

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
МИКОЛАЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет агротехнологій

Кафедра землеробства, геодезії та землеустрою

ТЕРИТОРІАЛЬНИЙ ЗЕМЛЕУСТРІЙ

МОДУЛЬ 2.

Проведення територіального землеустрою на місцевому рівні

Методичні рекомендації

для виконання практичних робіт здобувачами другого
(магістерського) рівня вищої освіти ОПП «Геодезія та землеустрій»
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» денної форми здобуття
вищої освіти

МИКОЛАЇВ
2022

УДК 332.3
Т35

Друкується за рішенням науково-методичної комісії факультету агротехнологій Миколаївського національного аграрного університету від 17.02.2022 р., протокол № 6.

Укладач:

- А. С. Попов – д.-р. екон. наук, професор, професор кафедри землеробства, геодезії та землеустрою, Миколаївський національний аграрний університет;
- О.Ш. Іскакова – канд. с.-г. наук, доцент, доцент кафедри землеробства, геодезії та землеустрою, Миколаївський національний аграрний університет.

Рецензенти:

- Н. В. Нікончук – канд. с.-г. наук, доцент, завідувач кафедри виноградарства та плодовоовочівництва, Миколаївський національний аграрний університет;
- Н. Є. Стойко – канд. екон. наук, доцент, доцент кафедри землеустрою, декан факультету землевпорядкування та туризму, Львівський національний університет природокористування.

© Миколаївський національний аграрний університет, 2022

ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
ПРАКТИЧНА РОБОТА №6. Проведення інвентаризації земель.....	6
6.1. Порядок проведення інвентаризації земель.....	8
6.2. Роботи з інвентаризації земель.....	9
6.3. Оформлення результатів проведення інвентаризації земель.....	13
6.4. Особливості інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення.....	14
ПРАКТИЧНА РОБОТА № 7. Впорядкування території масиву земель сільськогосподарського призначення.....	16
7.1. Формування масиву земель сільськогосподарського призначення..	17
7.2. Встановлення недоліків сільськогосподарського землекористування.....	20
7.3. Особливості упорядкування території землекористувань у масиві земель сільськогосподарського призначення.....	31
ПРАКТИЧНА РОБОТА № 8. Розроблення проекту землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств.....	36
8.1. Складові частини проекту землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних підприємств.....	38
8.2. Проект землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв).....	39
8.3. Розподіл земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв).....	40
8.4. Розрахунок вартості земельної частки (паю) та визначення її розміру.....	41
8.5. Складання схем до проектів землеустрою.....	44
ПРАКТИЧНА РОБОТА № 9. Особливості складання технічної документації із землеустрою.....	47
9.1. Погодження і затвердження технічної документації.....	49
ПРАКТИЧНА РОБОТА № 10. Врахування інтересів зацікавлених сторін при здійсненні територіального землеустрою.....	50
10.1. Особливості громадських слухань.....	53
10.2. Порядок проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів на місцевому рівні.....	55
10.3. Порядок проведення громадських обговорень.....	59
10.4. Застосування норм права та належного обрання способів захисту своїх прав.....	61
БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК.....	65
ДОДАТКИ.....	68

ВСТУП

Методичні рекомендації щодо виконання практичних робіт здобувачами вищої освіти, які навчаються за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій», розроблені відповідно до робочої програми з навчальної дисципліни «Територіальний землеустрій».

Державна земельна політика на регіональному та місцевому рівнях реалізується шляхом проведення територіального землеустрою. Основним нормативно-правовим документом, який регулює проведення територіального землеустрою в Україні є Закон України «Про землеустрій». Організація використання земель як просторового базису й засобу виробництва в народному господарстві держави та окремих галузях, вдосконалення землеволодінь і землекористувань шляхом утворення нових і зміни існуючих, їх структур і систем, становить зміст територіального землеустрою.

Закон України «Про землеустрій» визначає, що основним призначенням землеустрою є реалізація державної політики щодо раціонального використання та охорони земель, здійснення земельної реформи, вдосконалення земельних відносин, наукове обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням з урахуванням державних, громадських і приватних інтересів, формування раціональної системи землеволодіння і землекористування, створення екологічно сталих агроландшафтів на національному, регіональному, місцевому і господарському рівнях.

В результаті вивчення дисципліни студент повинен знати: завдання, мету, зміст, предмет і методи землеустрою; принципи раціонального використання земель; проведення землеустрою на регіональному та місцевому рівнях; види документації із землеустрою (схеми, проекти, технічні документації), порядок і методику їх розроблення.

Метою проведення практичних занять є відпрацювання методики і порядку проведення територіального землеустрою на землях різного цільового призначення щодо регулювання земельних відносин, розподілу і перерозподілу земельного фонду, створення землекористувань і землеволодінь, їх технічного і юридичного оформлення.

Перелік компетентностей, які мають продемонструвати здобувачі вищої освіти у процесі виконання практичних робіт зі спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій», та програмних результатів представлено в табл. 1.

Інтегральною компетентністю є здатність розв'язувати складні спеціалізовані задачі та практичні проблеми під час професійної діяльності у сфері геодезії та землеустрою або у процесі навчання, що передбачає

застосування теоретичних знань та методів геодезичних, фотограмметричних, геоінформаційних, картографічних технологій і систем та кадастру і оцінки нерухомості.

Таблиця 1

Перелік компетентностей та програмних результатів

Інтегральна компетентність
– Здатність розв’язувати складні спеціалізовані задачі та практичні проблеми під час професійної діяльності у сфері геодезії та землеустрою або у процесі навчання, що передбачає застосування теоретичних знань та методів геодезичних, фотограмметричних, геоінформаційних, картографічних технологій і систем та кадастру і оцінки нерухомості.
Загальні компетентності
– ЗК2. Здатність навчатися сприймати набуті знання у сфері геодезії, фотограмметрії, землеустрою, картографії та геоінформатики та інтегрувати їх з уже наявними.
Спеціальні компетентності
– СК2. Знання основних нормативно-правових актів та довідкових матеріалів, чинних стандартів і технічних умов, інструкцій та інших нормативно-розпорядчих документів в професійній діяльності.
Загальні результати навчання
<ul style="list-style-type: none"> – ЗРН2. Знати теоретичні основи геодезії, вищої та інженерної геодезії, топографічного і тематичного картографування, складання та оновлення карт, дистанційного зондування Землі та фотограмметрії, землеустрою, оцінювання нерухомості і земельного кадастру; – ЗРН5. Використовувати методи збирання інформації в галузі геодезії і землеустрою, її систематизації і класифікації відповідно до поставленого проектного або виробничого завдання; – ЗРН6. Використовувати геодезичне і фотограмметричне обладнання і технології, методи математичного оброблення геодезичних і фотограмметричних вимірювань; – ЗРН7. Використовувати методи і технології землевпорядного проектування, територіального та господарського землеустрою, планування використання та охорони земель, кадастрових знімачів та ведення державного земельного кадастру; – ЗРН9. Обробляти результати геодезичних вимірювань, топографічних і кадастрових знімачів, з використанням геоінформаційних технологій та комп’ютерних програмних засобів і системи керування базами даних; – ЗРН11. Володіти методами землевпорядного проектування, територіального і господарського землеустрою, планування використання та охорони земель з врахуванням впливу низки умов соціально-економічного, екологічного, ландшафтнього, природо-охоронного характеру та інших чинників.

ПРАКТИЧНА РОБОТА № 6.

Проведення інвентаризації земель

Мета роботи: засвоїти порядок проведення інвентаризації земель, вихідні дані для її проведення інвентаризації земель, роботи з інвентаризації земель, перелік інформації, що зазначаються на робочому та зведеному інвентаризаційному планах, а також розглянути порядок інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення.

Короткі теоретичні відомості

Відповідно до чинного законодавства під час здійснення землеустрою можуть проводитися інвентаризація земель та державна інвентаризація земель та земельних ділянок з дотриманням наступних принципів: плановості, достовірності та повноти даних, послідовності і стандартності процедур, доступності використання інформаційної бази, узагальнення даних з додержанням єдиних засад та технології їх оброблення.

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

Відповідно, об'єктами інвентаризації земель є територія України, територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, масив земель сільськогосподарського призначення, окремі земельні ділянки. Інвентаризація земель проводиться в межах адміністративно-територіальних одиниць, територій, межі яких визначені проектами формування територій і встановлення меж сільських, селищних рад, масивів земель сільськогосподарського призначення, окремих земельних ділянок

Підставою для проведення інвентаризації земель є рішення власників (розпорядників) земельних ділянок або рішення сільських, селищних, міських рад.

Замовниками технічної документації щодо інвентаризації земель (далі – замовники) можуть бути органи державної влади, Рада міністрів Автономної

Республіки Крим чи органи місцевого самоврядування, землевласники і землекористувачі, а також інші юридичні та фізичні особи.

Виконавцями відповідної технічної документації є:

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

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

Для проведення інвентаризації земель замовник укладає з виконавцем договір про розроблення технічної документації. Строк складення технічної документації не повинен перевищувати шести місяців з моменту укладення договору.

Державна інвентаризація земель та земельних ділянок – інвентаризація земель, яка проводиться з метою формування земельних ділянок усіх форм власності, визначення їх угідь та у разі потреби віднесення таких земельних ділянок до певних категорій для інформаційного наповнення Державного земельного кадастру.

Таки чином, об'єктами державної інвентаризації земель та земельних ділянок є несформовані земельні ділянки та земельні ділянки, відомості про які відсутні у Державному земельному кадастрі. Державна інвентаризація земель та земельних ділянок проводиться в межах адміністративно-територіальних одиниць окремих земель та земельних ділянок.

Проведення державної інвентаризації земель та земельних ділянок забезпечує Держгеокадастр або його територіальний орган шляхом прийняття наказу про проведення державної інвентаризації земель та земельних ділянок.

Важливість проведення інвентаризації полягає у наступному:

- створюється повноцінна база даних про всі земельні ділянки в межах інвентаризованої території на паперових та електронних носіях. Завдяки цьому, підвищується інвестиційна привабливість території (земельних ділянок), спрощується пошук потенційних земельних ділянок для інвестора та містобудівних потреб;

- влада, землевласники та землекористувачі отримують можливість організації постійного контролю за використанням земель в межах інвентаризованої території;

- визначаються всі землекористувачі, власники землі зі встановленням меж їх ділянок;

- визначається реальний (фактичний) кількісний та якісний стан земель.

У довготерміновому плануванні це допоможе розвитку територій при встановленні вартості оренди землі, її продажу, тощо;

- виявляються земельні ділянки, що не використовуються або використовуються нерационально, не за цільовим призначенням;
- значно скорочуються витрати жителів села, селища, міста при присвоєнні кадастрового номеру земельної ділянки.

6.1. Порядок проведення інвентаризації земель

Порядок проведення інвентаризації земель відповідно до Порядку проведення інвентаризації земель наступний:

1. Встановлення замовника робіт із інвентаризації земель. Замовником можуть бути орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, землевласники та землекористувачі.

2. Отримання (прийняття) рішення відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про проведення інвентаризації земель, що є офіційною підстава для проведення відповідних робіт.

3. Визначення розробника технічної документації із інвентаризації земель. Ними можуть бути фізичні та юридичні особи, що мають ліцензію на проведення робіт із землеустрою.

4. Складання та погодження (підписання) договору та технічного завдання на виконання робіт із інвентаризації земель (додаток А) між замовником і виконавцем даного виду робіт.

Точна вартість проведення інвентаризації не визначається законом та залежить від кількох факторів: площа інвентаризаційних земель, кількість мешканців громади, терміну виконання, а також залежить від якості, повноти даних, які отримає інвентаризаційний орган від громади.

У випадку фінансування робіт за кошти державного або місцевих бюджетів, для відбору виконавця робіт, проводяться торги відповідно до Закону «Про державні закупівлі». Термін виконання умов договору не більше 6 місяців.

5. Проведення робіт з інвентаризації земель: підготовчих, топографо-геодезичних та камеральних робіт, складання і оформлення технічної документації в паперовій та електронній формі.

6. Після виконання робіт із інвентаризації земель, виконавець подає технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель на затвердження замовників.

6.2. Роботи з інвентаризації земель

Роботи з інвентаризації земель, державної інвентаризації земель та земельних ділянок включають обстежувальні, топографо-геодезичні та проектно-вишукувальні роботи, складення і оформлення технічної документації в паперовій та електронній формі.

Обстежувальні роботи включають збір та аналіз виконавцем вихідних даних для проведення інвентаризації земель, державної інвентаризації земель та земельних ділянок, складення робочого інвентаризаційного плану.

Вихідними даними для проведення інвентаризації земель, державної інвентаризації земель та земельних ділянок є:

- матеріали з Державного фонду документації із землеустрою;
- відомості з Державного земельного кадастру в паперовій та електронній (цифровій) формі, у тому числі Поземельної книги; книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі; електронних документів, що містять відомості про результати робіт із землеустрою;
- містобудівна документація, затверджена в установленому законодавством порядку;
- планово-картографічні матеріали, в тому числі ортофотоплани, складені за результатами виконання робіт відповідно до Угоди про позику (Проект «Видача державних актів на право власності на землю у сільській місцевості та розвиток системи кадастру») між Україною та Міжнародним банком реконструкції та розвитку від 17 жовтня 2003 р., ратифікованої Законом України від 15 червня 2004 р. № 1776-IV, крім проведення державної інвентаризації земель та земельних ділянок;
- відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- копії документів, які посвідчують речові права на земельну ділянку або підтверджують сплату земельного податку;
- наказ Держгеокадастру або територіального органу Держгеокадастру (у разі проведення державної інвентаризації земель та земельних ділянок);
- графічні матеріали відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених ст. 122 Земельного кодексу України, на яких зазначено місце проведення робіт з державної інвентаризації земель, орієнтовну площу та кадастровий номер суміжної земельної ділянки (у разі проведення державної інвентаризації земель та земельних ділянок).

Під час проведення інвентаризації земель, державної інвентаризації

земель та земельних ділянок можуть використовуватися матеріали дистанційного зондування землі, лісовпорядкування, проекти створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду, схеми формування екомережі, програми у сфері формування, збереження та використання екомережі.

Робочий інвентаризаційний план складається у разі, коли об'єктами інвентаризації є територія України, територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, масив земель сільськогосподарського призначення.

Робочий інвентаризаційний план не складається у разі інвентаризації окремої земельної ділянки (окремих земельних ділянок), державної інвентаризації земель та земельних ділянок.

Робочий інвентаризаційний план складається на основі чергового кадастрового плану або інших планово-картографічних матеріалів у межах міст та селищ у масштабі не менш як 1:5000, у межах сіл та масивів земель сільськогосподарського призначення у масштабі не менш як 1:2000, у межах територій, визначених проектами формування території і встановлення меж сільських, селищних рад, у масштабі не менш як 1:10000, у межах районів у масштабі 1:25000 із зазначенням меж:

- об'єкта інвентаризації;
- адміністративно-територіальних одиниць, які ввійшли до складу об'єкта інвентаризації;
- територій, визначених проектами формування території і встановлення меж сільських, селищних рад;
- земель незалежно від форми власності;
- земельних ділянок, які внесено до Державного земельного кадастру;
- обмежень у використанні земельних ділянок;
- обтяжень прав на земельні ділянки;
- угідь.

Межі земельних ділянок, які внесено до Державного земельного кадастру, обмежень у їх використанні, обтяжень прав на земельні ділянки та угідь зазначаються на робочому інвентаризаційному плані у масштабі не менш як 1:10000.

У разі відсутності відомостей у Державному земельному кадастрі виконавець за координатами поворотних точок, зазначених у проекті землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічній документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) або іншій документації із землеустрою, за якою здійснювалося формування земельних ділянок, визначає межі таких ділянок, угідь, обмежень у їх використанні, обтяжень прав на земельні ділянки та зазначає їх на робочому

інвентаризаційному плані.

Топографо-геодезичні роботи виконуються в єдиній державній системі координат з метою визначення або уточнення меж земельних ділянок, обмежень у їх використанні, обтяжень прав на земельні ділянки та угідь, які потребують уточнення або за якими неможливо визначити такі межі під час виконання обстежувальних робіт.

Під час виконання топографо-геодезичних робіт також здійснюється обстеження земельних ділянок щодо наявності та/або відсутності електромереж напругою 0,4 кВ і більше, магістральних трубопроводів та інших об'єктів, навколо яких встановлюється обмежене використання земельних ділянок.

Проектно-вишукувальні роботи передбачають оброблення даних, отриманих у результаті виконання топографо-геодезичних робіт.

Під час виконання проектно-вишукувальних робіт на робочому інвентаризаційному плані зазначаються межі земельних ділянок, обмежень у їх використанні, обтяжень прав на земельні ділянки та угідь, отримані за результатами виконання топографо-геодезичних робіт, складаються поконтурні відомості з експлікацією, в яких зазначаються номери контурів, площа земельних ділянок, їх кадастрові номери (у разі наявності), площа угідь, що фактично використовуються на момент проведення інвентаризації, площа обмежень у їх використанні, обтяжень прав на земельні ділянки, а також зведений інвентаризаційний план у масштабі згідно з вимогами до робочого інвентаризаційного плану.

На підставі проведених робіт рекомендується скласти зведену порівняльну таблицю даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, та інформації, що міститься у Державно му земельному кадастрі, в якій за наявності відображаються розбіжності (табл. 1).

Таблиця 6.1

Зведена порівняльна таблиця даних інвентаризації земель

№ на плані	Власники землі, землекористувачі та землі державної (комунальної) власності не надані у власність або користування	Площа, відповідно до державної статистичної звітності, правоустановчих документів, га	Площа, встановлена за результатами інвентаризації земель, га	Різниця, га
Всього земель				

Зведений інвентаризаційний план складається з дотриманням умовних позначень. Межі охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних

зон, зон особливого режиму використання земель, водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, пляжних зон, територій та об'єктів екомережі та інших обмежень у використанні земель позначаються штрихпунктирною чорною лінією.

Зведений інвентаризаційний план складається у разі, коли об'єктами інвентаризації є територія України, територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, масив земель сільськогосподарського призначення.

Зведений інвентаризаційний план не складається у разі інвентаризації окремої земельної ділянки (окремих земельних ділянок), державної інвентаризації земель та земельних ділянок.

На зведеному інвентаризаційному плані зазначаються межі:

- об'єкта інвентаризації;
- адміністративно-територіальних одиниць, які ввійшли до складу об'єкта інвентаризації;
- територій, визначених проектами формування територій і встановлення меж сільських, селищних рад;
- земельних ділянок, наданих у власність (користування);
- земель і земельних ділянок, не наданих у власність (користування);
- земельних ділянок, що використовуються без документів, які посвідчують речові права на них, або не за цільовим призначенням;
- обмежень у використанні земельних ділянок;
- обтяжень прав на земельні ділянки;
- нерозподілених земельних ділянок, невитребуваних земельних часток (паїв);
- земельних ділянок (земель) відумерлої спадщини;
- угідь;
- водних об'єктів і гідротехнічних споруд, дорожньої мережі, електромереж напругою 0,4 кВ і більше, продуктопроводів та інших об'єктів, навколо яких встановлюється обмежене використання земельних ділянок;
- зрошуваних та осушуваних земель.

На зведеному інвентаризаційному плані чорним кольором зазначаються межі земельних ділянок згідно з документами, що посвідчують речові права на земельну ділянку, і Державним земельним кадастром; червоним кольором - межі земельних ділянок за результатами проведення інвентаризації земель.

Окремо складаються переліки земельних ділянок (земель), відповідно до яких готуються пропозиції щодо узгодження даних, отриманих за результатами проведення інвентаризації земель, державної інвентаризації земель та земельних ділянок, з інформацією, що міститься в документах, що посвідчують

право на земельну ділянку, та в Державному земельному кадастрі:

- наданих у власність (користування) з присвоєнням кадастрових номерів;
- наданих у власність (користування) без присвоєння кадастрових номерів;
- не наданих у власність та користування у розрізі угідь;
- що використовуються без документів, які посвідчують речові права на них, крім проведення державної інвентаризації земель та земельних ділянок;
- що використовуються не за цільовим призначенням, крім проведення державної інвентаризації земель та земельних ділянок;
- нерозподілених, невитребуваних земельних часток (паїв), крім проведення державної інвентаризації земель та земельних ділянок;
- відумерлої спадщини, крім проведення державної інвентаризації земель та земельних ділянок.

Пропозиції щодо узгодження даних не складаються у разі проведення державної інвентаризації земель та земельних ділянок.

За результатами проведення інвентаризації земель, державної інвентаризації земель та земельних ділянок виконавцями розробляється технічна документація відповідно до ст. 57 Закону України «Про землеустрій».

У разі виправлення помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру щодо меж земельних ділянок та/або інших відомостей про земельні ділянки, на кадастрових планах відповідних земельних ділянок зазначаються виправлені відомості про них, а саме існуючі межі земельних ділянок, існуючі координати поворотних точок меж земельної ділянки та пропозиції щодо виправлення меж земельних ділянок, проектні координати поворотних точок меж земельної ділянки.

Кадастрові плани земельних ділянок, помилки у відомостях Державного земельного кадастру щодо яких виправляються, погоджуються з власниками таких земельних ділянок (якщо земельна ділянка перебуває в користуванні – також із землекористувачем) до внесення змін до відомостей до Державного земельного кадастру.

6.3. Оформлення результатів проведення інвентаризації земель

Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель включає:

- пояснювальну записку;
- матеріали топографо-геодезичних вишукувань;
- пропозиції щодо узгодження даних, отриманих у результаті

проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, що посвідчують право на земельну ділянку, та Державному земельному кадастрі;

- робочий і зведений інвентаризаційні плани;
- переліки земельних ділянок (земель) у розрізі за категоріями земель та угіддями, наданих у власність (користування) з кадастровими номерами, наданих у власність (користування) без кадастрових номерів, не наданих у власність чи користування, що використовуються без документів, що посвідчують право на них, що використовуються не за цільовим призначенням, невитребуваних земельних часток (паїв), відумерлої спадщини.

У разі формування земельної ділянки технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель також включає:

- а) відомості про обчислення площі земельної ділянки;
- б) кадастровий план земельної ділянки;
- в) перелік обмежень у використанні земельних ділянок;
- г) відомості про встановлені межові знаки.

У разі виправлення помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру щодо меж земельних ділянок та/або інших відомостей про земельні ділянки, технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель також включає кадастрові плани відповідних земельних ділянок із зазначенням виправлених відомостей про них.

У разі формування земельної ділянки під час інвентаризації земель не допускається:

- розташування однієї будівлі на декількох земельних ділянках;
- розташування на земельній ділянці лише окремої частини будівлі.

Кадастрові плани земельних ділянок, помилки у відомостях Державного земельного кадастру щодо яких виправляються, погоджуються з власниками таких земельних ділянок (якщо земельна ділянка перебуває у користуванні – також із землекористувачем).

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

6.4. Особливості інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення

Масив земель сільськогосподарського призначення – сукупність земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що складаються з

сільськогосподарських та необхідних для їх обслуговування несільськогосподарських угідь (земель під польовими дорогами, меліоративними системами, господарськими шляхами, прогонами, лінійними об'єктами, об'єктами інженерної інфраструктури, а також ярами, заболоченими землями, іншими угіддями, що розташовані всередині земельного масиву), мають спільні межі та обмежені природними та/або штучними елементами рельєфу (автомобільними дорогами загального користування, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, водними об'єктами тощо).

Підставою для проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення є:

- для земель державної власності – рішення органу виконавчої влади, уповноваженого здійснювати розпорядження земельною ділянкою;
- в інших випадках – рішення сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться масив.

При проведенні інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення здійснюються заходи щодо:

- внесення до Державного земельного кадастру відомостей про сформовані земельні ділянки, відомості про які не внесені до Державного земельного кадастру;
- формування невитребуваних (нерозподілених) земельних ділянок;
- формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення під польовими дорогами;
- формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення під полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, які обмежують масив та земельні ділянки, розташовані уздовж масиву;
- виправлення помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру щодо меж земельних ділянок та інших відомостей про земельні ділянки.

Інвентаризація масиву земель сільськогосподарського призначення, не менш як 75 % земель якого належить одній або декільком особам на праві власності або користування, може проводитися за відсутності рішення органів.

За результатами проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення відомості про такий масив та про земельні ділянки, розташовані в ньому (у разі їх формування або за відсутності відомостей про них у Державному земельному кадастрі), вносяться до Державного земельного кадастру, про що замовник документації із землеустрою письмово повідомляє власників та користувачів земельних ділянок.

Рекомендована література: [8; 9; 16; 17].

Питання для самоконтролю

1. У чому полягає різниця між інвентаризацією земель та державною інвентаризацією земель та земельних ділянок?
2. Хто виступає замовником та розробником (виконавцем) технічної документації щодо інвентаризації земель?
3. За якими принципами проводиться інвентаризація земель?
4. Назвіть джерела фінансування проведення інвентаризації земель. У чому їх особливість.
5. Назвіть вимоги щодо оформлення результатів проведення інвентаризації земель.
6. Який порядок проведення інвентаризації земель?
7. Які види робіт проводяться під час інвентаризації земель? Надайте їх характеристику.
8. Назвіть особливості проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення.

ПРАКТИЧНА РОБОТА № 7.

Впорядкування території масиву земель сільськогосподарського призначення

Мета роботи: засвоїти порядок формування масиву земель сільськогосподарського призначення, обміну правами користування земельними ділянками та земельними ділянками; підходи щодо формування оптимального землекористування у межах цілісних земельних масивів; особливості укладення договорів оренди та суборенди земель в межах масиву; особливості оренди земель державної чи комунальної власності під польовими дорогами; специфіку використання земельних ділянок під полезахисними лісовими смугами; встановлення сервітуту в межах масиву.

Короткі теоретичні відомості

Стрімкий розвиток ринкових орендних відносин призвів до порушення цілісності масивів земель сільськогосподарського призначення через наявність окремого використання земельних ділянок в межах масиву. Однією з причин є те, що нерідко власники земельних ділянок, що розташовані в межах одного масиву, оформлюють права оренди з різними орендарями. Іншою причиною може бути наявність у масиві земель сільськогосподарського призначення громадян, які одноосібно обробляють власні земельні ділянки, так званих одноосібники. У результаті, землекористування, площа якого складається з

орендованих однією юридичною чи фізичною особою, може не створювати замкненого контуру і набуває таких недоліків у його використанні, як вкраплення земельних ділянок інших землевласників (землекористувачів), черезсмужжя та далекоземелля. З метою усунення недоліків сільськогосподарського землекористування орендарі нерідко укладають між собою усні угоди щодо пропорційного обміну орендованих земельних ділянок для більш зручного їх використання.

Особливо гострою проблема порушення цілісності масивів стає при використанні одного масиву зрошувальних земель декількома орендарями і одноосібниками. Оскільки виникають труднощі, пов'язані зі здійсненням поливу поля та проведенням сільськогосподарських робіт для домінуючого (істотного) землекористувача.

Прийнятий у 2018 р. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» (далі Закон № 2498–VIII) покликаний розв'язати більшість вищенаведених проблем землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення і стати запобіжником для порушення прав та інтересів землевласників та землекористувачів.

7.1. Формування масиву земель сільськогосподарського призначення

Землевласник(и) і землекористувач(и), які зацікавлені в усуненні просторових недоліків своїх землеволодінь та землекористувань шляхом обміну земельними ділянками та/або належними їм правами користування земельними ділянками, мають сформувати масив земель сільськогосподарського призначення. Під масивом земель сільськогосподарського призначення (МЗСП) розуміється сукупність земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що складаються з сільськогосподарських та необхідних для їх обслуговування несільськогосподарських угідь (земель під польовими дорогами, меліоративними системами, господарськими шляхами, прогонами, лінійними об'єктами, об'єктами інженерної інфраструктури, а також ярами, заболоченими землями, іншими угіддями, що розташовані всередині земельного масиву), мають спільні межі та обмежені природними та/або штучними елементами рельєфу (автомобільними дорогами загального користування, ползахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, водними об'єктами тощо). Для формування МЗСП зацікавленим сторонам спочатку необхідно замовити проведення інвентаризації МЗСП. Рішення про надання дозволу або

відмову у проведенні інвентаризації надає: для земель державної власності – орган виконавчої влади, уповноважений здійснювати розпорядження земельною ділянкою; в інших випадках – сільська, селищна, міська рада, на території якої розташований масив.

Проведення інвентаризації земель державної власності здійснює Держгеокадастр або його територіальний орган, а в інших випадках – юридичні або фізичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працюють сертифіковані інженери-землевпорядники. За результатами проведення інвентаризації земель виконавцями розробляється відповідна технічна документація, яка погоджується та затверджується відповідно до ст. 186 Земельного кодексу України, та вносяться відомості до Державного земельного кадастру (ДЗК) про сформовані МЗСП (з присвоєнням облікового номеру) та земельні ділянки, відомості про які не були внесені до ДЗК.

Після формування МЗСП зацікавлені землевласники і землекористувачі усіх форм власності, розташованих у відповідному масиві, можуть ініціювати обмін (міну) земельними ділянками та обмін належними їм правами користування земельними ділянками шляхом взаємного укладання між ними договорів оренди (суборенди) відповідних ділянок на період дії договору оренди. При укладенні договору суборенди згода орендодавця не вимагається, при цьому орендар залишається відповідальним перед орендодавцем за виконання договору оренди. Припинення дії одного з договорів оренди, суборенди земельної ділянки, укладених у порядку обміну правами користування, припиняє дію іншого договору оренди, суборенди, укладеного взамін, про що обов'язково зазначається у таких договорах.

Під час обміну (міни) земельної ділянки державної або комунальної власності, розташованої у МЗСП, на іншу земельну ділянку, розташовану у цьому ж масиві, обидві земельні ділянки повинні мати однакову нормативну грошову оцінку або не перевищувати 10 % різниці між нормативними грошовими оцінками.

Норма Закону № 2498–VIII дозволяє земельні ділянки державної чи комунальної власності під польовими дорогами, запроектованими для доступу до земельних ділянок, розташованих у МЗСП (крім польових доріг, що обмежують масив), передавати в оренду на сім років без проведення земельних торгів власникам та/або користувачам земельних ділянок, суміжних із земельними ділянками під такими польовими дорогами. Передача в оренду таких ділянок здійснюється за умови забезпечення безоплатного доступу усіх землевласників та землекористувачів МЗСП до належних їм земельних ділянок для використання їх за цільовим призначенням. Також, дозволено

використовувати земельні ділянки під польовими дорогами, що розташовані у МЗСП (крім польових доріг, що обмежують масив), як для проходу (проїзду) до інших земельних ділянок, так і для вирощування сільськогосподарської продукції.

Особа, якій належить право користування істотною частиною МЗСП (далі – істотний землекористувач), має право орендувати інші земельні ділянки сільськогосподарського призначення, розташовані у такому масиві, а у разі якщо ці земельні ділянки перебувають в оренді, - на одержання їх у суборенду, за умови передачі їх власнику (орендарю) у користування (оренду, суборенду) іншої земельної ділянки, розташованої у цьому ж масиві, на такий самий строк та на таких самих умовах, якщо внаслідок черезсмузжя невикористання таких земельних ділянок створює перешкоди у раціональному використанні земельних ділянок, що перебувають у користуванні цієї особи.

Істотний землекористувач – це землекористувач, якому належить право користування (оренда, емфітевзис) земельними ділянками, розташованими у масиві земель сільськогосподарського призначення, загальною площею не менш як 75 % усіх земель масиву.

Землевласник або землекористувач, земельна ділянка якого передається в оренду (суборенду) істотному землекористувачу, має право на відшкодування майнової шкоди, завданої йому в результаті такої передачі, у повному обсязі, розмір якої визначається шляхом проведення відповідної оцінки.

Істотний землекористувач з метою усунення черезсмузжя та організації раціонального використання свого землекористування в порядку обміну правами користування земельними ділянками письмово звертається до інших власників і користувачів земельних ділянок МЗСП з пропозицією укласти договір(и) оренди (суборенди). У разі недосягнення згоди щодо укладення договору(ів) оренди (суборенди) такий договір(и) визнається укладеним за рішенням суду, крім окремих випадків, визначених ст. 8–2 Закону України "Про оренду землі", що є підставою для державної реєстрації права оренди (суборенди) земельної ділянки в порядку, визначеному законом. Слід зазначити, що одночасно судом може бути визначений розмір майнової шкоди, завданої укладенням договорів оренди (суборенди), та порядок її відшкодування.

Таким чином, державна реєстрація правочинів (міни, оренди, суборенди) є завершальним етапом формування масивів земель сільськогосподарського призначення щодо об'єднання (згуртування) земельних ділянок такого масиву, процедура якого наведена на рис. 7.1.



Рис. 7.1. Алгоритм формування масивів земель сільськогосподарського призначення щодо обміну земельними ділянками та правами їх користування

7.2. Встановлення недоліків сільськогосподарського землекористування

Як вже зазначалося, істотний землекористувач з метою усунення черезсмулля та організації раціонального використання свого землекористування може ініціювати у примусовому порядку обмін правами користування земельними ділянками МЗСП через укладання договору(ів) оренди (суборенди).

Для ініціювання відповідної процедури, землекористувач повинен підтвердити свій статусу істотного землекористувача шляхом надання відповідних правовстановчих документів (укладених договорів оренди та/або договорів емфітевзису) щодо користування земельними ділянками, розташованими у масиві земель сільськогосподарського призначення, загальною площею не менш як 75 % усіх земель масиву, а також довести про існування недоліків землекористування в межах масиву, які не дозволяють організації раціонального використання свого землекористування.

Недоліки землеволодінь і землекористувань – це незручності у конфігурації, площі, структурі, розміщенні й межах земельних масивів або

ділянок, закріплених за сільськогосподарськими підприємствами і громадянами, що негативно впливають на використання землі, економіку та організацію виробництва. Отже, істотний землекористувач має надати обґрунтування (характеристику) просторових умов свого сільськогосподарського землекористування.

До основного просторового недоліку землекористування, наявність якого дозволяє ініціювати процедуру примусового обміну правами користування земельними ділянками в межах МЗСП, згідно законодавства відносять черезсмужжя.

Черезсмужжя – це розташування між декількома земельними ділянками, що належать на праві власності, користування (оренда, суборенда, емфітевзис) одній особі і розташовані в одному масиві земель сільськогосподарського призначення, земельних ділянок, що належать на праві власності, користування (оренда, суборенда, емфітевзис) іншій особі. Слід зауважити, що цей недолік стосується лише земельних ділянок сільськогосподарського призначення. А тому не слід плутати таке черезсмужжя з топографічним черезсмужжям – розміщенням в межах певного землекористування ділянок земель, які розділені перешкодами (за річкою, болотом, залізницею, автомагістраллю) і є важкодоступними, а також з ерозійно небезпечним розташуванням меж, не погодженим з рельєфом місцевості, умовами стоку води, що призводить до виникнення ерозії ґрунтів.

Черезсмужжя, також, може характеризуватися вкрапленням контурів – розташуванням всередині МЗСП меж певного землекористування ділянки землі іншого землевласника або землекористувача, що збільшує транспортні витрати, потребує зустрічних переїздів, а іноді призводить до знеособлення у використанні землі.

Іншою обов'язковою умовою застосування примусового обміну правами користування земельними ділянками в межах МЗСП є обґрунтування, що саме через наявне черезсмужжя неможливе раціональне використання земельних ділянок сільськогосподарського землекористування. Проблемою може стати наведення саме такого об'єктивного обґрунтування через відсутність тлумачення поняття «раціональне використання земельних ділянок» чи «раціональне використання земель» у земельному законодавстві України. Незважаючи на закріплені вимоги раціональності використання землі у Земельному кодексі України та Законі України «Про охорону навколишнього природного середовища», визначення раціонального використання землі у цих законах бракує.

З метою однозначного розуміння усіма виконавцями практичної роботи раціонального використання земель та надання об'єктивного обґрунтування

щодо необхідності запровадження примусової процедури обміну правами користування земельними ділянками, надано авторське розуміння раціонального використання земель (земельних ділянок), під яким розуміється таке їх цільове і комплексне використання, при якому досягнуто баланс (найоптимальніше, пропорційне і гармонічне зіставлення) між ефективністю використання земель і екологічними вимогами.

Тому для обґрунтованого усунення черезсмузжя землекористування, вибору можливих способів його впорядкування необхідно розробляти проект (план) організації території землекористувань в межах масиву земель сільськогосподарського призначення. Слід зазначити, що на сьогодні вимоги до складання такого виду проекту (обґрунтуванням) у земельному законодавстві відсутні. При розробці проекту, що обґрунтовує усунення черезсмузжя землекористування, нами пропонується усувати просторові недоліки і розробляти проект одночасно по групі взаємозалежних землеволодінь і землекористувань в межах МЗСП. Під час розробки відповідного проекту, намагаються:

- надати землеволодінню і землекористуванню раціональних розмірів і структури;
- зробити їх компактними, правильної конфігурації;
- скоротити відстань переїздів і перевезень;
- ліквідувати умови, що не дозволяють організації раціонального використання земельних ділянок землекористування не лише істотного землекористувача, але й усіх інших землевласників і землекористувачів в межах МЗСП.

Обґрунтування усунення черезсмузжя сільськогосподарського землекористування та інших просторових недоліків взаємозалежних землеволодінь і землекористувань в межах МЗСП пропонується робити через аналіз сукупності відповідних коефіцієнтів. Коефіцієнти, що впливають на організацію раціонального використання земельних ділянок землекористування (землеволодіння), відбираються таким чином, щоб вони: віддзеркалювали зміни у поліпшенні умов використання земельних ділянок землекористування, що виникають в результаті усунення черезсмузжя в межах МЗСП; були незалежними один від одного; були вимірюваними, достеменними та простими. Дотримуючись цих правил, рекомендований перелік таких коефіцієнтів наведений у табл. 7.1.

Перелік коефіцієнтів для оцінки ефективності сільськогосподарського
землеволодіння (землекористування)

Фактор	Коефіцієнт
Землеволодіння, землекористування	Коефіцієнт конфігурації
	Коефіцієнт компактності
	Коефіцієнт зовнішньої компактності
	Коефіцієнт видовження
	Коефіцієнт протяжності меж
Інфраструктура сільськогосподарського землеволодіння, землекористування	Коефіцієнт просторової віддаленості
	Коефіцієнт черезсмужжя
	Коефіцієнт щільності доріг (співвідношення довжини (польових) шляхів до загальної площі території МЗСП)
	Коефіцієнт компактності структури землеволодіння, землекористування
	Коефіцієнт забезпечення меліоративною системою (співвідношення довжини зрошуваних та осушуваних систем до загальної площі території МЗСП)
Водні ресурси	Коефіцієнт забезпечення водними ресурсами (співвідношення між доступним та необхідним водозабезпеченням)

Конфігурація земельних ділянок (землекористування)

Методи вимірювання конфігурації земельних ділянок, які стосуються формування полів і землеустрою сільськогосподарського землекористування, розглядали М. Лоцмер і А. Бутане. Відома ціла низка коефіцієнтів, що характеризують конфігурацію землеволодінь (землекористування). Перевагою таких коефіцієнтів є те, що вони показують кількісну характеристику форми господарства з урахуванням різних умов місця розташування.

Форму землекористування визначає конфігурація господарства, яка може бути дуже різноманітною – як правильної, так і неправильної геометричної форми. Коефіцієнт компактності характеризує землекористування за умовами конфігурації. Відомо, що найбільш компактною фігурою є та, котра має найменшу протяжність меж за заданої площі. У геометрії такою фігурою вважається коло, а в землевпорядкуванні еталоном компактності служить

землекористування квадратної форми.

Відповідно до рекомендацій М. Лоцмера і А. Бутане, коефіцієнт (внутрішньої) компактності господарства необхідно розглядати як просторову конфігурацію та місцеположення залежно від меж землекористування та шляхової мережі:

$$K = \frac{R_1}{0,043\sqrt{P}} \quad , \quad (7.1)$$

де K – коефіцієнт (внутрішньої) компактності господарства;

R_1 – середньозважена відстань від межі землеволодінь (землекористувань) до центральної садиби (головного землеволодіння / землекористування), км;

P – загальна площа господарства, га.

Чим ближче коефіцієнт компактності господарства до 1, тим воно більш компактне.

Середньозважену відстань розраховують за формулою:

$$R = \frac{r_1 m_1 p_1 + r_2 m_2 p_2 + \dots + r_n m_n p_n}{m_1 p_1 + m_2 p_2 + \dots + m_n p_n} = \frac{\sum_{i=1}^n r_i m_i p_i}{\sum_{i=1}^n m_i p_i} \quad , \quad (7.2)$$

де r – відстані до ділянок сільськогосподарських угідь, км;

m – вантажомісткість ділянок т/га;

p – площа окремих ділянок, га.

Відстані вантажоперевезень вимірюють за шляхами від господарського центру (або іншого вантажозбірного пункту) до центру ваги земельних ділянок (контурів сільськогосподарських угідь). Від центру ділянки до найближчої дороги відстані вимірюють за перпендикуляром.

Середньозважена відстань, визначена наведеним способом, по суті, є реальною відстанню, на яку переміщуються вантажі в даному господарстві. Визначення середньозважених відстаней доцільно проводити за формою табл. 7.2.

Крім того, М. Лоцмер і А. Бутане пропонують використовувати коефіцієнт зовнішньої компактності, який залежить від розміру, форми, кількості й територіального розподілу земельних ділянок:

$$K_1 = \frac{R_2}{0,038\sqrt{P}} \quad , \quad (7.3)$$

де K_1 – коефіцієнт зовнішньої компактності господарства;

R_2 – середньозважена відстань виміряна по прямій від геометричного центру головного землеволодіння господарства до центру ваги земельних

ділянок, що формують землекористування господарства, км;

P – загальна площа господарства, га.

Чим ближче цей коефіцієнт до 1, тим господарство більш компактне.

Таблиця 7.2

Визначення середньозважених відстаней

№ контуру, поля, земельного масиву	Площа, га P_i	Відстань від виробничого (господарського) центру, R_i	Добуток $P_i \times R_i$	Примітка
<i>Землекористування №1</i>				
...	
...	
		$R_{cp} =$		
<i>Землекористування №2</i>				
...	
...	
		$R_{cp} =$		

Наведені показники оцінки форм землекористування сільгосп підприємств/ферм можуть використовуватися і сьогодні, але їх недостатньо. Після проведення земельної реформи сільськогосподарські господарства набагато більше фрагментовані, ніж за радянських часів, тому необхідно використовувати більш сучасні показники оцінки роздрібненості сільськогосподарських земель. Так, Т. Аслан пропонує розраховувати конфігурацію земельної ділянки на основі рівняння:

$$SI = \frac{P_i}{2\sqrt{\pi a_i}} \quad (7.4)$$

де SI – показник конфігурації земельної ділянки;

p_i – периметр i -ї земельної ділянки;

a_i – площа i -ї земельної ділянки.

Показник конфігурації земельної ділянки (землекористування) SI дорівнює одиниці у випадку, коли ділянка має форму кола чи квадрата і зростає до нескінченності із погіршенням форми ділянки.

Дослідник Дж. Газіровські (J. Gąsiowski) запропонував свою версію показника конфігурації земельної ділянки (землекористування):

$$SP = \frac{4\pi A_i}{p_i^2} \quad (7.5)$$

де SP – показник конфігурації земельної ділянки;

p_i – периметр i -ї земельної ділянки;

A_i – площа i -ї земельної ділянки.

Цей показник коливається від 0 до 1: чим ближче значення до 1, тим краща форма земельної ділянки і представлена колом.

Коефіцієнт протяжності меж землекористування (господарства) з економічної точки зору надає порівняльну оцінку витрат на транспортні перевезення між існуючою та еталонною просторовими структурами землекористування, тобто показує, у скільки разів вони зростають у порівнянні з еталоном. У землевпорядкуванні за еталон просторової структури землекористування приймається господарство квадратної форми. Коефіцієнт протяжності меж землекористування/господарства визначається як частка від розподілу периметра певного землеволодіння (землекористування) на периметр квадрата тієї ж самої площі, як фігури, що має найменший периметр.

$$K_2 = \frac{F}{0,4\sqrt{P}}, \quad (7.6)$$

де K_2 – коефіцієнт протяжності меж;

F – периметр землекористування/господарства, км;

P – загальна площа землекористування/господарства, га.

Коефіцієнт протяжності меж дає загальне уявлення про конфігурацію землекористування: чим ближче його значення до одиниці, тим більше контур землекористування подібний до квадрата і тим менше проявляється ламаність його зовнішніх меж.

Видовження земельної ділянки сільськогосподарського призначення має великий вплив на її форму. Цей коефіцієнт розраховується за формулою:

$$w = \frac{O + \sqrt{O^2 + 16P}}{O - \sqrt{O^2 - 16P}}, \quad (7.7)$$

де w – коефіцієнт видовження земельної ділянки;

O – периметр земельної ділянки;

P – площа земельної ділянки.

Коефіцієнт видовження земельної ділянки дає уявлення про її конфігурацію (форму): чим ближче його значення до одиниці, тим більше контур ділянки подібний до квадрата.

Просторове розміщення земельних ділянок (землекористування)

Просторове розміщення земельних ділянок (землекористування) можна охарактеризувати коефіцієнтами просторової віддаленості (далекоземелля) та черезсмужжя. Коефіцієнт просторової віддаленості (далекоземелля) характеризує землеволодіння (землекористування) за найбільшою довжиною відстаней перевезень сільськогосподарської продукції. Він визначається як відношення максимальної відстані перевезень у межах даного землекористування до прийнятого за еталон землекористування квадратної форми тієї ж площі. Максимальна відстань визначається по існуючих дорогах між двома найбільш віддаленими пунктами з урахуванням природних перешкод, а еталон розраховується як діагональ відповідного квадрата певної площі:

$$K_3 = \frac{R_3}{1,7\sqrt{P}}, \quad (7.8)$$

де K_3 – коефіцієнт просторової віддаленості;

R_3 – максимальна відстань по дорогах між найвіддаленішими точками землеволодіння (землекористування), км;

P – загальна площа господарства, га.

Коефіцієнт просторової віддаленості, як правило, приймає значення більше одиниці, яке досить сильно зростає, якщо землекористування розділяються значними перешкодами.

Науковці М. Лоцмер і А. Бутане рекомендують використовувати коефіцієнт черезсмужжя, який розраховується за формулою:

$$K_4 = 1 - \frac{K}{K_0}, \quad (7.9)$$

де K_4 – коефіцієнт черезсмужжя;

K – коефіцієнт компактності землекористування в цілому;

K_0 – коефіцієнт компактності основного масиву землекористування.

При від'ємному значенні коефіцієнта черезсмужжя землеволодіння (землекористування) вважається некомпактним.

Включення коефіцієнту компактності структури землеволодіння (землекористування) до визначення інтегрального індексу ефективності сільського господарства обумовлено тим, що будь-яка порівняльна оцінка ситуації до і після усунення черезсмужжя землекористування повинна враховувати вартість земельних ділянок (землеволодінь), особливо тому, що

вона (вартість), як правило, зростає після проведення заходів з раціональної організації території. Визначення вартості сільськогосподарських угідь є не простим завданням. Загальновідомо, що ринкова вартість земельних ділянок найбільш часто використовується у якості критерію оцінки, але її застосування часто обмежується відсутністю необхідних даних для її визначення, а ринкова ціна не повністю відображає естетичну, соціальну або психологічну цінність, яку ця земля може мати для її власника.

Саме тому, коефіцієнт компактності структури землеволодіння (землекористування) включає в себе не лише елементи розміру, конфігурації та розпорошеності земельних ділянок, але й якісну (вартісну) відмінність між ними та визначається за формулою:

$$C_{зк} = \frac{\sum \left(\frac{Ц \cdot П \cdot К}{B} \right)}{\left(\frac{\sum (Ц \cdot П \cdot К)}{B} \right)}, \quad (7.10)$$

де $C_{зк}$ – коефіцієнт компактності структури землеволодіння (землекористування);

$Ц$ – ринкова вартість (нормативна грошова оцінка) землеволодіння (землекористування), грн;

$П$ – площа землеволодіння (землекористування), га;

$К$ – коефіцієнт конфігурації (компактності) землеволодіння (землекористування);

B – середньозважена відстань від землеволодіння (землекористування) до центральної садиби (головного землеволодіння), км.

У якості коефіцієнтів конфігурації можуть бути використані ті коефіцієнти, значення яких коливається від 0 до 1, наприклад коефіцієнт Дж. Газіровскі.

Коефіцієнт компактності структури землеволодіння (землекористування) не залежить від розміру сільськогосподарського господарства, а тому має порівняльну цінність для аналізу структури землекористування до і після проведення заходів щодо усунення недоліків землекористування. Таким чином, цей коефіцієнт дозволяє визначити відносний ступінь раціонального використання земельних ділянок землекористування. Чим ближче значення до 1, тим краще землекористування організоване (упорядковане) та має більш компакту структуру. Якщо значення коефіцієнта наближається до нуля, то структура землекористування більше наближається до нераціонального.

Таким чином, ці коефіцієнти характеризують кожен з просторових параметрів землекористування окремо, а не в комплексі. Саме кількісний аналіз фрагментації земель впливає на вибір того чи іншого методу оцінки та

використання відповідних коефіцієнтів чи індексів. Теоретично система показників просторової характеристики землекористування, включаючи його загальний розмір, відстань земельних ділянок одна від одної, кількість несуміжних ділянок, їх площу та форму, може забезпечити повну картину черезсмужжя окремого землекористування в межах МЗСП.

Характеристику існуючих просторових умов землекористувань та землеволодінь в межах МЗСП наводять за формою таблиці 7.3.

Таблиця 7.3

Характеристика просторових умов землекористування

Назва землекористування, землеволодіння	Площа, км ²	Довжина масиву, км	Ширина масиву, км	Коефіцієнт конфігурації	Коефіцієнт внутрішньої компактності	Середньозважена відстань, км	Коефіцієнт зовнішньої компактності	Коефіцієнт видовження	Коефіцієнт протяжності меж	Коефіцієнт черезсмужжя	Коефіцієнт просторової віддаленості	Коефіцієнт щільності доріг	...
Землекористування №1													
Землекористування №2													
...													
...													

За формою таблиці 7.3 наводиться аналіз просторових умов за варіантами проекту.

Зміни у розмірі та конфігурації земельних ділянок, а відповідно і землеволодінь (землекористувань), шляховій мережі та її якості, функціонуванні меліоративних мереж мають суттєвий вплив на раціональне використання земельних ділянок землекористування. Пропонується використовувати інтегральний індекс усунення черезсмужжя, а відповідно раціонального використання земельних ділянок землекористування в межах МЗСП (*Ірвз*), який оцінює комплексний вплив реалізації проекту з консолідації земель на ефективність сільськогосподарського виробництва:

де $I_{pвз}$ – інтегральний індекс раціонального використання земельних ділянок сільськогосподарського землеволодіння (землекористування);

f_i – значення i -го коефіцієнта, які відображають просторові характеристики землеволодіння (землекористування), забезпеченість необхідними елементами інфраструктури та водними ресурсами;

w_i – коефіцієнт значущості (вага) i -го коефіцієнта;

n – загальна кількість коефіцієнтів.

Відповідно до методу LandFragmentS складають матрицю усунення черезсмужжя та раціонального використання земельних ділянок землекористування в межах МЗСП, приклад якої наведено у табл. 7.4.

Таблиця 7.4

Матриця з визначення інтегрального коефіцієнту раціонального використання земельних ділянок сільськогосподарського землеволодіння (землекористування)

Назва землеволодіння, землекористування	Просторові коефіцієнти землекористування (вагові значення)							Коефіцієнт
	F_1 (w_1)	F_2 (w_2)	F_3 (w_3)	...	F_j (w_j)	...	F_m (w_m)	
Землекористування №1	f_{11}	f_{12}	f_{13}	...	f_{1j}	...	f_{1m}	$I_{pвз1}$
Землекористування №2	f_{21}	f_{22}	f_{23}	...	f_{2j}	...	f_{2m}	$I_{pвз2}$
...	
n	f_{n1}	f_{n2}	f_{n3}	...	f_{nj}	...	f_{nm}	$I_{pвзн}$
								$3I_{pвз}$

Значення коефіцієнта інтегрального коефіцієнту раціонального використання земельних ділянок сільськогосподарського землеволодіння (землекористування) за методом LandFragmentS коливається від 0 (нераціональне використання земельних ділянок) до 1 (раціональна організація земельних ділянок).

Особливість застосування інтегрального коефіцієнту раціонального використання земельних ділянок сільськогосподарського землеволодіння (землекористування) при оцінюванні результатів усунення черезсмужжя полягає у вільному виборі параметрів, які більш повно віддзеркалюють підсумки впровадження заходів з раціональної організації території земельних ділянок і визначенні вагових коефіцієнтів для кожного з них у відповідності до встановлених пріоритетів.

Загальний інтегральний коефіцієнт раціонального використання земельних ділянок землекористування ($3I_{pвз}$) розраховується як середнє

значення просторових коефіцієнтів землекористування:

(7.12)

де Z_{Irvz} – загальний коефіцієнт фрагментації земель;

n – загальна кількість землеволодінь, землекористувань в межах масиву земель сільськогосподарського призначення.

Загальний інтегральний коефіцієнт раціонального використання земельних ділянок сільськогосподарського землеволодіння (землекористування) також приймає значення від 0 до 1. Отже, представлений метод є гнучким і в усіх умовах надає можливість охарактеризувати параметри з урахуванням місцевих особливостей.

Матрицю усунення черезсмужжя та раціонального використання земельних ділянок землекористування в межах МЗСП можна використовувати і до проведення заходів з раціональної організації земельних ділянок. Таким чином, можна буде порівняти відповідні коефіцієнти до і після проектних рішень.

7.3. Особливості упорядкування території землекористувань у масиві земель сільськогосподарського призначення

Власники та орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, на період дії договору *оренди можуть обмінюватися належними їм правами користування земельними ділянками* шляхом взаємного укладання між ними договорів оренди, суборенди відповідних ділянок. Укладення договору суборенди у такому разі не потребує згоди орендодавця, при цьому орендар залишається відповідальним перед орендодавцем за виконання договору оренди. Припинення дії одного з договорів оренди, суборенди земельної ділянки, укладених у порядку обміну правами користування, припиняє дію іншого договору оренди, суборенди, укладеного взамін, про що обов'язково зазначається у таких договорах.

Орендарі земельних ділянок зобов'язані письмово повідомити орендодавця про обмін належними їм правами користування земельними ділянками протягом п'яти днів з дня державної реєстрації права суборенди. У письмовому повідомленні зазначаються кадастровий номер земельної ділянки (за наявності), строк, на який укладено договір суборенди, та особа, якій передано в суборенду земельну ділянку. Письмове повідомлення надсилається орендодавцеві рекомендованим листом з повідомленням про вручення або вручається йому особисто під розписку.

Особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, має право орендувати інші земельні ділянки сільськогосподарського призначення, розташовані у такому масиві, а у разі якщо інші земельні ділянки перебувають в оренді, - на одержання їх у суборенду, за умови передачі їх власнику (орендарю) у користування (оренда, суборенда) іншої земельної ділянки, розташованої у цьому ж масиві, на такий самий строк та на таких самих умовах, якщо внаслідок черезсмужжя невикористання таких земельних ділянок створює перешкоди у раціональному використанні земельних ділянок, що перебувають у користуванні цієї особи.

За наявності пропозиції іншої особи щодо укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки, особа (крім особи, яка має переважне право на поновлення договору оренди), якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, має переважне право на укладення договору оренди на умовах, не гірших, ніж умови для зазначеної особи. За наявності пропозиції особи, яка має переважне право на поновлення договору оренди, на укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки переважне право, не застосовується.

Право оренди (суборенди) земельних ділянок, що набувається особою, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, з передачею взамін права користування іншою земельною ділянкою набувається і реалізується з такими особливостями:

- строк оренди (суборенди) не повинен перевищувати строку користування земельною ділянкою за договором, що укладається взамін;
- розмір орендної плати (плати за суборенду) має відповідати орендній платі (платі за суборенду) за договором, що укладається взамін;
- орендар не має переважного права на купівлю орендованої земельної ділянки у разі її продажу;
- орендар (суборендар) не має права на компенсацію іншою стороною договору витрат на поліпшення орендованої земельної ділянки, на поновлення договору оренди (суборенди) на новий строк у разі заперечень іншої сторони договору;
- у разі якщо до земельної ділянки, право на яку передається взамін, відсутній доступ з краю масиву, особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, зобов'язана забезпечити землекористувачу право проходу, проїзду до такої земельної ділянки на умовах безоплатного земельного сервітуту;
- у разі якщо в оренду (суборенду) особі, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського

призначення, передається декілька земельних ділянок, що належать одній особі, земельні ділянки, право користування якими передається взамін, повинні бути пов'язані спільними межами.

Власник або користувач земельної ділянки, земельна ділянка якого передається в оренду (суборенду) особі, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, має право на відшкодування майнової шкоди, завданої йому в результаті такої передачі, у повному обсязі.

Розмір майнової шкоди визначається шляхом проведення оцінки відповідно до законодавства про оцінку земель та законодавства про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність.

Суб'єкт оціночної діяльності визначається ініціатором обміну правами користування. Вартість послуг суб'єкта оціночної діяльності сплачується ініціатором обміну правами користування земельними ділянками. У разі якщо власник, користувач земельної ділянки не погоджується з оцінкою розміру майнової шкоди, проведеною суб'єктом оціночної діяльності, визначеним ініціатором обміну правами користування, він може залучити іншого суб'єкта оціночної діяльності для проведення нової оцінки чи для рецензування звіту з попередньої експертної грошової оцінки земельних ділянок. У цьому разі витрати на виконання таких послуг несе їх замовник.

Для укладення договору оренди (суборенди) в порядку обміну правами користування земельними ділянками особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, письмово звертається до другої сторони з пропозицією укласти договір оренди (суборенди).

У зверненні зазначаються:

- земельні ділянки, правами користування якими пропонується обмінятися, із зазначенням кадастрових номерів (за наявності), площі, угідь земельних ділянок, їх нормативної грошової оцінки;
- розмір майнової шкоди, завданої власникам, користувачам земельних ділянок внаслідок обміну правами користування.

До звернення додаються:

- підписані особою, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, проект договору оренди (суборенди), а також проект договору оренди (суборенди) земельної ділянки, право користування якою пропонується передати взамін;
- засвідчена орендарем копія договору оренди земельної ділянки, орендарем якої виступає особа, якій належить право користування істотною

частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, право користування якою пропонується передати взамін.

Друга сторона протягом одного місяця з дня одержання пропозиції зобов'язана розглянути звернення, підписати договір або надати письмову мотивовану відмову в його укладенні.

У разі недосягнення згоди щодо укладення договору оренди (суборенди) такий договір визнається укладеним за рішенням суду, крім випадків, коли земельна ділянка:

- за угіддями належить до багаторічних насаджень і на ній закладено багаторічні насадження;

- на земельній ділянці розташоване нерухоме майно;

- належить до земель сільськогосподарського призначення несільськогосподарських угідь (крім польових доріг, розташованих всередині масиву земель сільськогосподарського призначення);

- поєднана спільними межами із масивом земель сільськогосподарського призначення і її місце розташування не створює черезсмужжя для особи, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення;

- розташована в іншому масиві земель сільськогосподарського призначення, ніж та, що передається в користування взамін;

- не належать до земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства або фермерського господарства;

- має різний склад угідь та рельєф;

- має нормативну грошову оцінку, що відрізняється від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що передається в користування взамін, більш як на 10 відсотків.

Одночасно судом визначаються розмір майнової шкоди, завданої укладенням договорів оренди (суборенди), та порядок її відшкодування.

Рішення суду про визнання договору оренди (суборенди) укладеним є підставою для державної реєстрації права оренди (суборенди) земельної ділянки в порядку, визначеному законом.

Власники земельних ділянок усіх форм власності, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, *можуть обмінюватися такими земельними ділянками.*

Обмін (міна) земельної ділянки державної або комунальної власності, розташованої у масиві земель сільськогосподарського призначення, на іншу земельну ділянку, розташовану у цьому ж масиві, здійснюється лише у разі, якщо обидві земельні ділянки мають однакову нормативну грошову оцінку або

різниця між нормативними грошовими оцінками становить не більш як 10 відсотків.

Земельні ділянки державної чи комунальної власності під польовими дорогами, запроектованими для доступу до земельних ділянок, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення (крім польових доріг, що обмежують масив), передаються в оренду без проведення земельних торгів власникам та/або користувачам земельних ділянок, суміжних із земельними ділянками під такими польовими дорогами. Строк оренди таких земельних ділянок становить 7 років.

Передача в оренду земельних ділянок державної чи комунальної власності під польовими дорогами, запроектованими для доступу до земельних ділянок, здійснюється за умови забезпечення безоплатного доступу усіх землевласників та землекористувачів до належних їм земельних ділянок для використання їх за цільовим призначенням.

Земельні ділянки під польовими дорогами, розташовані у масиві земель сільськогосподарського призначення (крім польових доріг, що обмежують масив), можуть використовуватися землевласником (землекористувачем) як для проходу (проїзду) до інших земельних ділянок, розташованих у такому масиві, так і для вирощування сільськогосподарської продукції.

Земельні ділянки під полезахисними лісовими смугами, які обмежують масив земель сільськогосподарського призначення, передаються у постійне користування державним або комунальним спеціалізованим підприємствам або в оренду фізичним та юридичним особам з обов'язковим включенням до договору оренди землі умов щодо утримання та збереження таких смуг і забезпечення виконання ними функцій агролісотехнічної меліорації.

Правила утримання та збереження полезахисних лісових смуг, розташованих на землях сільськогосподарського призначення, встановлює Кабінет Міністрів України.

Рекомендується за результатами упорядкування землекористувань та землеволодінь в межах МЗСП розробляти план обміну земельними ділянками і правами користування ними з метою комплексного вирішення проблем черезсмужжя та організації раціонального використання земельними ділянками.

Рекомендована література: [1; 2; 5; 6; 8; 9; 12; 17].

Питання для самоконтролю

1. Який порядок формування масиву земель сільськогосподарського призначення?

2. Назвіть особливості укладення договорів оренди та суборенди земель в межах масиву земель сільськогосподарського призначення.
3. Які основні правила обміну земельними ділянками в межах масиву земель сільськогосподарського призначення.
4. Поняття раціонального використання земельними ділянками.
5. Що таке черезсмужжя?
6. За якими показниками визначається наявність черезсмужжя?
7. У чому полягає важкість оцінки усунення черезсмужжя?
8. Істотний землекористувач та його права у межах масиву земель сільськогосподарського призначення.
9. Які особливості оренди земель державної чи комунальної власності під польовими дорогами в межах масиву земель сільськогосподарського призначення.
10. В яких випадках примусове укладення договору оренди (суборенди) дорогами в межах масиву земель сільськогосподарського призначення неможливо укласти навіть за рішенням суду?

ПРАКТИЧНА РОБОТА № 8.

Розроблення проекту землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств

Мета роботи: засвоїти порядок та методику розроблення проекту землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ і організацій; складові частини відповідного проекту землеустрою; порядок та методику розроблення схеми розподілу земель підприємств, установ, організацій на землі, що передаються у приватну власність та залишаються у державній або комунальній власності; схеми поділу сільськогосподарських угідь, що підлягають приватизації, на земельні ділянки; перелік обмежень у використанні земельних ділянок; матеріали перенесення меж земельних ділянок у натуру (на місцевість).

Короткі теоретичні відомості

При приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій земельні ділянки передаються працівникам цих підприємств, установ та організацій, працівникам державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонерам з їх числа з визначенням кожному з них земельної частки (паю).

Рішення про приватизацію земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій приймають органи

виконавчої влади або органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень за клопотанням працівників цих підприємств, установ та організацій.

Землі у приватну власність передаються безоплатно працівникам державних та комунальних підприємств, що приватизуються, а також пенсіонерам з їх числа. Ці особи мають гарантоване право одержати свою земельну частку (пай), виділену в натурі (на місцевості).

Площа земель, що передаються у приватну власність, становить різницю між загальною площею земель, що перебували у постійному користуванні сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, і площею земель, які залишаються у державній чи комунальній власності (лісогосподарського призначення, водний фонд, резервний фонд).

Громадянам України із числа депортованих осіб, які поселилися в сільській місцевості, державою забезпечується безкоштовна передача у власність землі сільськогосподарського призначення в розмірі земельного паю, визначеного для цієї місцевості, за рахунок земель запасу та резервного фонду в разі їх наявності.

При обчисленні розміру земельної частки (паю) враховуються сільськогосподарські угіддя, які перебували у постійному користуванні державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, за винятком земель, що залишаються у державній та комунальній власності. Загальний розмір обчисленої для приватизації площі сільськогосподарських угідь поділяється на загальну кількість осіб, що працювали у державних та комунальних підприємствах, а також пенсіонерам з їх числа.

Вартість і розміри в умовних кадастрових гектарах земельних часток (паїв) працівників відповідних підприємств, установ і організацій та пенсіонерів з їх числа є рівними.

Розміри земельних ділянок, що виділяються для працівників державних та комунальних закладів, підприємств і організацій культури, освіти та охорони здоров'я та пенсіонерів з їх числа, які проживають у сільській місцевості або селищах міського типу, не можуть перевищувати норм безоплатної передачі земельних ділянок громадянам, встановлених законом для ведення особистого селянського господарства.

Внутрігосподарські шляхи, господарські двори, полезахисні лісосмуги та інші захисні насадження, гідротехнічні споруди, водойми тощо можуть бути передані у власність громадян, сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, що створені колишніми працівниками державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій.

Органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування у процесі приватизації створюють резервний фонд земель за погодженням його місця розташування з працівниками та пенсіонерами державного чи комунального підприємства чи установи, що приватизується, у розмірі до 15 відсотків площі усіх сільськогосподарських угідь, які були у постійному користуванні відповідних підприємств, установ та організацій.

Резервний фонд земель перебуває у державній або комунальній власності і призначається для подальшого перерозподілу та використання за цільовим призначенням.

8.1. Складові частини проекту землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних підприємств

Проекти землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій розробляються на підставі рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень за клопотанням працівників цих підприємств, установ та організацій.

Проекти землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій включають:

- завдання на складання проекту землеустрою;
- пояснювальну записку;
- список осіб, які мають право на отримання у власність земельної частки (паю);
- розрахунок нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь підприємства;
- схему розподілу земель підприємств, установ, організацій на землі, що передаються у приватну власність та залишаються у державній або комунальній власності (лісогосподарського призначення, водного фонду, резервного фонду);
- розрахунок нормативної грошової оцінки і розміру земельної частки (паю) в умовних кадастрових гектарах;
- схему поділу сільськогосподарських угідь, що підлягають приватизації, на земельні ділянки;
- відомості про обчислення площі земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки;
- перелік обмежень у використанні земельних ділянок;
- матеріали перенесення меж земельних ділянок у натуру (на місцевість).

8.2. Проект землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв)

Проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) розробляються з метою формування земельних ділянок сільськогосподарських угідь, що підлягають розподілу між власниками земельних часток (паїв), а також земельних ділянок, що передаються з колективної у комунальну власність.

У разі необхідності в проектах землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) здійснюється перерахунок розміру в умовних кадастрових гектарах та вартості земельної частки (паю).

Із площі земельних ділянок, що підлягають розподілу, виключаються:

- деградовані, малопродуктивні, а також техногенно забруднені сільськогосподарські угіддя, що підлягають консервації;
- заболочені землі;
- землі, на яких розміщені розвідані родовища корисних копалин загальнодержавного значення, запаси яких затверджені у встановленому законодавством порядку;
- землі під поелезахисними лісовими смугами;
- землі під водними об'єктами;
- землі під господарськими шляхами, прогонами, польовими дорогами;
- землі, які відповідно до закону не можуть перебувати у приватній власності;
- землі під будівлями, спорудами, іншими об'єктами нерухомого майна;
- землі, які передаються до запасу та резервного фонду;
- інші землі несільськогосподарського призначення.

Проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) розробляються на підставі рішення відповідної сільської, селищної, міської ради про виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв).

Проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) включають:

- завдання на складання проекту землеустрою;
- пояснювальну записку;
- список осіб, які мають право на отримання у власність земельної частки (паю);
- розрахунок (за потреби – перерахунок) нормативної грошової оцінки і розміру земельної частки (паю) в умовних кадастрових гектарах;

- схему розподілу земельних ділянок власникам земельних часток (паїв);
- відомості про площу земельних ділянок, кадастрові плани земельних ділянок, що формуються або відомості про які вносяться до Державного земельного кадастру, та перелік обмежень у їх використанні;
- матеріали перенесення меж земельних ділянок у натуру (на місцевість), сформованих за проектом.

Відмінністю земельних ділянок набутих у якості земельних часток (паїв) від інших земельних ділянок, які підлягають розподілу (земельні ділянки особистих селянських господарств, земельні ділянки садівничих кооперативів тощо), є те, що, крім просторових характеристик: місця розташування, площі, конфігурації, лінійних розмірів окружної межі, земельні ділянки мають дані про якісні характеристики ґрунтів: бали бонітету, які розраховуються при проведенні бонітуванні ґрунтів. Також такі земельні ділянки мають різний розмір у фізичних гектарах та однаковий розмір у вартості земельної частки (паю) і його розміру в умовних кадастрових гектарах.

8.3. Розподіл земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв)

Розподіл земельних ділянок у межах одного сільськогосподарського підприємства між власниками земельних часток (паїв), які подали заяви про виділення належних їм земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості), проводиться відповідною сільською, селищною, міською радою за місцем розташування земельних ділянок на зборах власників земельних часток (паїв) згідно з проектом землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв).

Розподіл земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв) у межах одного сільськогосподарського підприємства проводиться за згодою не менш як двох третин власників земельних часток (паїв), а за її відсутності – шляхом жеребкування.

Результат розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв) у межах одного сільськогосподарського підприємства оформляється відповідним протоколом, що підписується власниками земельних часток (паїв), які взяли участь у їх розподілі. До протоколу про розподіл земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв) додаються проект землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв), список осіб, які взяли участь у їх розподілі.

Протокол про розподіл земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв) затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою і є підставою для прийняття рішення щодо виділення земельних часток

(паїв) у натурі (на місцевості) та державної реєстрації права власності на земельну ділянку власникам земельних часток (паїв).

Матеріали щодо розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв) зберігаються у відповідній сільській, селищній, міській раді за місцем проживання більшості власників земельних часток (паїв) та у Державному фонді документації із землеустрою та оцінки земель.

Для *забезпечення гласності* щодо виділення власникам земельних часток (паїв) земельних ділянок у натурі (на місцевості) сільська, селищна, міська рада в межах своїх повноважень зобов'язані:

– забезпечити розміщення в загальнодоступних місцях населених пунктів, у яких проживають власники земельних часток (паїв), оголошення про проведення зборів власників земельних часток (паїв) з питання розподілу земельних ділянок за два тижні до їх проведення. В оголошенні має міститися інформація про дату, місце і час проведення зборів власників земельних часток (паїв) та їх місце роботи, прізвище, номер службового телефону посадової особи, в якій можна отримати інформацію щодо проведення розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв);

– оприлюднити список осіб, які мають право на отримання земельної частки (паю) в натурі (на місцевості), шляхом розміщення його в загальнодоступних місцях за 10 днів до початку проведення розподілу земельних ділянок.

8.4. Розрахунок вартості земельної частки (паю) та визначення її розміру

Вимогами п. 3 Указу Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» визначено, що вартість земельної частки (паю) для кожного підприємства, кооперативу, товариства визначається виходячи з грошової оцінки переданих у колективну власність сільськогосподарських угідь, що обчислюється за методикою грошової оцінки земель, затвердженою Кабінетом Міністрів України, та кількості осіб, які мають право на земельну частку (пай). Розміри земельної частки (паю) в умовних кадастрових гектарах визначаються виходячи з вартості земельної частки (паю) та середньої грошової оцінки одного гектара сільськогосподарських угідь для певного підприємства, кооперативу, товариства. Тобто за всіх обставин загальна вартість сформованої земельної ділянки (паю), незалежно на якому за якістю масиві полів вона виділена, залишається однаковою та дорівнює вартості земельного паю по колишньому підприємству (господарству).

Відповідно до ст. 199 Земельного кодексу України визначено, що бонітування ґрунтів – це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними

природними властивостями, які мають сталий характер і суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах; бонітування ґрунтів проводиться за 100-бальною шкалою. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність. При цьому об'єктами бонітування є агро виробничі групи ґрунтів у межах природно-сільськогосподарських районів. Відповідно до Додатка 5 до Порядку введення Державного земельного кадастру визначено перелік агро виробничих груп ґрунтів, їх шифри та назви. Тобто до вихідних даних при розподілі земельних ділянок (паїв) відносяться, крім просторових даних: назви агро виробничих груп ґрунтів земельної ділянки, їх шифр і бал бонітету. При цьому треба враховувати, що бал бонітету кожної агро виробничої групи ґрунтів для кожного природно-сільськогосподарського району різний і розраховується за формулою:

$$B = \frac{M \cdot 100}{M_{100}},$$

де B – бал бонітету властивостей ґрунту,

M – показник властивості ґрунту, для якого визначається бал бонітету (наприклад, фосфору, калію, процентної глибини гумусового горизонту, процентного вмісту гумусу в ґрунті на досліджуваній агрогрупі);

M_{100} – еталонний показник властивостей ґрунту.

Слід зазначити, що в межах однієї земельної ділянки – частки (паю) може бути декілька агро виробничих груп ґрунтів. При цьому потрібно визначити площу кожної агро виробничої групи ґрунтів у межах досліджуваної земельної ділянки – частки (паю). Отже, з урахуванням якісних показників вартість земельної ділянки – частки (паю) буде складати суму вартостей окремих площ агро виробничих груп ґрунтів:

$$B_{зд} = \sum (P_{agr}^i \times B_{agr}^i),$$

де P_{agr}^i – площа i -ї агро виробничої групи ґрунтів у межах земельної ділянки, га;

B_{agr}^i – бал бонітету i -ї агро виробничої групи ґрунтів у межах земельної ділянки, бал.

При цьому з урахуванням якісних показників вартість досліджуваної земельної ділянки – частки (паю) відповідає розміру середньої частки (паю) по певному господарству або окремому полю.

Слід зазначити, що в деяких регіонах України при виконанні робіт зі складання Проектів землеустрою щодо приватизації земель державних і

комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій та Проектів землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) розрахунок середньої частки паю проводився в грошовій формі. Тому у розрахунках замість якісної оцінки агровиробничих груп ґрунтів у балах бонітету використовувалась вартість 1 га агровиробничих груп ґрунтів у гривнях.

Для розрахунку вартості земельної частки (паю) та визначення її розміру в умовних кадастрових гектарах береться площа сільськогосподарських угідь, переданих підприємству у державну чи комунальну власність.

Умовний кадастровий гектар не є виміром площі, оскільки це умовна розрахункова одиниця, що відображає вартісну характеристику земельної ділянки. Розмір земельних часток (паїв) в умовних кадастрових гектарах, як і вартість земельної частки (паю), є рівною для всіх осіб, але при виділенні земельної частки в натурі (на місцевості) розмір земельної ділянки в фізичних гектарах буде залежати від якості ґрунтового покриву, капітальних вкладень у покращення родючості ґрунту тощо.

Кількість осіб, які мають право на земельну частку (пай), приймається за списком осіб, які мають право на отримання у власність земельної частки (паю).

Вартість земельної частки (паю) обчислюється діленням грошової оцінки сільськогосподарських угідь, переданих у державну чи комунальну власність підприємству (організації, установі), що підлягають паюванню, на кількість осіб, які мають право на земельну частку (пай), за формулою:

$$B_z = G_{oz} / K_{oc},$$

де B_z – вартість земельної частки (грн);

G_{oz} – грошова оцінка сільськогосподарських угідь, переданих у державну чи комунальну власність підприємству (організації, установі) (грн);

K_{oc} – кількість осіб, які мають право на земельну частку (пай) (чол.).

Середня грошова оцінка одного гектара сільськогосподарських угідь, переданих у державну чи комунальну власність підприємству, обчислюється за формулою:

$$C_{zo} = G_{oz} / P_{зкв}$$

де C_{zo} – середня грошова оцінка одного гектара сільськогосподарських угідь, переданих у державну чи комунальну власність (грн);

G_{oz} – грошова оцінка сільськогосподарських угідь, переданих у державну чи комунальну власність (грн);

$P_{зкв}$ – площа сільськогосподарських угідь, переданих у державну чи комунальну власність (га).

Розмір земельної частки (паю) в умовних кадастрових гектарах обчислюється за формулою:

$$P_{зд} = B_з / C_{го} ,$$

де $P_{зд}$ – розмір земельної частки (паю) в умовних кадастрових гектарах;

$B_з$ – вартість земельної частки (грн);

$C_{го}$ – середня грошова оцінка одного гектара сільськогосподарських угідь, переданих у державну чи комунальну власність (грн).

8.5. Складання схем до проектів землеустрою

Схеми розподілу земель підприємств, установ, організацій на землі, що передаються у приватну власність та залишаються у державній або комунальній власності (лісогосподарського призначення, водного фонду, резервного фонду), Схеми поділу сільськогосподарських угідь, що підлягають приватизації, на земельні ділянки та Схеми розподілу земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) варто дотримуватися таких принципів:

- для першочергового поділу виділяються земельні ділянки з різним складом сільськогосподарських угідь в декількох місцях території земель колективної власності з тим, щоб забезпечити громадянину свободу вибору без погіршення умов господарювання на тих землях, що залишаються для спільного ведення господарства;
- ділянки першочергової приватизації визначаються з врахуванням розташування населених пунктів, фермерських господарств, інженерної інфраструктури, земель запасу і резервного фонду;
- забезпечується максимальне збереження освоєних сівозмін і ділянок зрошуваних земель, які обслуговуються стаціонарними установками;
- не допускається подрібнення земельних угідь до межі, що виключає механізований їх обробіток та догляд за сільськогосподарськими культурами;
- по кожній ділянці першочергового поділу визначається розрахункова кількість земельних часток (паїв), виділення яких в натурі проводиться згідно з проектом організації території, що розробляється землевпорядною або іншою організацією, яка має на це дозвіл.

Місце розташування та першочерговість виділення земельних ділянок визначається з урахуванням вимог раціональної організації території, компактності землекористування відповідно до проектів роздержавлення і приватизації земель сільськогосподарських підприємств і організацій та іншої технічної документації. Складанню Схеми передують підготовчі роботи, які містять аналіз земельно-кадастрових, статистичних і планово-картографічних матеріалів, результатів польових вишукувань і обстежень земельного фонду з

метою встановлення фактичного стану використання земель підприємства та здійснення розрахунків проведеного паювання земель.

Земельна частка (пай) виділяється її власнику в натурі (на місцевості), як правило, однією земельною ділянкою. Однак за бажанням власника земельної частки (паю) йому можуть бути виділені в натурі (на місцевості) дві земельні ділянки з різним складом сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сінокоси або пасовища). Якщо одна і та сама особа має дві чи більше земельних часток (паїв), то вона має право, об'єднавши паї, виділити їх у натурі (на місцевості) однією земельною ділянкою.

У разі подання заяв про виділення земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості) більшості власників земельних часток (паїв) у межах одного сільськогосподарського підприємства відповідна сільська, селищна, міська рада приймає рішення про розробку проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв). Роботи по землеустрою щодо виділення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості), які виконуються землевпорядними організаціями, здійснюються на договірній основі. Організаціям, що виконують такі роботи, органи виконавчої влади, місцевого самоврядування, державні та інші землевпорядні організації повинні надавати безоплатно всі геодезичні та картографічні матеріали й документи, необхідні для виконання робіт по землеустрою щодо виділення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості).

У проекті землеустрою щодо організації територій земельних часток (паїв) визначається місце розташування земельних ділянок, їх межі та площі сільськогосподарських угідь, які підлягають розподілу між власниками земельних часток (паїв), їх цільове призначення, наявність обмежень (обтяжень) при користуванні земельними ділянками, в тому числі земельних сервітутів (ч. 2 ст. 7 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»).

Проектування розміщення земельних ділянок (паїв) проводиться з урахуванням крутизни та напрямків схилів, стану ґрунтового покриву. Не допускається проектування ділянок довгими сторонами вздовж схилів. В разі потреби проектується зручна і раціональна мережа під'їзних шляхів шириною до 5 м з виходом на існуючу шляхову мережу.

Проект землеустрою щодо організації територій земельних часток (паїв) зберігається у відповідній сільській, селищній, міській раді за місцем проживання більшості власників земельних часток (паїв) і в районному відділі земельних ресурсів.

Встановлення меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) здійснюється на підставі проектів землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв), технічної документації із

землеустрою щодо інвентаризації земель або технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Земельні ділянки, які будуть використовуватися їх власниками, самостійно закріплюються межовими знаками встановленого зразка кожна окремо.

Земельні ділянки, які їх власники або інші особи будуть використовувати єдиним масивом, закріплюються межовими знаками встановленого зразка лише по окружній межі єдиного масиву.

Рекомендована література: [7; 11; 17; 19; 20].

Питання для самоконтролю

1. Назвіть складові частини проекту землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій.

2. Як створюється резервний фонд земель?

3. Який максимальний розмір земельних ділянок, що виділяються для працівників державних та комунальних закладів, підприємств і організацій культури, освіти та охорони здоров'я та пенсіонерів?

4. Які землі виключаються із площі земельних ділянок, що підлягають розподілу під час приватизації?

5. Які складові частини проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв)?

6. Як відбувається розподіл земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв)?

7. Яка процедура передбачена для забезпечення гласності щодо виділення власникам земельних часток (паїв) земельних ділянок у натурі?

8. Як визначається розмір земельної частки (паю) в умовних кадастрових гектарах?

9. Яких принципів необхідно дотримуватися при складанні схеми розподілу земель підприємств, установ, організацій на землі, що передаються у приватну власність?

ПРАКТИЧНА РОБОТА № 9.

Особливості складання технічної документації із землеустрою

Мета роботи: засвоїти складові частини та вимоги до розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок; технічної документації із землеустрою щодо резервування цінних для заповідання територій та об'єктів; технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту; технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Короткі теоретичні відомості

Технічна документація із землеустрою – це сукупність текстових та графічних матеріалів, що визначають технічний процес проведення заходів з використання та охорони земель без застосування елементів проектування.

Відповідність документації із землеустрою в електронному вигляді положенням нормативно-технічних документів, норм і правил у сфері землеустрою засвідчується кваліфікованим електронним підписом сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою, з використанням кваліфікованої електронної позначки часу, а в паперовій формі – підписом та особистою печаткою сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою.

Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок розробляється за рішенням власників земельних ділянок за згодою заставодержателів, користувачів земельних ділянок та включає:

- пояснювальну записку;
- технічне завдання на складання документації, затверджене замовником документації;
- кадастрові плани земельних ділянок, які об'єднуються в одну земельну ділянку, або частини земельної ділянки, яка виділяється в окрему земельну ділянку;
- матеріали польових геодезичних робіт;
- відомості про встановлені межові знаки на межі поділу;
- перелік обтяжень прав на земельну ділянку, обмежень на її використання та наявні земельні сервітути.

Технічна документація із землеустрою щодо резервування цінних для заповідання територій та об'єктів включає:

- а) завдання на складання технічної документації із землеустрою;

б) пояснювальну записку із зазначенням характеристик території, що обумовлюють необхідність її заповідання, особливих вимог охорони навколишнього природного середовища та обмежень, що визначаються рішенням про резервування;

в) матеріали землевпорядного проектування та геодезичних вишукувань;

г) перелік обмежень у використанні земель;

г) відомості обчислення площі резервування території, зони обмеження, у тому числі каталог координат.

Встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту, проводиться відповідно до топографо-геодезичних і картографічних матеріалів. Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту, включає:

– пояснювальну записку;

– технічне завдання на складання документації, затверджене замовником документації;

– кадастровий план земельної ділянки із зазначенням меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту;

– матеріали польових геодезичних робіт;

– копії документів, що є підставою для виникнення прав суборенди, сервітуту.

Встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється відповідно до відомостей Державного земельного кадастру, матеріалів Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель, матеріалів топографо-геодезичних робіт.

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) розробляється за рішенням власника (розпорядника) земельної ділянки, землекористувача.

У разі передачі у власність та користування земельної ділянки на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за рішенням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування технічна документація розробляється на підставі дозволу, виданого відповідним органом.

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) включає:

- завдання на складання технічної документації із землеустрою;
- пояснювальну записку;

- матеріали топографо-геодезичних робіт;
- кадастровий план земельної ділянки;
- перелік обмежень у використанні земельної ділянки;
- відомості про встановлені межові знаки.

9.1. Погодження і затвердження технічної документації

Технічна документація із землеустрою погоджується і затверджується у такому порядку:

1) технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту, погоджується землевласником (у разі встановлення сервітуту щодо земельної ділянки, що не перебуває у користуванні, або у разі встановлення сервітуту щодо земельної ділянки, що перебуває у користуванні, - за договором з її власником) або землекористувачем (в інших випадках) і затверджується особою, яка набуває право суборенди, сервітуту;

2) технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок затверджується власником (розпорядником) земельних ділянок, а щодо земельних ділянок державної або комунальної власності – Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування, уповноваженими розпоряджатися земельними ділянками відповідно до повноважень, визначених ст. 122 Земельного кодексу України;

3) технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) затверджується:

- у разі передачі на підставі такої документації земельної ділянки у власність та користування Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування - рішенням таких органів;
- в інших випадках – власником (розпорядником) земельної ділянки, а щодо земельної ділянки державної або комунальної власності, що перебуває у користуванні, – землекористувачем;

4) технічна документація із землеустрою щодо резервування цінних для заповідання територій та об'єктів погоджується користувачами земельних ділянок державної, комунальної власності, крім випадків, визначених законом, органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим у сфері охорони навколишнього природного середовища, структурним підрозділом відповідної обласної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації у сфері охорони навколишнього природного середовища та затверджується

органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування, що здійснює розпорядження земельними ділянками відповідно до повноважень, визначених ст. 122 Земельного кодексу України.

Рекомендована література: [8; 9; 17].

Питання для самоконтролю

1. Чим технічна документація із землеустрою відрізняється від проекту землеустрою?
2. Які основні складові частини технічної документації із землеустрою?
3. Яка технічна документація із землеустрою не містить кадастрового плану земельної ділянки? Чому?
4. Який порядок погодження і затвердження технічної документації за її різновидами?

ПРАКТИЧНА РОБОТА № 10.

Враховання інтересів зацікавлених сторін при здійсненні територіального землеустрою

Мета роботи: засвоїти особливості врахування державних, громадських і приватних інтересів при здійсненні територіального землеустрою; процедура проведення громадських обговорень та слухань; мету і особливості підготовчого процесу з організації громадських обговорень і слухань.

Короткі теоретичні відомості

Важливим аспектом на користь системи землеустрою як організаційно інституційної структурної основи для інтегрованого планування землекористування сільських територій є врахування громадських інтересів через інформування, залучення представників громадських організацій та об'єднань громадян до участі в обговоренні, а також врахування інтересів територіальних громад під час його здійснення. Такий підхід дасть змогу мобілізувати людський, соціальний та інтелектуальний капітал для прийняття ефективних управлінських рішень і підвищити сукупний капітал територіального землекористування.

З метою врахування громадських інтересів при здійсненні землеустрою органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування відповідно до своїх повноважень:

– інформують у разі необхідності населення через засоби масової інформації про заходи, передбачені землеустроєм;

– залучають представників громадських організацій та об'єднань громадян до участі в обговоренні загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель, схем землеустрою адміністративно-територіальних одиниць;

– готують пропозиції щодо врахування інтересів територіальних громад при здійсненні землеустрою.

Врахування громадських інтересів при здійсненні землеустрою на місцевому рівні полягає в прогнозуванні та забезпеченні комплексного розвитку соціальної та інженерної інфраструктури території.

Врахування приватних інтересів при здійсненні землеустрою на місцевому рівні полягає у забезпеченні фізичним та юридичним особам рівних можливостей набуття у власність або користування, у тому числі на умовах оренди, земельних ділянок і в захисті їхніх прав на землю.

Врахування державних інтересів при здійсненні землеустрою на місцевому рівні полягає у виконанні заходів, передбачених загальнодержавними програмами щодо використання та охорони земель, схемами землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель.

У зв'язку з цим є доволі актуальною проблема визначення правової різниці між такими інструментами залучення громадян до прийняття рішень, як громадські слухання та громадські обговорення. Доволі часто дані поняття ототожнюють між собою через недостатнє розуміння їх змісту, що призводить до неправильного оформлення відповідної документації, пов'язаної з реалізацією цих інструментів.

Кожен з цих інструментів демократії має правове підґрунтя, що надає змогу визначити його зміст та порядок роботи. У зв'язку з цим, пропонуємо звернутись до ст. 13 Закону України «Про місцеве самоврядування», перша частина якого розкриває зміст поняття «*громадське слухання*» та розтлумачує права місцевих жителів. *Громадські слухання* – це офіційне засідання міської (селищної, сільської, районної) ради, органу місцевої влади чи місцевого самоврядування, на якому депутати та посадові особи знайомляться з думками, враженнями, зауваженнями та пропозиціями мешканців міста (села, селища, району) з проблеми чи заходу, які орган влади збирається реалізувати.

Отже, відповідно до закону, мешканці територіальної громади мають право:

- зустрічатися з депутатами відповідної ради та посадовими особами місцевого самоврядування;
- порушувати найбільш актуальні й проблемні питання територіальної громади та вносити пропозиції щодо їх вирішення.

Порядок проведення громадських слухань регламентується Статутом громади або Положенням до Статуту. Окрему увагу слід приділити також Постанові КМУ від 25 травня 2011 р. № 555, яка визначає порядок проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні.

Підсумовуючи все вищезазначене, можна виділити основні аспекти, що характеризують такий інструмент демократії, як громадське слухання:

- процедуру можна проводити з усіх питань, що належать до відання місцевого самоврядування;
- встановлення порядку їх проведення покладається на органи місцевого самоврядування.

Розглядаючи громадські обговорення як інструмент залучення громадян до прийняття рішень слід зауважити, що на сьогоднішній день поняття та порядок реалізації цього інструменту закріплено лише в постанові КМУ від 29 червня 2011 р. № 771. Згідно цієї постанови, *громадське обговорення* – це процедура залучення громадськості, її представників (представника) до обговорення питань щодо прийняття рішень у сфері охорони навколишнього природного середовища та використання природних ресурсів.

Згідно п.7 Постанови КМУ від 29 червня 2011 р. № 771, основними формами громадського обговорення є підготовка, подання пропозицій (зауважень) та громадські слухання.

Таким чином можна побачити, що це інструмент вузького профілю з чітко визначеними умовами застосування та реалізується через інші механізми участі, у даному випадку, через звернення громадян та громадські слухання.

Для більш повного розуміння змістовної різниці розглянутих нами інструментів, пропонуємо звернутись до порівняльної таблиці 10.1.

Таблиця 10.1

Порівняльна характеристика громадських слухань та громадських обговорень

Аспекти порівняння	Громадські слухання	Громадські обговорення
Правове регулювання	Закону України «Про місцеве самоврядування» Постанова Кабінету Міністрів від 25 травня 2011 р. № 555	Постанова Кабінету Міністрів від 29 червня 2011 р. № 771
Тематика проведення	Стосовно питань, що належать до відання місцевого самоврядування	Стосовно питань щодо рішень у сфері охорони навколишнього середовища та використання природних ресурсів
Ініціатори проведення	Місцеві ініціативні групи, місцеві юридичні особи, громадські організації, місцева рада, міський (селищний, сільський) голова	Орган виконавчої влади, який приймає рішення, орган місцевого самоврядування або замовник проекту рішення.

10.1. Особливості громадських слухань

У багатьох країнах світу, зокрема європейських, мешканці прагнуть розвитку своїх громад. Тому громадські консультації у сфері просторового планування важливі, а зрозумілий і відкритий для громадськості процес планування стає необхідним. Це вимагає рішень, які постійно розробляються, впроваджуються та оптимізуються, можуть не відповідати нормам обов'язкового регулювання і не піддаватися швидким змінам.

Для найбільш повного відображення вимог та побажань замовника в проектних рішеннях містобудівної документації необхідно застосовувати принцип партисипації, тобто широкого залучення представників територіальної громади в процесі проектування. З цією метою замовнику рекомендується створити й затвердити розпорядженням голови територіальної громади робочу групу з представників відповідної громади (депутати, співробітники структурних підрозділів виконавчого комітету, старости, підприємці,

представники комунальних підприємств та установ (шкіл, клубів, бібліотек, медичних закладів тощо), громадських, молодіжних, релігійних організацій тощо).

Робоча група розглядає пропозиції громадськості. На підставі цих пропозицій та обговорення робочою групою проблем економічного, соціального, екологічного та територіального розвитку територіальної громади формуються вимоги до завдання на розроблення містобудівної документації.

У західноєвропейських країнах для підготовки містобудівної документації (схеми планування території, генерального плану населеного пункту) громада спочатку розробляє та затверджує концепцію свого інтегрованого розвитку. Її положення мають у подальшому враховуватися під час розробки містобудівної документації.

У процесі розроблення містобудівної документації робоча група:

- організовує консультації за участі розробника містобудівної документації;
- розглядає проміжні результати проектування;
- за необхідності уточнює вихідні дані;
- проводить обговорення сценаріїв соціально-економічного та територіального розвитку громади;
- здійснює стратегічний вибір, який забезпечить збалансоване (еколого-орієнтоване) використання ресурсів території та мінімізує ризики прояву надзвичайних ситуацій і впливу господарської діяльності на довкілля при максимізації прибутку від території.

Західноєвропейський досвід засвідчує, що право на участь у процесі планування не тільки забезпечує громаді доступ до інформації та можливість викладення думок під час публічних дебатів. Участь різних зацікавлених сторін у плануванні місцевого розвитку, використанні землі та створенні просторового плану впливає на поліпшення якості процесу та результатів просторового планування.

Динамічне залучення людей в економічне, соціальне та політичне життя своєї громади забезпечує:

- кращий, відкритий та конструктивний діалог влади з громадянами
- добровільний, прозорий, ефективний та інтерактивний процес колективного прийняття рішень щодо досягнення загального блага
- зменшення ризику конфліктів в громаді при розгляді ініціатив розвитку
- ефективність інвестицій.

Рівень участі громадськості в процесі просторового планування залежить від таких факторів:

- свідомість місцевого суспільства (якість соціального капіталу);
- організаційний потенціал місцевої адміністрації;
- компетенції розробника містобудівної документації.

Вважається, що найнижчий рівень участі – отримання громадськістю лише інформації про те, що відбувається. Найвищий – спільна розробка остаточних рішень, яка полегшить подальше впровадження прийнятих планувальних рішень. Але слід пам'ятати, що думка, сформована місцевою спільнотою та виражена в процесі обговорень, має консультативну роль. Вона потребує узгодження з іншими документами, зокрема стратегією просторового розвитку громади, державними та регіональними інтересами.

На кожному з вищезазначених рівнів участі можуть і повинні бути використані різноманітні інформаційні, консультаційні та інші методи й інструменти.

До інструментів, які підвищують ефективність громадських консультацій можна віднести:

- візуалізація проекту (3-D моделі);
- науково-дослідні екскурсії (прогулянки);
- діагностичні семінари;
- дизайн майстерень;
- онлайн опитування за допомогою інструментів ГІС;
- освітні заходи, пов'язані з просторовим плануванням (спрямовані на дітей, молодь, дорослих).

Успіх участі громадськості залежить від багатьох чинників, зокрема від продуманого підходу та дій.

10.2. Порядок проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів на місцевому рівні

Громадські слухання щодо врахування громадських інтересів проводяться з метою розгляду проектів містобудівної документації на місцевому рівні: генеральних планів населених пунктів, планів зонування території, детальних планів території.

Сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи зобов'язані забезпечити:

1. оприлюднення прийнятих рішень щодо розроблення містобудівної документації на місцевому рівні з прогнозованими правовими, економічними

наслідками та наслідками для довкілля, у тому числі для здоров'я населення;

2. оприлюднення проектів містобудівної документації на місцевому рівні, пояснювальної записки, розділу «Охорона навколишнього природного середовища» або звіту про стратегічну екологічну оцінку на своїх офіційних веб-сайтах, а також вільний доступ до такої інформації громадськості;

3. реєстрацію, розгляд і врахування пропозицій громадськості до проектів містобудівної документації на місцевому рівні;

4. проведення громадських слухань щодо проектів містобудівної документації на місцевому рівні;

5. оприлюднення результатів розгляду пропозицій громадськості до проектів містобудівної документації на місцевому рівні.

Для розгляду спірних питань, що виникають у процесі громадського обговорення, між громадськістю і замовниками містобудівної документації на місцевому рівні може утворюватися погоджувальна комісія.

Замовники містобудівної документації (сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи) оприлюднюють у двотижневий строк прийняті рішення щодо розроблення проектів містобудівної документації шляхом опублікування таких рішень у засобах масової інформації, що поширюються на відповідній території, а також розміщення на офіційному веб-сайті замовника містобудівної документації.

Оприлюднення розроблених в установленому законодавством порядку проектів містобудівної документації здійснюється не пізніше як у місячний строк з дня їх подання розробником до виконавчого органу сільської, селищної, міської ради шляхом розміщення матеріалів (планшетів, макетів) у визначеному органом місцевого самоврядування місці та інформування громадян через розповсюдження брошур і повідомлень, засоби масової інформації, що поширюються на відповідній території, а також розміщення інформації на офіційному веб-сайті замовника містобудівної документації.

Оприлюднення прийнятих рішень щодо розроблення містобудівної документації на місцевому рівні, проектів містобудівної документації на місцевому рівні є підставою для подання пропозицій громадськості замовнику у строк, визначений замовником містобудівної документації.

Пропозиції громадськості подаються у строк, визначений для проведення процедури громадського обговорення, який не може становити менше як 30 днів з дати оприлюднення проекту містобудівної документації на місцевому рівні та повідомлення про початок процедури розгляду та врахування пропозицій громадськості щодо проекту містобудівної документації.

Пропозиції, подані після встановленого строку, не розглядаються.

Громадські слухання щодо проектів містобудівної документації на місцевому рівні проводяться у строк, визначений для проведення процедури громадського обговорення, але не раніше 10 днів з дати оприлюднення проекту містобудівної документації на місцевому рівні.

Пропозиції (зауваження) можуть подаватися в письмовій та/або усній формі під час громадських слухань із внесенням їх до протоколу громадських слухань. Письмові пропозиції подаються під час громадського обговорення протягом 30 днів з дати оприлюднення проекту. Письмові пропозиції подаються фізичними особами із зазначенням прізвища, імені та по батькові, місця проживання, із особистим підписом. Юридичні особи подають пропозиції із зазначенням найменування та місцезнаходження юридичної особи. Анонімні пропозиції не розглядаються.

Особи, які забезпечують проведення робіт щодо розгляду пропозицій громадськості, повідомляють через засоби масової інформації, що поширюються на відповідній території, та офіційний веб-сайт замовника містобудівної документації про поштову адресу та електронну адресу для подання письмових пропозицій.

Пропозиції громадськості реєструються та розглядаються замовником містобудівної документації у місячний строк з дня їх надходження.

За результатами розгляду пропозицій заявнику надається відповідь про їх врахування або обґрунтована відмова.

У разі наявності пропозицій громадськості, рішення про врахування яких розробник і замовник не можуть прийняти самостійно або мають місце спірні питання, особи, які забезпечують роботу з розгляду пропозицій громадськості, повідомляють про це відповідному органу місцевого самоврядування для прийняття останнім рішення щодо утворення погоджувальної комісії.

До складу погоджувальної комісії входять:

- посадові особи замовника містобудівної документації;
- представники органу у сфері земельних ресурсів, природоохоронного і санітарно-епідеміологічного органу, органу містобудування та архітектури, охорони культурної спадщини та інших органів державної влади;
- представники професійних об'єднань та спілок, архітектори і науковці;
- уповноважені представники громадськості, які обираються під час громадських слухань.

Кількість представників громадськості повинна становити не менш як 50 і не більш як 70 відсотків загальної чисельності членів комісії.

Комісія у двотижневий строк розглядає спірні питання та приймає рішення про врахування або мотивоване відхилення таких пропозицій.

Засідання комісії є правоможним, якщо у ньому взяли участь не менше двох третин її членів (з них не менше половини – представників громадськості).

Рішення комісії приймається більшістю присутніх членів та оформлюється відповідним протоколом.

Урегульовані комісією спірні питання між сторонами є підставою для внесення змін до проекту містобудівної документації.

У разі неспроможності комісії врегулювати спірні питання між сторонами остаточне рішення приймає замовник містобудівної документації.

Оприлюднення результатів розгляду пропозицій громадськості до проектів містобудівної документації здійснюється у двотижневий строк з дня їх прийняття шляхом опублікування в засобах масової інформації, що поширюються на відповідній території, а також розміщення затвердженої містобудівної документації на офіційних веб-сайтах замовників містобудівної документації.

Затвердження містобудівної документації без проведення громадського обговорення проектів такої документації забороняється. Матеріали щодо розгляду пропозицій громадськості є невід'ємною складовою зазначеної документації.

Фінансування заходів щодо розгляду пропозицій громадськості здійснюється за рахунок замовників містобудівної документації.

Отже, Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачає участь громадськості у процесі просторового планування лише на початку роботи (у формі письмових пропозицій) та після розроблення проекту містобудівної документації (у формі громадських слухань щодо врахування громадських інтересів).

Якщо припустити, що закон України визначає необхідний мінімум дій місцевих органів влади, то формальна процедура розробки та затвердження містобудівної документації може бути доповнена ініціативами й діями, не забороненими законом. При цьому будуть залучатися жителі й інші зацікавлені сторони (наприклад, місцеві підприємці) до самого процесу просторового планування. Таке «неформальне планування» допоможе уникати або пом'якшувати потенційні конфлікти під час співпраці, щоб в офіційній процедурі їх не було.

Запланована розумна та послідовна участь громадськості матиме позитивні результати на всіх етапах процесу планування.

Мешканці будуть задоволені, якщо результат відображає їх потреби та прагнення. Завдяки консультаціям розробник містобудівної документації може

уникнути критики та нерозуміння. Через суперечливі інтереси різних зацікавлених сторін замовник містобудівної документації зможе знаходити шляхи, які зменшують ризик майбутніх конфліктів.

10.3. Порядок проведення громадських обговорень

Громадські обговорення передбачають процедуру залучення громадськості, її представників (представника) до обговорення питань щодо прийняття рішень у сфері охорони навколишнього природного середовища та використання природних ресурсів, виконання яких може спричинити негативні наслідки для довкілля.

Громадське обговорення передбачає:

- інформування громадськості про початок розгляду проекту рішення та можливість узяти в ньому участь;
- забезпечення доступу громадськості до проекту рішення, документів, на підставі яких приймається таке рішення, та іншої необхідної інформації;
- надання можливості громадськості подавати пропозиції (зауваження) для врахування під час прийняття рішення (далі – пропозиції (зауваження), брати участь у громадських слуханнях та інших формах громадського обговорення;
- розгляд поданих пропозицій (зауважень);
- інформування громадськості про врахування чи відхилення поданих пропозицій (зауважень) із зазначенням підстави;
- забезпечення ознайомлення громадськості з прийнятим рішенням.

Організатором громадського обговорення може бути орган виконавчої влади, який приймає рішення, орган місцевого самоврядування або замовник проекту такого рішення.

Врахування пропозицій (зауважень) громадськості забезпечує орган, який приймає рішення.

Організатор громадського обговорення забезпечує дотримання його процедури, зокрема автентичність копій проектних рішень та збереження матеріалів громадського обговорення.

Основними формами громадського обговорення є підготовка та подання пропозицій (зауважень), громадські слухання.

Під час підготовки до проведення громадського обговорення його організатор інформує громадськість про:

- замовника проекту рішення;
- орган, який приймає рішення;

- зміст проекту рішення та електронну адресу, за якою можна ознайомитися з повним текстом проекту рішення та документами, на підставі яких приймається рішення, і додатковою інформацією;

- процедуру прийняття рішення, зокрема час і місце проведення громадських слухань (якщо такі проводяться), уповноважену особу та електронну адресу, за якою можуть надсилатися пропозиції (зауваження), строки їх подання.

Повідомлення про громадське обговорення розміщується періодично до його завершення в засобах масової інформації або оприлюднюється у спосіб, що забезпечує його доведення до жителів відповідної адміністративно-територіальної одиниці. Повідомлення про громадське обговорення та повний текст проекту рішення розміщуються на офіційному веб-сайті органу, який приймає рішення, на період до завершення громадського обговорення.

Пропозиції (зауваження) подаються у письмовій чи усній формі, надсилаються електронною поштою із зазначенням прізвища, імені, по батькові та адреси особи, яка їх подає, протягом строку, передбаченого процедурою громадського обговорення, але не менш як протягом 30 днів з дати опублікування повідомлення про його проведення.

Реєстрація пропозицій (зауважень) здійснюється із зазначенням прізвища, імені та по батькові особи, що їх подала, та її адреси.

Особі, що надіслала пропозиції (зауваження) електронною поштою, надсилається повідомлення в електронній формі, що підтверджує факт їх надходження.

Юридичні особи подають пропозиції (зауваження) у письмовій чи електронній формі із зазначенням найменування та місцезнаходження.

Анонімні пропозиції (зауваження) не розглядаються.

За результатами громадського обговорення його організатор готує матеріали, які включають документи, що підтверджують факти розміщення в засобах масової інформації, на інформаційних стендах відомостей про його проведення, надсилання індивідуальних повідомлень тощо, перелік пропозицій (зауважень), що надійшли, та відомості про їх врахування або причини відхилення (зокрема часткового), а в разі відсутності пропозицій (зауважень) – акт про їх відсутність.

Оприлюднення результатів розгляду пропозицій (зауважень) здійснюється у двотижневий строк після прийняття рішення шляхом опублікування в засобах масової інформації, що розповсюджуються на відповідній території, а також розміщення на офіційному веб-сайті органу, що приймає рішення.

У разі коли після проведення громадського обговорення відбувається суттєве доопрацювання та/чи зміна проекту рішення, перед його поданням на розгляд органу, який приймає рішення, проводиться повторно громадське обговорення.

Інформація про прийняте рішення розміщується у друкованих засобах масової інформації, що розповсюджуються на відповідній території, та на офіційному веб-сайті органу, що приймає рішення.

10.4. Застосування норм права та належного обрання способів захисту своїх прав

Отримання дозволу на розробку проекту землеустрою є початковим етапом щодо подальших дій з земельною ділянкою. Як показує судова практика, особи, які отримують такий дозвіл, не завжди правильно розуміють його правову природу, ототожнюючи цей документ з правовстановлюючим документом на земельну ділянку, який певним чином закріплює права особи на неї.

Надання дозволу на розробку проекту землеустрою означає отримання згоди від держави або територіальної громади на визначення земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Цей дозвіл наділяє зацікавлену особу правами ідентифікувати на землі власника конкретну земельну ділянку.

Рішення про надання дозволу на розробку проекту землеустрою не є правовстановлюючим актом і не гарантує особі чи невизначеному колу осіб набуття права власності чи користування на земельну ділянку.

Розподіл землі є особливо чутливим до принципів справедливості, розумності і добросовісності. Тому, конкурентні засади є визначальними для дотримання зазначених принципів при вирішенні питання про передачу землі у користування за наявності декількох бажаючих.

Центральною ідеєю під час надання землі в користування є саме отримання якомога вигідніших умов для власників (держави чи територіальної громади). Не можна вважати справедливим і розумним надання землі особі, яка раніше за інших дізналася про існування вільної земельної ділянки і звернулася з відповідною заявою – такий підхід стимулює приховування інформації іншими особами, використання інсайдерської інформації, що є проявами корупції і є неприпустимим.

Тим більше не можна вважати справедливим і розумним надання землі особі, яка пізніше за інших звернулася з відповідною заявою, але якій, тим не менше, надано перевагу. Такий підхід може створювати підґрунтя для розвитку корупції.

Законодавець, запроваджуючи регулювання щодо надання землі у користування, не міг мати на меті стимулювання зловживань, посилення соціальної нерівності і спрямованість на неправовий та непрозорий перерозподіл основного національного багатства – землі. Отже, відповідне законодавство слід тлумачити таким чином, що за наявності двох або більше бажаючих отримати земельну ділянку державної чи комунальної власності в оренду право оренди такої земельної ділянки підлягає продажу на конкурентних засадах (земельних торгах).

Метою розробки проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки є її індивідуалізація (конкретизація). Здійснення такої індивідуалізації, зокрема, дозволяє здійснити формування земельної ділянки.

Відповідно до ч. 1 ст. 79-1 Земельного кодексу України, формування земельної ділянки полягає у визначенні її як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Водночас, розробка проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та його затвердження хоча й здійснюється заявником з метою отримання земельної ділянки в користування, однак вчиняється саме в інтересах територіальної громади чи держави з метою формування такої земельної ділянки. Тому в разі неотримання в користування такої земельної ділянки особа, яка понесла витрати на розробку та погодження проєкту землеустрою, може претендувати на відшкодування здійснених витрат.

Отримання дозволу на розробку проєкту землеустрою, його погодження та затвердження становить переддоговірну стадію між уповноваженим органом та зацікавленою особою. Однак, як уже зазначалось, конкретних договірних правовідносин на цій стадії не виникає. Відтак, нерідкими є випадки, коли одна особа отримала дозвіл на розробку проєкту землеустрою і, по суті, сформувала конкретну земельну ділянку, чим визначила її як об'єкт цивільних прав, однак з різних причин ця земельна ділянка передається в користування іншій зацікавленій особі. Оскільки у першої зацікавленої особи на переддоговірній стадії не виникло договірних відносин, у судовій практиці виникли неоднозначні позиції щодо можливості такої особи оспорити договір на користування земельною ділянкою, що був укладений з іншою особою.

Відсутність договірних відносин між сторонами до моменту укладення договору не означає, що на переддоговірній стадії сторони не несуть жодних обов'язків по відношенню одна до одної. Добросовісність та розумність належать до фундаментальних засад цивільного права (п. 6 ч. 1 ст. 3 Цивільного кодексу України). Тому на переддоговірній стадії сторони також мають

поводитися правомірно, зокрема, діяти добросовісно, розумно зважати на інтереси одна одної, утримуватися від недобросовісних дій чи бездіяльності.

Однак прояви недобросовісної чи нерозумної поведінки є численними і невичерпними. Зокрема, як недобросовісна може розглядатись поведінка щодо безпідставного припинення переговорів, пропонування завідомо неприйнятних та нерозумних умов, вступ у переговори без відповідних намірів у майбутньому (зокрема, з метою зірвати укладення договору з третьою особою, наприклад, з конкурентом недобросовісної сторони переговорів), приховування необхідної інформації тощо. При цьому, обов'язок діяти добросовісно поширюється на обидві сторони.

За висновками суду, може кваліфікуватися як недобросовісна така поведінка власника земельної ділянки (в особі органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування), коли він необґрунтовано зволікає з наданням дозволу на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, не повідомляє чи несвоєчасно повідомляє про відмову у наданні дозволу або не наводить вичерпні мотиви такої відмови, надає дозвіл на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, завідомо знаючи про перешкоди у наданні земельної ділянки в оренду, необґрунтовано зволікає з розглядом проєкту землеустрою щодо відведення, безпідставно відмовляє у його затвердженні і у той же час надає дозвіл на розробку проєкту землеустрою та затверджує цей проєкт щодо іншої особи.

З іншого боку, якщо особа, отримавши дозвіл на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, сама зволікає з його розробкою та поданням на затвердження, вона цілком може очікувати, що земельна ділянка буде надана в користування іншій особі. Не вважатиметься добросовісною і поведінка особи, яка отримала дозвіл на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, розробила проєкт та подала його на затвердження, завідомо знаючи про перешкоди у наданні земельної ділянки в оренду.

При вирішенні аналогічних спорів слід враховувати, що подати позов до суду про захист свого законного інтересу може будь-яка особа, яка звернулася до органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування з метою отримання земельної ділянки в оренду, залежно від істотних ознак кожної конкретної правової ситуації (зокрема, від добросовісності поведінки усіх зацікавлених осіб, обізнаності їх про інтереси інших осіб щодо цієї земельної ділянки тощо).

Рекомендована література: [3; 4; 7; 14; 15; 17; 18; 21; 22].

Питання для самоконтролю

1. У чому полягає сутність врахування державних, громадських і приватних інтересів при здійсненні територіального землеустрою?
2. Дайте визначення «громадські слухання».
3. Дайте визначення «громадське обговорення».
4. Яка різниця між громадським слуханням та громадським обговоренням?
5. У чому полягає мета та особливість громадських слухань?
6. Який порядок проведення громадських слухань?
7. Який порядок проведення громадського обговорення?
8. Особливості застосування норм права та належного обрання способів захисту своїх прав.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК

1. Городок М. Д., Карташов А. В., Радченко О. О., Стасюк В. Ю. Громадські слухання як засіб вирішення проблем територіальних громад : практичний посібник / за ред. М. Д. Городка. Київ, 2016. 112 с.
2. Методичні рекомендації щодо розроблення комплексних планів просторового розвитку території територіальної громади та інших видів містобудівної документації на місцевому рівні. Київ, 2021. 230 с.
3. Попов А., Мовчан С., Коломієць С, Леженкін І. Формування масивів земель сільськогосподарського призначення як альтернатива консолідації земельних ділянок. *Економічна та соціальна географія*. 2020. Вип. 84. С. 42–54.
4. Попов А.С. Інституціональні засади консолідації земель сільськогосподарського призначення: теорія, методологія, практика : дис. ... д-ра с.-г. наук : 08.00.06 / Львів. нац. аграр. ун-т. Львів, 2018. 472 с.
5. Посібник з питань просторового планування для уповноважених органів містобудування та архітектури об'єднаних територіальних громад. URL: <http://www.rdpa.regionet.org.ua/215> (дата звернення 18.09.2021).
6. Третяк А.М. Землеустрій : підручник. Херсон: Олді-плюс, 2019. 520 с.
7. Третяк А. М., Дорош Й. М., Третяк Р. А., Лобунько Ю. В. Землевпорядний процес : навчальний посібник. Херсон: Олді-плюс, 2018. 276 с.
8. Земельний кодекс України : Закон України від 25. 10. 2001 р. №2768–111. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 18.05.2021).
9. Методичні рекомендації щодо паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям : Наказ Державного комітету по земельних ресурсах від 20 лютого 1996 р. № 11. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0011219-96#Text> (дата звернення 18.09.2021).
10. Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні : Закон України від 10 лип. 2018 р. № 2498–VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2498-19#Text> (дата звернення 18.09.2021).
11. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 7 лип. 2011 р. № 3613–VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення: 18.05.2021).

12. Про затвердження Порядку залучення громадськості до обговорення питань щодо прийняття рішень, які можуть впливати на довкілля : Постанова Кабінету Міністрів України від 29 черв. 2011 р. № 771. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/771-2011-%D0%BF#Text> (дата звернення 18.09.2021).

13. Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні : Постанова Кабінету Міністрів України від 25 трав. 2011 р. № 555. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/555-2011-%D0%BF#Text> (дата звернення 18.09.2021).

14. Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель : Постанова Кабінету Міністрів України від 5 черв. 2019 р. № 476. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-%D0%BF#Text> (дата звернення 18.09.2021).

15. Про землеустрій : Закон України від 22 трав. 2003 р. № 858–IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення: 18.05.2021).

16. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21 трав. 1997 р. № 280/97–ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 18.05.2021).

17. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) : Закон України від 5 черв. 2003 р. № 899–IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15#Text> (дата звернення 18.09.2021).

18. Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям : Указ Президента України від 8 серп. 1995 р. № 720/95. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/720/95#Text> (дата звернення 18.09.2021).

19. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17 лютого 2011 р. № 3038–VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення 18.09.2021).

20. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січ. 2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 18.05.2021).

21. Demetriou D., Stillwell J., See L. LandFragmentS: A New Model for Measuring Land Fragmentation [Електронний ресурс]. FIG Working Week 2012, Knowing to manage the territory, protect the environment, evaluate the cultural heritage, Rome, Italy, 6–10 May, 2012. URL:

http://www.fig.net/pub/fig2012/papers/ts09e/TS09E_demetriou_stillwell_et_al_5626.pdf (дата звернення 18.09.2021).

22. Попов А. (2017). Assessment of land fragmentation of agricultural enterprises in Ukraine. *Economic Annals-XXI*. Vol. 164, Issue 3/4. P. 56–60. <https://doi.org/10.21003/ea.V164-13>

Приклад Технічного завдання на виконання робіт з інвентаризації земель

ЗАТВЕРДЖЕНО

(керівник органу виконавчої влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим чи органу місцевого самоврядування, юридичної особи)

(підпис)

(ініціали та прізвище)

М. П.

_____ 20__ р.

ТЕХНІЧНЕ ЗАВДАННЯ
на виконання робіт з інвентаризації земель

(зазначається територія у межах якої проводиться інвентаризація земель)
та складення за їх результатами технічної документації із землеустрою

1. Підстава для виконання робіт з інвентаризації земель _____

2. Вихідні дані, що подаються замовником: матеріали з Державного фонду документації із землеустрою; відомості з Державного земельного кадастру у паперовій та електронній формі, у тому числі Поземельної книги; книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі, файлів обміну даними про результати робіт із землеустрою; містобудівна документація, затверджена в установленому законодавством порядку; планово-картографічні матеріали, в тому числі ортофотоплани, складені за результатами виконання робіт відповідно до Угоди про позику (Проект "Видача державних актів на право власності на землю у сільській місцевості та розвиток системи кадастру") між Україною та Міжнародним банком реконструкції та розвитку; відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень; копії документів, що посвідчують право на земельну ділянку та підтверджують сплату земельного податку.

3. Вимоги до інвентаризації земель _____

4. Матеріали, які подаються за результатами виконання робіт

_____.

5. Перелік матеріалів, що видаються замовникові робіт з інвентаризації за результатами _____ її _____ проведення

_____.

ПОГОДЖЕНО Виконавець:

(ініціали та прізвище)

Навчальне видання

ТЕРИТОРІАЛЬНИЙ ЗЕМЛЕУСТРІЙ

Методичні рекомендації

Укладачі: **Попов Андрій Сергійович**
Іскакова Оксана Шаміліївна

Формат 60x84 1/14. Ум. друк. арк. __.
Тираж 50 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.