) члена сільгосп підприємства, розташованої на

території відповідної ради (ст. 32 Земельного кодексу). Щоправда, це правило не поширюється на громадян, які раніше набули права на земельну частку (пай).

Якщо у громадянина вже є у власності земельна ділянка у розмірі земельної частки (паю), додатково на безоплатне отримання ще однієї ділянки в розмірі земельної частки він не має права.

Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами визначено ст. 118 Земельного кодексу:

громадяни подають клопотання до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, у якому зазначається:

бажане місце розташування земельної ділянки;

погодження землекористувача (у разі вилучення земельної ділянки, що перебуває у користуванні інших осіб) та

документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі;

клопотання розглядається у місячний строк, після чого надається дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або мотивована відмова у наданні дозволу;

проект землеустрою розробляється за замовленням громадян суб'єктами господарювання, що є виконавцями робіт із землеустрою згідно із законом, у строки, що обумовлюються угодою сторін;

розроблений проект погоджується в порядку, встановленому ст. 1861 Земельного кодексу;

відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у двотижневий строк з дня отримання погодженого проекту землеустрою (а в разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи землепорядної документації згідно із законом — після отримання позитивного висновку такої експертизи) приймає рішення про затвердження проекту.

Згідно зі ст. 31 Земельного кодексу (така сама норма міститься в частині першій ст. 12 Закону № 973) землі фермерського господарства можуть складатися із:

земельної ділянки, що належить на праві власності фермерському господарству як юридичній особі;

земельних ділянок, що належать громадянам — членам фермерського господарства на праві приватної власності;

земельної ділянки, що використовується фермерським господарством на умовах оренди.

Отже, фермерське господарство може користуватися земельними ділянками, які, в тому числі, громадяни мають у власності. Причому в частині другій ст. 12 Закону № 973 зазначено, що права володіння та користування земельними ділянками, які знаходяться у власності членів фермерського господарства, здійснює фермерське господарство. Тобто право власності на земельну ділянку не переходить від члена господарства до господарства. Передається тільки право користування. Право користування може вноситися до складеного капіталу фермерського господарства.

Щодо підстав, за яких громадянин, який має у користуванні земельну ділянку на умовах оренди, може передати таку ділянку фермерському господарству, слід зазначити таке.

З наведеного переліку земель фермерського господарства випливає, що користуватися земельною ділянкою фермерське господарство може на умовах оренди. Таким чином, аби виконати цю норму Закону № 973 та Земельного кодексу, фермерське господарство може отримати земельну ділянку на підставі договору суб-оренди з громадянином. Щоправда, така категорична вимога може обов'язково стосуватися тільки земельних ділянок, які орендовані членами господарства вже після державної реєстрації фермерського господарства. Якщо ж земельні ділянки орендовані членами господарства до моменту його державної реєстрації, укласти договір суборенди необов'язково.

Згідно зі ст. 8 Закону № 973 створити господарство можна за умови набуття громадянином України або кількома громадянами України, які виявили бажання створити фермерське господарство, права власності або користування земельною ділянкою. Тобто державна реєстрація фермерського господарства проводиться, в тому числі за умови наявності договору оренди земельної ділянки, укладеного між фізичною особою, яка виявила бажання займатися фермерством, із відповідним органом виконавчої влади чи місцевого самоврядування. Причому ні Земельним кодексом, ні Законом № 973 не встановлено обов'язковості ані переукладення договору оренди на фермерське господарство, ані укладення договору суборенди земельної ділянки між фізичною особою — засновником господарства та фермерським господарством як юридичною особою.

Водночас у листі № 669/6/99-99-12-02-03-15 зазначено, що у разі якщо громадянин уклав договір оренди землі, то він повинен до складеного капіталу фермерського господарства внести право

користування землею, причому договір суборенди не укладається. Але ж вище в переліку зазначалося, що право користування можна внести до складеного капіталу тільки у разі, якщо земельна ділянка належить на праві власності громадянину. А якщо це орендована земельна ділянка, то може бути договір суборенди, якщо ж ділянка отримана в оренду до моменту державної реєстрації господарства, останнє може користуватися земельною ділянкою без додаткового укладення договору суборенди.

Погодження проекту землеустрою

Земельний кодекс України встановлює обов'язковість погодження меж земельної ділянки з власниками і користувачами суміжних ділянок при проведенні кадастрових зйомок. Проект відведення земельної ділянки підлягає погодженню компетентними органами відповідно до статті 186-1 Земельного кодексу України. У разі, якщо надання земельної ділянки планується здійснити за рахунок особливо цінних земель, земель лісового фонду, а також земель водного фонду, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок підлягає обов'язковій експертизі, яка проводиться Держгеокадастром України.

Оригінал відповідної документації із землеустрою подається розробником для погодження територіальному органу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, а іншим органам виконавчої влади, органам місцевого самоврядування та іншим суб'єктам, які здійснюють погодження документації із землеустрою, - копії такої завіреної розробником документації. Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування протягом 10 робочих днів з дня одержання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а в разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи землепорядної документації згідно із законом - після отримання позитивного висновку такої експертизи приймає рішення про надання земельної ділянки у користування.

Відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду.

Відповідно до Закону право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Реєстрація права власності на земельну ділянку

Реєстрацію права власності на земельну ділянку здійснюють: територіальні органи Міністерства юстиції; виконавчі органи місцевих рад, місцеві державні адміністрації, в тому числі через центри надання адміністративних послуг, нотаріус.

Питання до самоперевірки

1. Хто може створити?
2. Як отримати землю?
3. Підстави, за яких громадянин, який має у користуванні земельну ділянку на умовах оренди, може передати таку ділянку фермерському господарству?
4. Погодження проекту землеустрою.
5. Реєстрація права власності на земельну ділянку.

4. НАВЧАЛЬНО-МЕТОДИЧНІ МАТЕРІАЛИ

Методичне забезпечення дисципліни «Землевпорядне проектування» включає:

- Конспект лекцій з дисципліни.
- Комплект мультимедійних презентацій.
- Роздатковий матеріал до практичних робіт.
- Вихідні дані в цифровому вигляді до практичних робіт.

РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА

Базова література

1. Богіра М.С., Ярмолюк В.І. Землевпорядне проектування: теоретичні основи і територіальний землеустрій: навч. посіб. Київ: Аграрна освіта, 2011. 416с.
2. Землевпорядне проектування: навч. посіб. / Одарюк Т.С. та ін. Київ: Аграрна освіта, 2010. 292 с.
3. Корнілов Л.В. Землевпорядне проектування. Реформування земельних відносин в Україні: навч. посіб. Рівне: РДТУ, 2000. 124 с.
4. Третяк А.М. Землевпорядне проектування: Теоретичні основи і територіальний землеустрій: навч. посіб. Київ: Вища освіта, 2006. 528 с.

5. Третяк А.М., Другак В.М., Гунько В.А., Гетманьчик І.П. Землевпорядне проектування: організація території сільськогосподарських підприємств методом еколого-ландшафтного землеустрою : навчальний посібник. Херсон: ОЛДІ-ПЛЮС, 2014. 236 с.

Допоміжна література

6. Банєва І.О. Організація і управління виробництвом у землеустрої: конспект лекцій для здобувачів вищої освіти ступеня “бакалавр” спеціальності 193 “Геодезія та землеустрій” денної форми навчання. Миколаїв: МНАУ, 2019. 75 с.
7. Економічні, екологічні та соціальні аспекти використання земельних ресурсів в Україні: колективна моногр. / за ред. д-ра екон. наук, професора, чл.-кор. НААН О.В. Ульяновченка; Харк. нац. аграр. ун-т. Х: Смугаста тип., 2015. 320 с.
8. Третяк А.М., Будзьяк О.С., Третяк В.М. та ін. Екологія землекористування : навч. посіб. / за заг. ред. Третяка А.М. К.: Інститут екологічного управління та збалансованого природокористування, 2017. 178 с.

Інструктивно-методична література

9. Водний кодекс України: Закон України від 22.05.2008р. №10рп/2008. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-%D0%B2%D1%80> .
10. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001р. №2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> .
11. 26. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003р. №858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> .
12. 27. Про охорону земель. Закон України, від 19.06. 2003р. № 962-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15> .
13. 28. ДБН Б.2.2-12:2019. Планування та забудова територій. Київ: Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, 2019. 185с. URL: <https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/07/DBN-B22-12-2019.pdf> .
14. 29. Про фермерське господарство. Закон України, від 19.06.2003р. № 973-IV. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/973-15> .

Інформаційні ресурси

15. Держгеокадастр: веб-сайт. URL: <https://land.gov.ua> .
16. Загальнонаціональна (всеукраїнська) нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення: веб-сайт. URL: <https://ngo.land.gov.ua> .
17. ESRI Ukraine : веб-сайт. URL: <http://www.esri.ua>.

Навчальне видання

ЗЕМЛЕВПОРЯДНЕ ПРОЕКТУВАННЯ

Методичні рекомендації

Укладач:
Іскакова Оксана Шаміліївна

Формат 60×84/16. Ум. друк. арк. 2,75
Тираж 30 прим. Зам. № ____

Надруковано у видавничому відділі Миколаївського національного
аграрного університету
54020 м. Миколаїв, вул. Георгія Гонгадзе, 9

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 4490 від 20.02.2013 р.

