МІНІСТЕРСТВО НАУКИ І ОСВІТИ УКРАЇНИ
МИКОЛАЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

ФАКУЛЬТЕТ АГРОТЕХНОЛОГІЙ

Кафедра ґрунтознавства та агрохімії

ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР

методичні рекомендації
до виконання практичних занять
для здобувачів ступеня
вищої освіти «бакалавр»
напряму 6.090101 «Агрономія»

Миколаїв
2016

УДК 332.334
ББК 65.32-517
З-51

Друкується за рішенням науково-методичної комісії факультету агротехнологій Миколаївського національного аграрного університету від 28.01.2016 р., протокол № 5.

Укладач:

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

Рецензенти:

Н. Х. Грабак – доктор с.-г. наук, професор, професор кафедри екології та природокористування Чорноморський державний університет ім. Петра Могили;

Л. К. Антипова – доктор с.-г. наук, професор, професор кафедри рослинництва та садово-паркового господарства, Миколаївський національний аграрний університет.

© Миколаївський національний аграрний університет, 2016

ЗМІСТ

ВСТУП……4

МОДУЛЬ І. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ 6

Практична робота № 1. Методи одержання, обробки та аналізу земельно-кадастрових даних……..…….6

Практична робота № 1 . Методи одержання, обробки та аналізу земельно-кадастрових даних……..……...13

МОДУЛЬ ІІ. СКЛАДОВІ ЧАСТИНИ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ ……18

Практична робота № 2. Спрощення реєстрації землі та нерухомості в Україні……. …….18

Практична робота № 3. Бонітування грунтів……..……...23

Практична робота № 3. Бонітування грунтів……..……...33

Практична робота № 4. Визначення ціни на землю …….37

Практична робота № 5. Показники економічної оцінки земель……..40

Практична робота № 6. Складання державного акту на право власності ……...44

РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА……..46

Вступ

Згідно «Ґрунтознавства» під редакцією І.С.Каурічева слово «кадастр» походить від французького «cadastpe» – реєстрація. За Т.Г.Магазинщиковим – від латинського «capetastrum» – опис податкових предметів.

Земельний кадастр – одна з дисциплін для підготовки спеціалістів агрономічних спеціальностей. Знання правових основ земельного кадастру, перспектив його розвитку, принципів і методів використання, механізму регулювання відносин між власниками, користувачами і державними органами земельних ресурсів вимагають від агрономів грамотного планування і застосування конкретних заходів з раціонального використання ґрунтів та охорони земель.

Основними завданнями ведення державного земельного кадастру є:

- інформаційне забезпечення органів державної влади, органів місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб;
- організація раціонального використання та охорони земель;
- здійснення землеустрою;
- облік цінності землі у складі природних ресурсів;
- встановлення обґрунтованих розмірів плати за землю;
- контроль за використанням та охороною земель;
- інша діяльність, пов'язана з володінням, користуванням і розпоряджанням земельними ділянками та іншим нерухомим майном.

Метою викладання цього курсу є освоєння студентами конкретних теоретичних знань щодо правових основ ведення Державного земельного кадастру і вмінням використовувати ці знання для захисту прав власності на землю, регулювання відносин між землевласниками і землекористувачами та державними органами земельних ресурсів, а також для раціонального використання та охорони земель України.

Кожна практична робота має конкретний опис теми, формули, приклади і завдання для закріплення отриманих знань на практиці та контрольні питання для перевірки знань студентів.

При підготовці до занять студентам рекомендовано відпрацювати відповідний матеріал з підручника та лекційних занять, а потім відповісти на контрольні питання. Після закінчення практичної роботи студент робить висновки.

Захист практичної роботи проводиться шляхом відповідей студентів на контрольні питання, що приведенні в кінці кожної практичної роботи. За результатами контролю знань студенти отримують певну кількість балів за модуль.

Практичні заняття з дисципліни «Земельний кадастр» проводяться відповідно до Європейської кредитно-трансферної системи навчання студентів.

МОДУЛЬ І. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

Практична робота № 1
МЕТОДИ ОДЕРЖАННЯ, ОБРОБКИ ТА АНАЛІЗУ ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВИХ ДАНИХ.

Мета: ознайомитись і оволодіти сучасними методами одержання, обробки та аналізу земельно-кадастрових даних.

ТЕОРЕТИЧНА ПІДГОТОВКА

Основна вимога до успішного ведення земельного кадастру – повні дані про правовий, природний і господарський стан земель. Отже, виникає необхідність визначити відповідні показники для кожної складової частини земельного кадастру. Для його ведення потрібно знати, хто є власником земельної ділянки чи користувачем, на яких умовах використовується земельна ділянка, яка її площа, склад і підвиди угідь, якісний стан земель, порівняльну їх цінність і оцінну вартість. Поєднання цих показників в окремих складових частинах різне. Наприклад, при реєстрації земельних ділянок, обліку кількості земель земельно-кадастрові відомості обмежуються тільки показниками про їх розмір; при розподілі земель за складом угідь та їх підвидами – про меліоративний стан земель. Для обліку якості земель потрібні показники, що характеризують не тільки розміри площ угідь, але й природні властивості грунтів, які визначають їх якість. Такими показниками є: тип ґрунту, механічний склад, забезпеченість грунтів поживними речовинами, кислотність, еродованість, засоленість, солонцюватість, солончаковість тощо. Вони розрізняються між собою тими чи іншими природними ознаками. Наприклад, за вмістом часток мулу або глини ґрунти бувають легкого, середнього і важкого механічного складу, за забезпеченістю поживними речовинами – ґрунти з низькою, середньою і високою забезпеченістю фосфором і калієм; за показниками кислотності розрізняють слабо-, середньо-, сильнокислі ґрунти, за крутизною схилів і розвитком ерозії: – слабо-, середньо- і сильнозмиті. Аналогічно виділяють ґрунти за засоленістю, солонцюватістю, солончакуватістю та іншими природними ознаками.

Дані бонітування ґрунтів характеризуються такими показниками, як площа земельних ділянок і бал бонітету ґрунтів,

економічна оцінка – площею земель і балами їх оцінки. Замість балів можуть визначатися класи ґрунтів, умовні кадастрові гектари або інші відносні величини.

Щоб одержати земельно-кадастрові відомості, використовуються різні методи, які залежать від призначення показників земельного кадастру. Для обчислення площ земельних ділянок проводяться зйомки місцевості, для визначення показників природних властивостей ґрунтів – обстеження земель, а для економічної їх оцінки – збір, обробка й аналіз статистичних даних про господарське використання земель.

Земельно-кадастрові роботи – це не разовий захід, а постійний процес одержання й оновлення даних про стан земель. Систематизація земельно-кадастрових відомостей потрібна для цілеспрямованого використання їх у виробничій діяльності власників землі і землекористувачів, а також для державного управління земельними ресурсами. Класифікація, аналіз і синтез цих відомостей – основа повноти знань про той чи інший показник. Щоб одержати відомості про площу окремої земельної ділянки і за видами угідь, необхідно відповідно до прийнятої класифікації віднести земельні ділянки або їх частини до того чи іншого угіддя, розчленувати їх на окремі контури і скласти площі контурів в одне ціле.

Дані про площу земельних угідь окремих ділянок отримують таким чином. Якщо землеволодіння чи землекористування складається з декількох земельних ділянок, то їх площі і склад угідь визначаються як сума площ земельних угідь цих ділянок. Дані про площу земельних ділянок зводять у певну систему за групами власників землі і землекористувачів сільської селищної ради, району, області і т.д. Аналогічно систематизуються відомості про природні ознаки ґрунтів та економічні показники оцінки земель.

Кадастрові зйомки – це складова частина державного земельного кадастру. Вони є комплексом робіт, який виконують для визначення та відновлення меж земельних ділянок. Без відображення меж земельних ділянок в натурі не забезпечується гарантія права на них. Кадастрові зйомки виконуються особами, які мають ліцензію на проведення робіт з кадастрових зйомок, видану органом Держкомзему у встановленому законодавством порядку. Порядок проведення кадастрової зйомки, склад і форми документів, які подаються за результатами її виконання, вимоги до точності робіт визначаються нормативними актами Держкомзему України та

головного управління по геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України. Одним із таких нормативних документів є Положення про кадастрові зйомки, де визначаються методи проведення кадастрової зйомки, а також ті норми, дотримання яких необхідно забезпечити. Визначаються необхідні рівні кваліфікації виконавця цих робіт.

Роботи з кадастрових зйомок проводяться у два етапи: перший – підготовчий; другий – виробничий. Підготовчий етап полягає у: - розробці технічного завдання на виконання робіт; - підготовці робочого кадастрового плану (схеми) виконання робіт; - збиранні, вивченні забезпечення правовими земельно-кадастровими та планово- картографічними матеріалами. Вивченню й аналізу підлягають графічні, текстові і правові документи на земельні ділянки, матеріали попередніх зйомок, наявні кадастрові плани, топокарти та карти найбільших масштабів.

На основі зібраних і проаналізованих матеріалів складається технічне завдання на виконання робіт, в якому вказують: • черговість виконання обстежень та кадастрових зйомок земельних ділянок; • способи виконання зйомок; • необхідність встановлення обмежень (обтяжень) щодо використання земельних ділянок; • вимоги до оформлення документації. На основі наявних планово-картографічних матеріалів створюється робочі кадастрові плани (схеми) та готується договір на проведення робіт. За наявності необхідних матеріалів роботи проводяться в такому порядку: - на планово-картографічний матеріал наносяться межі земельних ділянок і кадастрових зон та їх номери (у населених пунктах); - наносяться межі кварталів та їх номери; - наносяться межі зон обмежень і обтяжень щодо використання земельних ділянок.

Виробничий етап виконується підрядчиками і передбачає: - складання списку власників земельних ділянок та землекористувачів; - польове обстеження земельних ділянок з уточненням їх меж; - геодезичне встановлення (відновлення) меж земельних ділянок; - погодження меж земельних ділянок із суміжними власниками та землекористувачами; - встановлення меж зон обмежень і обтяжень щодо використання земельних ділянок.

Виробничий етап починається зі складання списків всіх власників землі та землекористувачів. Від кожного власника (землекористувача) отримуються копії правовстановлювальних документів (держактів або рішень органів державної влади про

надання, передачу земельних ділянок у власність). Відомості про власників землі і землекористувачів групуються в переліки, окремо щодо юридичних і окремо щодо фізичних осіб. Польове обстеження включає пошук та уточнення розташування поворотних точок м меж земельних ділянок.

Встановлення меж – це процес закріплення в натурі межовими знаками і в правовому документі меж власності з узгодженою і зареєстрованою точною лінією. Межі земельних ділянок, що надаються або передаються у власність чи у користування, встановлюються або відновлюються в натурі за наявними планово-картографічними матеріалами і закріплюються довгостроковими межовими знаками установленого зразка [62, с 5-10].

На початку 90-х років XX ст. нову сторінку у проведенні земельно-кадастрових зйомок започаткувало продовження глобальних позиційних систем (ГПС), за допомогою яких одержується набагато точніша земельно-кадастрова інформація, ніж традиційними способами. Система включає два приймачі: один – пересувний, а другий виступає як базова станція на певну територію, після зйомок якої пересувається на іншу базову територію. Порядок зйомки території полягає в тому, що фахівець обходить межі з пересувним приймачем і збирає необхідні дані за допомогою вмонтованого до приладу комп'ютера. Приймач вимірює відстань, яку проходять радіосигнали, що передаються від одного або двох орбітальних супутників, а також сигнали від приймача базової станції. Прилад робить "диференціальну корекцію" та модифіковані тріангуляційні розрахунки, а комп'ютерний процесор приймача визначає місце розташування точки визначення координат з точністю до міліметра.

Слід зазначити, що на даний час застосування системи є ще достатньо проблематичним, оскільки вартість кожного із двох її приймачів становить близько 25 тис. доларів США, а обладнання для обробки та використання даних - ще 10-20 тис. доларів. Проблематичним може бути застосування цієї системи ще й тому, що використання космічних супутників під час надзвичайних політичних ситуацій між державами може бути неможливим.

Текстові і планово-картографічні матеріали державного земельного кадастру

Ведення державного земельного кадастру супроводжується належним чином оформленими земельно-кадастровими документами і матеріалами. Земельно-кадастрова документація поділяється на текстову і картографічну. Текстові документи і матеріали містять словесну (вербальну, семантичну) інформацію про об'єкт і суб'єкт земельного кадастру. Вони ведуться у вигляді рішень, розпоряджень державних органів з питань регулювання правового режиму земель про передачу земель у власність, надання у користування та договорів земельно-правових угод (купівля, продаж, оренда, застава, обмін земель). Ці документи і матеріали стосуються правової сторони земельного кадастру і переважно займають невелику питому вагу у земельно-кадастровій справі.

Більш поширеними є текстові матеріали, що ведуться у вигляді таблиць і пояснювальних записок. До табличних матеріалів належать контурні відомості, експлікації земель, дані про характеристику якості ґрунтів, статистичні дані для економічної оцінки земель тощо. Важливе місце у складі текстових матеріалів і документів державного земельного кадастру займають реєстри земельних ділянок, сервітутів та даних нормативної грошової оцінки земель. До текстових матеріалів належать пояснювальні записки, акти обстежень земель, висновки, протоколи погодження меж земельних ділянок, даних обліку і оцінки земель тощо.

Вся узагальнена текстова земельно-кадастрова інформація на місцевому, регіональному та державному рівнях відображається в основному земельно-кадастровому документі – державному земельно-кадастровому балансі земельних ресурсів відповідно району (міста), регіону та України і у зведених реєстрах земельних ділянок за формами власності.

Частина земельно-кадастрової інформації місцевого рівня відображається у книжній формі. Наприклад, у книзі ведеться реєстрація державних актів на право власності на землю та право постійного користування землею, договорів оренди землі; у Поземельній книзі проводиться реєстрація земельних ділянок, обмежень у використанні земель і земельних сервітутів. На рівні району ведеться державна земельно-кадастрова книга в розрізі сільських (селищних) рад та міст.

Ведення земельного кадастру немислиме без наявності відповідних картографічних матеріалів, які відображають текстову інформацію на паперових носіях з усіх його складових частин. Для

ведення земельного кадастру використовують переважно матеріали аерофотознімань або матеріали наземних зйомок для окремих земельних ділянок.

Поруч із текстовими документами картографічні матеріали є основою для постійного ведення земельного кадастру. Тому між картографічними і текстовими матеріалами існує тісний зв'язок і вони ведуться нерозривно. Картографічні матеріали забезпечують наочність території, на якій ведеться кадастр, ліквідують можливість пропусків або дублювання площ при земельному кадастрі. Ведення земельного кадастру без картографічного матеріалу практично неможливе. Картографічні матеріали дають вихідну інформацію для первинного заповнення текстових земельно-кадастрових документів, а також внесення змін, що відбуваються у використанні земель.

Основними картографічними матеріалами, які служать основою для ведення державного земельного кадастру, є: кадастрові плани земельної ділянки, кварталу, зони, населеного пункту; чергові кадастрові плани, які створюються в межах кадастрового кварталу, кадастрової зони або населеного пункту в цілому; індексні кадастрові карти (плани).

При земельному кадастрі використовуються і картографічні матеріали, складені за результатами проведених спеціальних обстежень та оцінки – це ґрунтові плани, картограми забезпеченості ґрунтів поживними речовинами, меліоративного і геоботанічного стану земель, придатності земель для їх використання, крутизни схилів, а також плани (картограми) оцінки земель. Крім того, при веденні державного земельного кадастру використовують проекти роздержавлення і приватизації земель.

Правильність земельно-кадастрових даних, їх відповідність фактичному стану земельних ділянок і землекористування залежить від повноти, детальності і точності плану. Чим більше елементів місцевості відображено на плані, чим з більшою точністю вони нанесені, тим детальніші й точніші будуть земельно-кадастрові дані, які складаються на основі цього плану. Зміст і повнота відомостей картографічного матеріалу повинні відповідати сучасним вимогам державного земельного кадастру. Але наявний картографічний матеріал значною мірою застарів у зв'язку зі змінами, які відбулися в процесі реформування земельних відносин. Досі не визначено назви спеціальним картографічним матеріалам, які використовуються для ведення державного земельного кадастру, не визначена їх точність.

Тому для забезпечення державного земельного кадастру доброякісним актуальним вихідним картографічним матеріалом необхідна нова нормативно-технічна база.

ХІД РОБОТИ

1. Вказати методи одержати земельно-кадастрові відомості.
2. Етапи робіт з метою кадастрової зйомки.
3. Проведення кадастрової зйомки.
4. Використання глобальних позиційних систем (ГПС).
5. Земельно-кадастрова документація.

КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ

1. Назвіть і охарактеризуйте основні якісні властивості ґрунтів?
2. Дайте визначення: земельно-кадастрові роботи.
3. Порядок проведення кадастрової зйомки.
4. Глобальні позиційні системи (ГПС).
5. Земельно-кадастрова документація.

Практична робота № 1 (продовження)

МЕТОДИ ОДЕРЖАННЯ, ОБРОБКИ ТА АНАЛІЗУ ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВИХ ДАНИХ.

Мета: ознайомитись і оволодіти сучасними методами одержання, обробки та аналізу земельно-кадастрових даних.

ТЕОРЕТИЧНА ПІДГОТОВКА

Аналіз статистичних даних – найбільш складний і відповідальний етап статистичного дослідження, його заключна стадія. Якщо завдання статистичного спостереження полягає у зборі вихідної інформації, а завдання зведення – первинна обробка одержаної інформації, то завдання аналізу полягає в тому, щоб виявити і пояснити закономірності, які проявляються у змінах розмірів і співвідношень суспільних явищ, і на цій основі сформулювати правильні теоретичні і практичні висновки. У зміст аналізу входять формування його завдань, критична оцінка залучуваних матеріалів, констатація фактів і їх оцінка на основі порівняння, виявлення взаємозв'язку між ознаками, визначення динаміки досліджуваних процесів, пояснення виявлених результатів аналізу, формування висновків і практичних пропозицій.

Дані, зібрані при спостереженні і частково оброблені при зведенні, ще не дають повного уявлення про об'єкт, який вивчається. Тому в процесі первинної обробки зібраних матеріалів проводиться групування даних, визначення відносних і середніх величин, індексів та побудова й аналіз рядів динаміки. Проте розглянуті методи початкового аналізу статистичних даних дозволяють виявити лише загальні тенденції у зміні явища, кількісно виразити закономірності змін, але не визначають ступеня впливу окремих чинників на зміни об'єкта дослідження. Аналіз статистичних даних повинен ґрунтуватися на знанні законів і форм розвитку суспільних процесів і опиратися на всю сукупність даних, взятих у їх зв'язку і взаємозумовленості. Зв'язки між ознаками виявляють різними методами. Поряд з групуваннями, відносними і середніми величинами, індексами, рядами динаміки використовують методи: паралельних рядів, балансовий, аналітичних групувань, кореляційного аналізу.

Метод паралельних рядів, або **порівняльний**, найпростіший, але достатньо ефективний спосіб виявлення зв'язку між різними ознаками. Суть цього методу полягає у порівнянні даних, розташованих у табличній формі у вигляді паралельних статистичних рядів, у результаті чого досягаються найбільша наочність і виразність порівнянь.

Балансовий метод застосовується для встановлення і характеристики зв'язку і взаємозв'язку між явищами. Це досягається розміщенням взаємозв'язаних показників у таблиці, підсумки окремих частин якої повинні бути рівні між собою. При виконанні земельно-кадастрових робіт складають балансові таблиці змін земельного фонду за звітний період, таблиці трансформації угідь тощо.

Метод аналітичних групувань широко застосовується при аналізі взаємозв'язків між різними ознаками. Цим методом проводять групування даних за однією ознакою та обчислюють середні або відносні значення іншої ознаки для кожної групи. Одержані таким чином дані дозволяють охарактеризувати залежність між ознакою, покладеною в основу групи, і пов'язаною з нею іншою ознакою. Якщо вивчається залежність якої-небудь ознаки від сукупності дії двох, трьох і більше ознак, необхідно провести комбінаційне групування за цими ознаками, взятими у сполученні. При цьому групи, утворені за однією ознакою, поділяються на підгрупи за іншою і т.д. Для кожної групи і підгрупи визначають середні та відносні величини, порівнюють одержані показники у зв'язку зі зміною ознак, покладених в основу групування, і роблять відповідні висновки й узагальнення. Аналітичні групування дають змогу виявити наявність і напрям зв'язку, а також охарактеризувати його тісноту, кількісно визначити міру зміни впливу одного чинника на інший.

Одним із найбільш досконалих методів багатофакторного аналізу складних суспільних явищ є **метод кореляційного аналізу**. За ступенем залежності одного явища від іншого розрізняють два види зв'язку: функціональний і кореляційний. Функціональним називають такий зв'язок, при якому будь-яка ознака повністю визначається однією або декількома іншими. При цьому певному значенню факторіальної ознаки в усіх випадках відповідає одне або декілька строго визначених значень результативної ознаки. Так, площа земельної ділянки квадратної форми повністю залежить від розміру сторони квадрата, а прямокутної – від довжини і ширини

ділянки. При кореляційному зв'язку такої строгої відповідності не існує. Тут одному й тому ж значенню факторіальної ознаки звичайно відповідає ряд значень результативної ознаки. Такий, наприклад, зв'язок між розміром валового доходу і площею землеволодіння, врожайністю і кількістю внесених добрив, валовим збором, площею посіву і врожайністю зернових культур. Розмір валового доходу, врожайність, валовий збір залежать не тільки від розміру землеволодіння, кількості внесених добрив, площі посіву та врожайності зернових культур, але й від інших чинників, таких як спеціалізація господарства, енергонасиченість і затрати праці, система обробітку ґрунту, якість земель, кліматичні умови тощо.

При кореляційному зв'язку результативна ознака не повністю визначається впливом факторіальної ознаки. Цей вплив проявляється лише в середньому, а в окремих випадках є результати, які суперечать встановленому зв'язку. Кореляційна залежність є вільною, неповною, неточною залежністю. Це означає, що мова йде про зв'язок явищ, на кожне з яких впливає велика кількість різноманітних чинників. Тому для одержання правильних висновків необхідно із загальної маси чинників виділити головні, вирішальні, що найбільше впливають на результативну ознаку.

Для економічної оцінки земель зв'язок між показниками встановлюють за допомогою кореляційного аналізу. За напрямком прийнято розрізняти пряму і зворотну форми зв'язку. Зв'язок, при якому з ростом значень факторіальної ознаки зростають значення результативної ознаки, називають прямим. Наприклад, зв'язок між валовим доходом господарства і його розміром: збільшення розміру господарства за інших рівних умов зумовлює збільшення валового доходу. Зворотним зв'язком вважають такий, коли із збільшенням значення однієї ознаки друга ознака, яка залежить від неї, зменшується. Наприклад, зворотним є зв'язок між продуктивністю праці і собівартістю одиниці продукції: чим вища продуктивність прані, тим нижча собівартість одиниці продукції. Статистичному зв'язку між двома ознаками можна надати форму функціонального, тобто зв'язку, який виражається за допомогою математичної функції. При цьому прагнуть знайти пряму функцію, яка давала б найменше відхилення від одержаних при спостереженні значень ознак і виражала б основну залежність, яка проявляється в емпіричному матеріалі. Рівняння цієї функції буде рівнянням зв'язку між результативною і факторіальною ознакою (виробничою функцією). За

рівнянням зв'язку можна заздалегідь визначити значення результативної ознаки, коли значення факторіальної ознаки відоме. Рівняння зв'язку знаходять за допомогою способу найменших квадратів, суть якого полягає в наступному: правильними вважають такі значення параметрів рівняння, при яких сума квадратів відхилень фактичних даних від розрахункових мінімальна.

Аналітичним рівнянням точно формулюють тільки функціональні зв'язки, кореляційні ж можуть бути аналітично виражені лише приблизно. При аналітичному вираженні у статистиці розрізняють прямолінійний і криволінійний зв'язки. Прямолінійним називають такий зв'язок, який можна аналітично описати рівняннями прямої лінії. Зв'язок, який можна відобразити рівнянням якої-небудь кривої лінії (параболи другого порядку, гіперболи), називається криволінійним.

Ступінь залежності між ознаками встановлюється за допомогою різних показників:**коефіцієнтів кореляції, кореляційних відношень (індексів кореляції), часткових і сукупних коефіцієнтів кореляції**.

Коефіцієнт кореляції використовують при вивченні зв'язку у випадку прямолінійної форми залежності. Він коливається в межах від -1 до +1. При прямому зв'язку, коли обидві ознаки змінюються в одному напрямку, коефіцієнт кореляції має знак "плюс", а при зворотному, коли одна ознака зменшується зі збільшенням іншої або навпаки, - знак "мінус". Чим ближчий цей показник до нуля, тим менший зв'язок між чинниками: чим ближче до одиниці, тим зв'язок тісніший. При криволінійній формі залежності для встановлення тісноти зв'язку застосовують кореляційне відношення (індекси кореляції). Частковий і сукупний коефіцієнти кореляції розраховують при множинній залежності.

Кореляційний зв'язок двох ознак можна відобразити за допомогою кореляційного ряду, кореляційної таблиці і лінії регресії. Перші два способи зображення кореляційного зв'язку застосовують переважно при методі зіставлення паралельних рядів, балансовому методі і методі групувань. Регресією називається зміна однієї ознаки функції при певних змінах другої ознаки – аргументу. Функція може змінюватися під впливом одного, двох і більше аргументів. У першому випадку регресія проста, в іншому – множинна. При дослідженні взаємозв'язків ознак явища необхідно знайти конкретне рівняння, яке називається кореляційним рівнянням зв'язку. Процес розрахунку значень параметрів вибраного рівняння зв'язку й

обчислення за ним вирівняних значень функції називають вирівнюванням. Зміни аргументу можуть викликати однакову і неоднакову зміну функції. У першому випадку регресія прямолінійна (хід змін відбувається по прямій лінії), у другому – криволінійна (хід змін відбувається по кривій лінії).

ХІД РОБОТИ

1. Теоретичні основи методу паралельних рядів.
2. Теоретичні основи балансового методу.
3. Теоретичні основи методу аналітичних групувань.
4. Використання методу кореляційного аналізу на основі певних даних по господарству.

КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ

1. В чому суть методу паралельних рядів?
2. Балансовий метод.
3. Метод аналітичних групувань.
4. Метод кореляційного аналізу.

МОДУЛЬ ІІ. СКЛАДОВІ ЧАСТИНИ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

Практична робота № 2

СПРОЩЕННЯ РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ. ЗАКОНОПРОЕКТ (РЕЄСТР. №10365).

Мета: ознайомлення з процедурою державної реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки.

ТЕОРЕТИЧНА ПІДГОТОВКА

Спрощення процедури державної реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки

Новими правилами спрощується система державної реєстрації прав, похідних від права власності – оренда, іпотека. Так, сьогодні, щоб провести державну реєстрацію змін, що виникають з права оренди чи іпотеки, необхідно спочатку провести державну реєстрацію права власності та права оренди. І тільки після виконання цих дій проводиться державна реєстрація відповідних змін.

Постановою передбачається можливість реєстрації таких змін без обов'язкової реєстрації права власності, якщо таке право було зареєстровано до 1 січня 2013 року.

Запровадження процедури видачі свідоцтва про право власності взамін втрачених/зіпсованих державних актів на землю та свідоцтв про право власності

До сьогоднішнього дня існувала проблема: якщо людина, наприклад, втратила держакт на землю, вона не могла зареєструвати право власності на об'єкт нерухомості.

За новими правилами для реєстрації такого об'єкта людині потрібно буде надати держреєстратору копію примірника втраченого, пошкодженого або зіпсованого документа, завірену в установленому порядку органом, який його видавав, а також оголошення про втрату документа в регіональних засобах масової інформації за місцем розташування земельної ділянки.

Вдосконалення процедури державної реєстрації комунальної та державної власності на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках

Новими правилами передбачено проведення державної реєстрації права на об’єкти нерухомого майна державної та комунальної власності, більшість з яких збудована ще за «радянських» часів. Причому така реєстрація буде здійснюватися з мінімальним пакетом документів.

Спрощення процедури державної реєстрації права власності на нерухоме майно, збудоване в результаті діяльності кооперативу (житлового, гаражного тощо)

Також слід відзначити, що для реєстрації прав власності учасниками кооперативів, їм більше не треба надавати інформацію про всіх членів, достатньо тільки виписки, яка засвідчує, що людина є членом кооперативу і повне внесення пайового внеску.

Спрощення процедури державної реєстрації права власності на нерухоме майно, будівництво якого здійснювалося із залученням коштів від фізичних та юридичних осіб

Раніше, реєструючи новобудову, забудовник подає в реєстраційну службу певний пакет документів, після чого дублюючий перелік подається ще й покупцем житла. За новими правилами скорочено перелік необхідних документів для реєстрації нерухомості в новобудовах.

Так, основний пакет документів подає забудовник. Що ж до інвесторів, то якщо будівництво об'єкта нерухомого майна здійснювалося із залученням коштів фізичних та юридичних осіб, їм більше не доведеться надавати дублюючий пакет документів.

Вдосконалення процедури державної реєстрації права власності на реконструйоване нерухоме майно

Постановою передбачено вдосконалення процедури державної реєстрації права власності на реконструйоване нерухоме майно.

Так, траплялися випадки, коли після проведення реконструкції житлового будинку власник мав оформляти речове право на земельну ділянку, на якій знаходиться будинок.

Відсутність відповідного документа перешкоджала проведенню державної реєстрації права власності на реконструйований об’єкт нерухомості. Крім того, положеннями нормативно-правових актів також висувалася вимога присвоєння відповідному об’єкту нерухомого майна адреси. Разом з тим, у більшості випадків

реконструкція об’єкта нерухомості не тягне за собою зміни його адреси.

Нововведеннями у сфері державної реєстрації прав встановлено, що документ, який посвідчує речове право на земельну ділянку, повинен подаватися у випадку, якщо реконструкція об’єкта нерухомого майна проведена зі зміною зовнішніх геометричних розмірів фундаменту в плані. Якщо ж у результаті реконструкції розміри не були змінені, особа не зобов’язана подавати документи на землю.

Крім того, документ, який підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси подається, коли в результаті реконструкції об’єкта нерухомого майна його адреса змінилася. Фактично це звільнило людину від обов’язку зайвий раз звертатися до органу місцевого самоврядування за підтвердженням його адреси або присвоєнням нової.

Вдосконалення процедури державної реєстрації припинення права власності на нерухоме майно

До 12 лютого 2014 року державна реєстрація припинення права власності, наприклад у зв'язку з його знищенням, могла проводитися лише щодо об’єктів нерухомого майна, державна реєстрація права власності на які проведена у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Це означало, що для проведення державної реєстрації припинення права власності, яке не зареєстроване у новому реєстрі, особа спочатку мала подати заяву про державну реєстрацію права власності (сплативши 120 грн. за отримання витягу), а потім заяву про державну реєстрацію його припинення (120 грн. + 119 грн.).

Фактично проводилася державна реєстрація права власності на об’єкт, якого вже не існувало. Строк розгляду такої заяви з 1 січня 2014 року встановлювався протягом 5 днів на реєстрацію виникнення і 5 днів – на реєстрацію припинення.

За новою процедурою для проведення державної реєстрації припинення права власності особа має звернутися до органу державної реєстрації прав із заявою про таку реєстрацію.

Реєстратор встановлює наявність відповідних відомостей у новому реєстрі. За їх відсутності він переносить відомості про права, зареєстровані до 1 січня 2013 року, до нового реєстру і одразу проводить державну реєстрацію припинення. Вартість – 119 грн. + 120 грн., строк – 5 днів.

Перш за все, слід відмітити, що оскільки при отриманні нерухомого майна у спадщину, спадкоємець звертається до нотаріуса для оформлення свідоцтва про право на спадщину, державну реєстрацію права власності на таке майно здійснюватиме нотаріус.

Документи, які необхідно подати для проведення державної реєстрації прав:

- заява про державну реєстрацію;
- копія документу, що посвідчує особу заявника;
- копія реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб – платників податків (крім випадків, коли особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);
- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав;
- документ про сплату державного мита (крім випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита);
- свідоцтво про право на спадщину на нерухоме майно.

Земельна ділянка, створена після 01.01.2013 року підлягає державній реєстрації в органах земельних ресурсів.

Слід звернути увагу, що починаючи з 2013 року державні акти про право власності на земельну ділянку не видаються. Замість них органами державної реєстрації прав громадянам видається свідоцтво про право власності на нерухоме майно (земельну ділянку).

Для проведення державної реєстрації права власності на земельну ділянку власник має звернутися до реєстраційної служби самостійно або через державного кадастрового реєстратора, який проводив реєстрацію земельної ділянки.

Наостанок слід зазначити, що лише наявність державної реєстрації земельної ділянки засвідчує законність права на цей вид нерухомого майна.

За відсутності такої реєстрації відносини, пов’язані з обігом земельних ділянок в Україні, державою не визнаються.

ВИКОНАННЯ НОТАРІУСОМ ФУНКЦІЙ ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРАТОРА РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

З набранням чинності Законом України від 04.07.2012 року №5037-VI Закон України «Про нотаріат» було доповнено статтею 46^1, що стосується здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Таким чином, з 01.01.2013 року нотаріуси України отримали повноваження щодо проведення реєстрації права власності, користування нерухомим майном, усіх інших речових прав і їх обтяжень безпосередньо під час вчинення нотаріальної дії.

Згідно з ч. 1 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права та обтяження на нерухоме майно, розміщене на території України, що належить фізичним та юридичним особам, державі в особі органів, уповноважених управляти державним майном, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним організаціям, іноземним державам, а також територіальним громадам в особі органів місцевого самоврядування.

ХІД РОБОТИ

1. Теоретичні основи стосовно процедури видачі свідоцтва про право власності взамін втрачених/зіпсованих державних актів на землю та свідоцтв про право власності на різне майно.
2. Документи, які необхідно подати для проведення державної реєстрації прав.
3. Закон України «Про нотаріат».

КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ

1. Процедура видачі свідоцтва про право власності взамін втрачених/зіпсованих державних актів на землю та свідоцтв про право власності.
2. Процедура державної реєстрації комунальної та державної власності на об'єкти нерухомого майна, що розташовані на земельних ділянках.
3. Процедура державної реєстрації права власності на нерухоме майно, будівництво якого здійснювалося із залученням коштів від фізичних та юридичних осіб.

4. Вдосконалення процедури державної реєстрації права власності на реконструйоване нерухоме майно.
5. Документи, які необхідно подати для проведення державної реєстрації прав.
6. Закон України «Про нотаріат».

Практична робота № 3

БОНІТУВАННЯ ҐРУНТІВ

Мета: ознайомитись з методикою бонітування грунтів.

ТЕОРЕТИЧНА ПІДГОТОВКА

В умовах реформування земельних відносин ключовим питанням запуску ринкових механізмів в аграрному секторі економіки є встановлення економічно обґрунтовано ціни на землю, що дає її власникам широкі можливості в залучені інвестицій для інтенсивної розбудови сільськогосподарського виробництва. Ціна повинна враховувати можливу величину врожаю, нормативні затрати на його вирощування, реалізацію, а також прибуток, який буде отримано. При цьому слід враховувати, що занижена ціна на землю може призвести до неконтрольованого монопольного скуповування її через підставних осіб як вітчизняними, так й іноземними громадянами, а завищена — гальмуватиме ринкові процеси в сільському господарстві.

Родючість ґрунту залежить від багатьох його властивостей, але в основному визначається кінцевою кількістю основних показників, серед яких найпершим є вміст і запаси гумусу.

Отже, найголовнішою умовою економічно обґрунтованої ціни на землю є точне визначення її якості, тобто родючості ґрунту чи кількох ґрунтів, що входять у землеволодіння. Кількісна оцінка якості ґрунтів визначається їх бонітуванням.

Бонітування ґрунтів (від латинського — bonitas — доброякісність) — це спеціалізована генетико-виробнича класифікація ґрунтів, побудована за їх об'єктивними природними і стійко набутими у процесі сільськогосподарського використання ознаками та властивостями, які мають найбільше значення для

сільськогосподарських культур, і виражена в кількісних показниках — балах. .

На сучасному етапі запропоновано кілька методик бонітування ґрунтів, які дають можливість кількісно визначити відносну якість ґрунтів за їх родючістю. На нашу думку, найраціональнішу методику запропонував професор А.І.Сірий, який за основні критерії взяв найважливіші показники родючості ґрунту та поєднав їх з екологічними умовами і технологічною якістю земель.

Завдання методу полягає в тому, щоб дати оцінку ґрунту як природно-історичному тілу, яке має істотну властивість — родючість, абстрагуючись від конкретних організаційно-господарських умов. Оцінку ґрунтів передбачається проводити за об'єктивними властивостями і ознаками, які притаманні самим ґрунтам.

Для проведення бонітування необхідні такі матеріали**:** план ґрунтів господарства в масштабі 1:10000 або 1:25000, ґрунтовий нарис, дані про забезпеченість ґрунтів елементами живлення (азотом, фосфором, калієм), pH сольової витяжки, довідкова література про водно-фізичні властивості ґрунтів.

Бонітування починається з оцінки агровиробничих груп ґрунтів. Для цього по кожній агровиробничій групі слід зібрати наступні дані.

1. Вміст гумусу (%) і його запаси (т/га) у шарі ґрунту 0-100 см. Запаси гумусу розраховують спочатку в окремих генетичних горизонтах за формулою:

$$M=a\cdot dv\cdot h\ , \qquad (3.1)$$

де M — запаси гумусу, т/га для горизонту ґрунту h;

dv — щільність ґрунту, г/см3;

h — глибина горизонту, см.

Потім дані по горизонтах підсумовуються і одержують загальний запас гумусу (в т/га) у шарі ґрунту 0-100 см.

2. Максимально можливі запаси продуктивної вологи (діапазон активної вологи) розраховують як різницю між найменшою вологоємністю та вологістю в'янення для кожного 10-сантиметрового шару або генетичного горизонту ґрунту за формулою

$$ДАВ=0,1(НВ-ВВ)\cdot dv\cdot h\ , \qquad (3.2)$$

де ДАВ — діапазон активної вологи, мм;

НВ — найменша вологоємність, %;

ВВ — вологість в'янення, %;

dv - щільність ґрунту, г/см3;

h — глибина шару, см;

0,1 — коефіцієнт для перерахунку в мм.

Результати за шарами ґрунту підсумовують і одержують величину ДАВ у шарі 0-100 см. Вихідні дані для розрахунку цього параметра виписують з довідкової літератури.

3. Показники вмісту елементів живлення (азоту, фосфору і калію) та pH сольовий в орному шарі ґрунту вибирають виключно з результатів агрохімічного обстеження ґрунтів. При цьому обов'язково вказують методи визначення елементів живлення.

4. Для оцінки негативних властивостей ґрунтів узагальнюються матеріали за ступенем солонцюватості (вміст обмінного натрію у відсотках від місткості катіонного обміну, глибина залягання солонцевого горизонту); ступенем засолення (склад, концентрація і глибина залягання легкорозчинних солей); гідролітичною кислотністю, сумою обмінних основ, ступенем насиченості основами, ступенем оглеєння (глеюваті, глейові, сильноглейові, поверхнево оглеєні), глибиною залягання, складом і ступенем мінералізації ґрунтових вод, скелетністю ґрунту (%), завалуненістю, наявністю чагарників, купин, пнів (у відсотках від загальної площі).

5. Дані діагностичних ознак служать основою для встановлення бала бонітету ґрунтів. Останній розраховують таким чином: для кожної діагностичної ознаки, яка виступає в ролі одного з основних (типових) критеріїв, спочатку розраховують бал бонітету як відношення фактичного значення показника до еталону за формулою:

$$Б_{сз} = \frac{Ф \times 100}{Е} \qquad (3.3)$$

де $Б_{сз}$ — бал типової діагностичної ознаки, %;

Ф — фактичне значення ознаки;

Е — еталонне значення ознаки.

6. Еталоном запасів гумусу служить величина 500 т/га у шарі 0-100 см. Такі його запаси характерні для найродючіших типових і звичайних глибоких високогумусованих чорноземів.

Для діапазону активної вологи еталоном є величина 200 мм засвоюваної вологи у шарі 0-100 см. Такий її запас повністю задовольняє потреби рослин у воді. В ґрунтах з таким запасом створюється оптимальний водно-повітряний режим.

Стандартами для елементів живлення служать наступні величини:

- для азоту сполук, які легко гідролізуються і визначаються за методом Тюріна-Кононової, — 10 мг на 100 г ґрунту;

- для рухомих фосфатів, визначених за: Кірсановим — 26, Чиріковим — 20, Мачигіним — 6 мг на 100 г ґрунту;
- для обмінного калію, що визначається за методом Кірсанова — 17, Чирікова — 20, Мачигіна — 40, Пейве — 25 і Маслової — 20 мг на 100 г ґрунту.

7. З усіх розрахованих типових критеріїв обчислюють для даного ґрунту середньозважений бал за формулою

$$Б_{сз} = \frac{Б_1 \cdot Ц_1 + Б_2 \cdot Ц_2 + ... + Б_n \cdot Ц_n}{\sum Ц_n}, \quad (3.4)$$

де $Б_{сз}$ — зважений середній бал з типових критеріїв;

$Б_1$, $Б_2$ ….$Б_n$ — бали типових критеріїв (гумус, ДАВ, азот, фосфор, калій);

$Ц_1$, $Ц_2$…..$Ц_n$ - ціна балу критерію — визначається діленням стандартного показника на 100;

$\sum Ц_n$ — сума цін балів усіх критеріїв.

Приклад розрахунку середньозваженого балу *($Б_{сз}$):* ґрунт оцінено за запасами гумусу в 40 балів, *ДАВ* - 86, за вмістом азоту сполук, що легко гідролізуються - 28, рухомого фосфору і обмінного калію за Кірсановим - 25 і 70 балів відповідно.

Визначаємо ціну балу (Ц) з кожного критерію шляхом ділення значень еталону на 100. Тоді ціна балу по запасах гумусу, *ДАВ*, вмісту азоту, фосфору і калію буде становити: 500:100=5,0; 200:100=2,0; 10:100=0,1; 25:100=0,25; 17:100=0,17.

Сума цін балів усіх критеріїв буде становити:

$\sum Ц_n = 5,0+2,0+0,1+0,25+0,17 = 7,52$.

Середньозважений бал з типових критеріїв буде дорівнювати:

$$Бсз = \frac{40 \cdot 5 + 86 \cdot 2 + 28 \cdot 0,1 + 25 \cdot 0,25 + 70 \cdot 0,17}{7,52} = 52,7 \quad (3.5)$$

8. Розрахований за типовими критеріями зважений середній бал потім коректується з урахування клімату, зрошення і негативних властивостей ґрунтів, які обмежують урожайність сільськогосподарських культур (табл. 3.3; 3.4).

Коректування зважених середньобалів здійснюється за формулою:

$$Б_б = Б_{сз} \bullet К_п , \quad (3.6)$$

де $Б_б$ — бал бонітету ґрунтів;

$Б_{сз}$ — середньозважений бал типових критеріїв;

$К_п$ — коефіцієнт поправок на негативні властивості ґрунтів і клімату.

Тобто, кінцевий бал бонітету ґрунту встановлюється шляхом послідовного множення середньозваженого бала ($Б_{сз}$) на відповідні коефіцієнти поправок.

Врахування відхилень бала бонітету від типового шляхом множення на поправочні коефіцієнти дозволяє диференціювати оціночні бали залежно від конкретних умов місцевості і таким чином враховувати регіональні особливості ґрунтів.

9. Для ґрунтових комплексів бал якісної оцінки спочатку вираховують для кожного ґрунту, а потім з них виводять середньозважений бал ґрунтового контуру в цілому на карті за формулою:

$$Б_{бк} = \frac{Б_{г1} \cdot S_1 + Б_{г2} \cdot S_2 + \ldots + Б_n \cdot S_n}{100}, \quad (3.7)$$

де $Б_{бк}$ — бал бонітету ґрунтового контуру, який складається з комплексу ґрунтів;

$Б_{г1}$, $Б_{г2}$…$Б_n$ — бал бонітету ґрунтів, які становлять комплекс;

S_1, S_2…S_n — відсоток площі ґрунтів, які становлять комплекс.

10. Оцінюючий бал округлюється до цілих цифр, які наносяться на відповідний контур ґрунту за його шифром. Це і стає кінцевою мірою оцінки бонітету даного ґрунту.

11. Після встановлення балів бонітету ґрунтів складають шкалу бонітування, в якій ґрунти господарства розміщують у генетичній послідовності згідно з номенклатурним списком.

Шкали мають бути розгорнутими, тобто дані діагностичних ознак повинні бути представлені в них як в абсолютних величинах (т/га, мм, мг, %), так і у відносних балах.

Після встановлення балу бонітету грунту, визначають клас бонітету за даними таблиці 3.5

ХІД РОБОТИ

1. Бонітування грунтів слід почати з оцінки агровиробничих груп грунтів. Тобто, для цього по кожній агровиробничій групі слід зібрати дані та записати їх у вигляді таблиці 3.1.
2. Матеріали з бонітування грунтів подають у вигляді таблиці 3.2.

Таблиці 3.1 і 3.2

Бонітування грунтів

Шифр грунту	Найменування грунту	Основні показники					Середньозважений бал	Поправка на:								Бонітет грунту	Клас бонітету
		запас гумусу в шарі 0-100 см	*ДАВ* в шарі 0-100 см	гідролізований азот	рухомий фосфор	обмінний калій		клімат	кислотність	еродованість	засоленість	солонцюватість	гідроморфність	шільність			

Вихідні дані для проведення бонітування грунтів

Шифр грунту	Найменування грунту	Площа, га	Основні показники															Шільність, г/см^3
			гумус, %	*НВ*	*ВВ*	d_0	*h*	гідролізований азот, мг на 100 г грунту	рухомий фосфор, мг на 100 г грунту	обмінний калій, мг на 100 г грунту	кислотність	еродованість	засоленість	солонцюватість	гідроморфність			

Таблиця 3.3

Коефіцієнти поправок на негативні властивості грунтів

Ступінь вираженості негативних властивостей	Коефіцієнти поправок для зон			
	Полісся	Лісостепу	Степу	Сухого степу
I. Кислотність (pH_{KCl})				
Близькі до нейтральних (pH 5,6-6,0)	1,00	0,96		
Слабокислі (pH 5,1-5,5)	0,92	0,89		
Середньокислі (pH 4,6-5,0)	0,81	0,85		
Сильнокислі (pH 3,5-4,6)	0,74	0,71		
II. Засолення				
Типи засолення:				
содове і змішане				
слабозасолені	0,88	0,88	0,85	0,85
середньозасолені	0,78	0,78	0,70	0,70
сильнозасолені	0,59	0,59	0,40	0,40
солончаки	0,31	0,31	0,25	0,25
сульфатне і хлоридно-сульфатне				
слабозасолені			0,88	0,88
середньозасолені			0,75	0,75
сильнозасолені			0,45	0,45
слончаки			0,29	0,29
сульфатно-хлоридне і хлоридне				
слабозасолені			0,90	0,90
середньозасолені			0,72	0,72
сильнозасолені			0,48	0,48
солончаки			0,30	0,30
III. Солонцюватість				
Слабосолонцюваті	0,89	0,89	0,88	0,88
Середньосолонцюваті	0,71	0,71	0,68	0,68
Сильносолонцюваті	0,59	0,59	0,55	0,58
Солонці глибокі	0,55	0,55	0,55	0,58
Солонці середні	0,45	0,45	0,45	0,50
Солонці неглибокі	0,30	0,30	0,30	0,40
Солонці коркові	0,15	0,15	0,15	0,25

Продовження таблиці 3.3

IV. Гідроморфність

Ґрунт	Глеюваті, глибина ґрунтових вод 1,5-2,0 м	Глейові, глибина ґрунтових вод 1,0-1,5 м	Сильно-глейові, глибина ґрунтових вод 0,5-1 м	Глибина ґрунтових вод до 0,5 м
1. Дерно-підзолистий і сірий опідзолений				
піщаний і глинисто-піщаний	1,29	0,83	0,68	
супіщаний і суглинковий	0,92	0,76	0,63	
2. Лучно-чорноземний	1,16			
3. Лучно-каштановий	1,24			
4. Торфово-болотний, торфовий, лучно-болотний, лучний		0,81	0,21	0,10

V. Щільність складання

Ступінь ущільнення ґрунту	Щільність ґрунту, г/см^3	Коефіцієнт поправки на щільність
Дуже щільне	>1,5	0,40
Щільне	1,4-1,5	0,68
Щільне	1,3-1,4	0,80
Ущільнене	1,2-1,3	0,91
Оптимальне	1,0-1,2	1,00
Пухке	<1,0	0,97

VI. Еродованість

Ступінь еродованості	Ґрунт			
	дерново-підзолистий і сірий	чорнозем типовий	чорнозем звичайний і південний	каштановий
Змиті:				
слабо	0,75	0,85	0,80	0,70
середньо	0,60	0,68	0,63	0,55
сильно	0,35	0,47	0,41	0,30
намиті	1,81	1,17	1,21	1,28
Дефльовані:				
слабо			0,95	0,94
середньо			0,85	0,82
сильно			0,70	0,68

Таблиця 3.4

Коефіцієнти поправок на клімат і зрошення

Агрогрунтова зона, адміністративна область	Коефіцієнт поправок		Агрогрунтова зона, адміністративна область	Коефіцієнт поправок	
	клімат	зрошення		клімат	зрошення
І. Полісся			*ІІІ. Степ*		
Волинська	0,93	1,00	Луганська	0,86	1,27
Житомирська	0,93	1,00	Дніпропетровська	0,85	1,32
Київська	0,93	1,00	Донецька	0,90	1,27
Ровенська	0,93	1,00	Запорізька	0,93	1,42
Чернігівська	0,93	1,00	Кіровоградська	0,88	1,25
ІІ. Лісостеп			Республіка Крим	0,83	1,40
Вінницька	0,94	1,11	Миколаївська	0,83	1,40
Волинська	0,93	1,00	Одеська	0,86	1,43
Житомирська	0,92	1,06	Харківська	0,88	1,20
Івано-Франківська	0,89	1,00	Херсонська	0,68	1,77
Київська	0,90	1,08	*IV. Степ сухий*		
Кіровоградська	0,86	1,21	Запорізька	0,81	1,50
Львівська	0,89	0,00	Республіка Крим	0,73	1,75
Одеська	0,88	2,60	Одеська	0,79	1,67
Полтавська	0,90	0,30	Херсонська	0,68	1,83
Ровенська	0,93	0,00	*V. Карпатська і Кримська гірські області*		
Сумська	0,89	0,80			
Тернопільська	0,95	0,00	Закарпатська	0,84	1,00
Харківська	0,90	1,30	Івано-Франківська	0,76	1,00
Хмельницька	0,96	0,30	Республіка Крим	0,84	1,39
Черкаська	0,89	1,50	Львівська	0,72	1,00
Чернігівська	0,94	0,30	Чернівецька	0,84	1,00

Таблиця 3.5

Шкала бонітування ґрунтів

Бал бонітету	Клас бонітету	Ґрунт за якістю
91-100	I	Найкращий
81-90	II	Добрий
71-90	III	Те ж
61-70	IV	Вище середньої якості
51-60	V	Середньої якості
41-50	VI	Те ж
31-40	VII	Нижче середньої якості
21-30	VIII	Низької якості
11-20	IX	Те ж
0-10	X	Непридатний до землеробства

КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ

1. Визначення поняття - бонітування ґрунтів.
2. Матеріали, які необхідні для проведення бонітування.
3. Формула за якою розраховують вміст гумусу (%)у шарі ґрунту 0-100 см.
4. Формула за якою розраховують максимально можливі запаси продуктивної вологи у ґрунті.
5. Назвіть і охарактеризуйте негативні властивості ґрунтів.
6. Формула за якою розраховують бал бонітету ґрунтів.
7. Формула за якою розраховують середньозважений бал бонітету ґрунтів.
8. Формула за якою розраховують коректування зважених середньобалів.
9. Формула за якою розраховують середньозважений бал ґрунтового контуру в цілому на карті.

Практична робота № 3 (продовження)

БОНІТУВАННЯ ҐРУНТІВ

Мета: більш детально ознайомитись з методикою бонітування ґрунтів по кожному полю (ділянці), в цілому по господарству та визначенню позитивної якості (добротності) грунту.

ТЕОРЕТИЧНА ПІДГОТОВКА

Шкали бонітування ґрунтів господарств служать основою бонітувальних шкал районів, областей і країни в цілому. Основою для проведення якісної оцінки земель служать матеріал бонітування ґрунтів, доповнені даними кількісного та якісного обліку земельних угідь території землекористування.

Якісній оцінці підлягають усі види сільськогосподарські угідь: орні землі, перелоги, багаторічні насадження, сінокоси і пасовища.

1. Якісна оцінка земель починається з розрахунку середньозваженого бала бонітету елементарного господарського виділу (поля, робочої ділянки). Для цього визначають площу ґрунтів, які складають елементарний господарський виділ, а потім, маючи їх бали бонітету і площу, яку вони займають, розраховують середньозважений бал за формулою:

$$Б_{вид} = \frac{Б_{б1} \cdot S_1 + Б_{б2} \cdot S_2 + ... + Б_{бn} \cdot S_n}{S_1 + S_2 + ... + S_n} \qquad (3.8)$$

де $Б_{вид.}$ — бал бонітету елементарного господарського виділу;

$Б_{б1}$, $Б_{б2}$ ...$Б_{бn}$ — бали бонітету окремих ґрунтів, які складають елементарний господарський виділ;

S_1, S_2…S_n — площі ґрунтів, які складають господарський виділ.

У випадку, коли земельна ділянка, яка оцінюється, є складовою однієї ґрунтової відміни, її оцінка дорівнює балу бонітету ґрунту.

2. Отриманий зважений середній бал бонітету елементарного господарського виділу коректується поправочними коефіцієнтами на контурність, рельєф, завалуненість, наявність чагарників, закарстованість та місцеположення, внаслідок чого отримують кінцевий бал бонітету елементарного господарського виділу.

Модифікаційні критерії можуть застосовуватись і в мінус-балах. У такому разі для встановлення кінцевого бала застосовується формула:

$$Б_{вид.}=Б_{б}-Б_{п}\ , \qquad (3.9)$$

де $Б_{п}$ — поправка у мінус-балах.

3. Отже, бал бонітету елементарного господарського виділу є узагальненим показником якості його земель, які об'єднують цілу групу різноякісних ґрунтів. Він є відносною безрозмірною величиною, яка відображає якість конкретної земельної ділянки, її виробничу придатність у певних економічних умовах виробництва.

При обчисленні зваженого середнього бала бонітету земель елементарного господарського виділу всі розрахункові дані заносять у відомість якісної оцінки земель, яка є первинною оціночною документацією. В ній систематизуються дані про структуру і якість ґрунтового покриву, технологічні властивості ґрунтів елементарного господарського виділу.

4. Враховують коефіцієнти поправок на технологічні властивості елементарного господарського виділу і місцеположення господарства.

5. На основі бала бонітету елементарного господарського виділу встановлюють групу і клас придатності земель згідно з їх класифікацією.

Шкала якісної оцінки земель охоплює всі фактори, які визначають якість земель (ґрунтово-кліматичні, фізико-географічні і технологічні), містить об'єктивну і повну їх характеристику, одночасно вона відносно проста, загальнодоступна і зручна в практичному використанні. Встановлення груп і класів земель має важливе виробниче значення, бо вони не тільки беруть до уваги мозаїку ґрунтового покриву на плані ґрунтів, але й наочно відображають відмінність у продуктивності земель елементарних господарських виділів.

6. Матеріали бонітування ґрунтів і якісної оцінки земель є основою для складання паспорта поля земельної ділянки.

7. На основі балів бонітету земель елементарних господарських виділів розраховують зважені середні бали бонітету земель виробничих підрозділів господарства (бригад, відділень тощо) і господарств у цілому.

Усі розрахункові дані систематизуються у зведеній відомості господарства. Для характеристики земель господарств, а потім і

районів вводяться додаткові відомості про якісний стан підвидів кормових угідь (заливні сінокоси, сінокоси і пасовища суходільні та заболочені), а також угідь несільськогосподарського призначення (болота, чагарники, ліси, піски). Ці дані необхідні для обґрунтування плану трансформації угідь при проведенні внутрішньогосподарського землеустрою в господарствах, а також для правильного визначення загального обсягу капітальних вкладень на проведення меліоративних і культурно-технічних робіт у кожному господарстві та в цілому по району. Показники якісної оцінки земель господарств служать основою для визначення зважених середніх балів бонітету земель району, області й країни в цілому.

8. Після розрахунків балів бонітету земельних угідь і територіальних одиниць розраховують коефіцієнт позитивної якості (добротності) земель, який відображає, у скільки разів землі того чи іншого підрозділу (бригади, відділення) кращі або гірші у порівнянні з якістю їх у цілому на даній території.

Коефіцієнт добротності земель визначають діленням середньозваженого бала бонітету земель підрозділів на середньозважений бал бонітету земель господарства або певної територіально-адміністративної одиниці. Визначення середньозваженого бала бонітету і коефіцієнта добротності дозволяє порівняти між собою землі господарств, районів та областей.

9. Дані первинної та зведеної відомостей служать основою для внесення записів у кадастрову шнурову книгу і Державну книгу реєстрації землекористування та інвентаризації земель.

10. Для більшої доступності та наочності землеоціночних матеріалів складається картограма якості земель господарства. Її завдання полягає в тому, щоб найбільш повно і наочно відобразити результати оціночних робіт на картографічній основі, доповнити матеріали ґрунтового обстеження спеціальними допоміжними документами, які дозволяють обґрунтовано і оперативно вирішувати питання раціонального використання земель.

Картограма якості земель — це графічне зображення структури і бонітету земельних угідь певної території. Складається вона на основі копії контурного оригіналу ґрунтового плану. Межі ґрунтових контурів з їх індексами та балами бонітету зберігаються. На картограмі також відображаються елементи ситуації землекористування, з вимогами діючих інструкцій крупномасштабного знімання території.

Базовим матеріалом для складання картограми служать первинні та зведені відомості структури і бонітету земельних угідь даної території. Класи земель на картограмі позначаються у чисельнику червоною тушшю римськими цифрами, а бали бонітету — в знаменнику арабськими цифрами. На основі картограми бонітету земельних угідь господарств складають середньо- і дрібномірильні картограми структури та бонітету земельних угідь більш крупних адміністративних одиниць — районів, областей і країни в цілому.

ХІД РОБОТИ

1. Теоретичні основи щодо середньозваженого балу бонітету елементарного господарського виділу (поля, робочої ділянки).
2. Розрахунок коефіцієнту позитивної якості (добротності) земель.
3. Картограма якості земель.

КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ

1. Формула за якою розраховують середньозважений бал бонітету елементарного господарського виділу.
2. Матеріали що є основою для складання паспорта поля земельної ділянки.
3. Як розраховують коефіцієнт позитивної якості (добротності) земель?
4. Картограма якості земель.

Практична робота № 4

ВИЗНАЧЕННЯ ЦІНИ НА ЗЕМЛЮ

Мета: ознайомитись і оволодіти сучасними методичними підходами для визначення ціни землі.

ТЕОРЕТИЧНА ПІДГОТОВКА

Бонітéтна оцíнка землí — порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх родючістю, побудована на об'єктивних ознаках і властивостях самих ґрунтів, що корелюються з урожайністю сільськогосподарських культур.

Під час проведення оцінки земельна ділянка розглядається як частина земної поверхні і (або) простір над та під нею висотою і глибиною, що необхідні для здійснення земельних поліпшень. Земля може використовуватись більш або менш інтенсивно. Наприклад, одну й ту саму площу може займати одноповерховий будинок і хмарочос; сільськогосподарська ділянка може оброблятися з використанням і без використання добрив, зрошування, сільськогосподарської техніки. Але інтенсивність, як вже зазначалось,не впливає на пропозицію землі. Вона залежить від того, як сполучається земля з іншим, дуже важливим,фактором виробництва — капіталом.

Ціна землі – це не тільки грошове відображення земельної ділянки як товару, тут також до уваги береться цінність землі як основного капіталу і попиту на неї, тобто земля набуває ознак основного капіталу, який має реальну вартість. Туму вкрай актуальним є визначення необхідності оцінки вартості земельних ділянок, вивчення основних способів їх оцінки та вплив основних чинників та факторів на вартість земельної ділянки, й встановлення найбільш точної і реальної ціни, а також виявлення передумов, для поліпшення ринку землі. Особливо зараз, в період кризи.

Експертна грошова оцінка земельної ділянки, відповідно до чинного законодавства, здійснюється на основі таких методичних підходів:

- капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма) від використання земельних ділянок;
- зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;
- урахування витрат на земельні поліпшення.

Методичний підхід, що базується на ***капіталізації чистого операційного або рентного доходу*** (фактичного або очікуваного) передбачає визначення розміру вартості земельної ділянки від найбільш ефективного її використання з урахуванням установлених обтяжень та обмежень.

Чистий операційний дохід - різниця між прогнозованою сумою надходжень від використання земельної ділянки та операційними витратами, пов'язаними з одержанням валового доходу. Чистий операційний дохід визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю.

Рентний дохід (земельна рента) - дохід, який можна отримати від землі як фактора виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки. Він розраховується як різниця між очікуваним доходом від продукції, одержуваної на земельній ділянці (фактичної або умовної), та виробничими витратами й прибутком виробника.

Для поліпшеної земельної ділянки дохід від землі визначається шляхом розподілення загального доходу між її фізичними компонентами - землею та земельними поліпшеннями.

Тобто, бонітетна ціна землі враховує якість землі, визначену за агрономічними властивостями (вміст і запаси гумусу, елементів живлення, гранулометричний склад, поправки на еродованість, гідроморфність, солонцюватість, кам'янистість). Бонітування ґрунтів за агрономічними властивостями було проведено у 1993 році згідно із завданням Кабінету Міністрів України, і бал бонітету конкретної ділянки землі є найоб'єктивнішим показником її якості.

Враховуючи вищенаведені фактори, можуть застосовуватись два методичних підходи до визначення ціни землі. Перший враховує агровиробничу якість землі (бонітетна оцінка землі) і стабільний безкризовий розвиток економіки:

$$Ц = \frac{20 \cdot С \cdot Б}{41 \cdot r} \cdot 100, \qquad (4.1)$$

де Ц — ціна землі, яка з метою порівняння із цінами в розвинутих країнах визначається у доларах США;

20 — чистий прибуток з 1 га пшениці, ц, який становить 1/3 природноекономічного потенціалу озимої пшениці з 1 га ріллі (за даними науковців 60 ц/га) при 41 балу бонітету;

Б — бонітетна оцінка землі;

41 — середньозважений бал бонітету землі в Україні;

С — ціна 1 ц пшениці (С = 12 дол. за 1 ц);

r — банківська норма відсотка.

Зазначимо, що при визначенні ціни землі слід брати ті культури, вирощування яких найбільш прибуткове і характерне для даної природноекономічної зони. Наприклад, для штату Айова США такими культурами є соя, кукурудза, а для Лісостепу України — пшениця, цукрові буряки та соняшник.

Другий підхід, загальноприйнятий для ринкової економіки, враховує надходження чистого прибутку в результаті використання землі та банківську норму відсотка:

$$Ц = \frac{Д}{r} \cdot 100 \qquad (4.2)$$

де Д — чистий прибуток від вирощування стратегічної культури;

r — банківська норма відсотка.

Таким чином, із створенням ринку землі в період аграрної кризи, коли ефективність вирощування стратегічних культур низька, а банківська норма відсотка висока, ціна землі буде в кілька разів нижчою порівнянне з її товарним потенціалом. Цей фактор слід враховувати при переході до вільної купівлі-продажу землі, визначенні стартової ціни під час аукціонних торгів і передачі землі у заставу при одержанні кредитів у земельних та інших банках.

ХІД РОБОТИ

Теоретично оволодіти методиками для експертної грошової оцінки земельної ділянки.

КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ

1. Що таке бонітéтна оцíнка землí?
2. Методичні підходи при експертній грошовій оцінці земельної ділянки.
3. Методичний підхід що враховує агровиробничу якість землі (бонітетна оцінка землі) і стабільний безкризовий розвиток економіки.Формула.
4. Методичний підхід що враховує надходження чистого прибутку.

Практична робота № 5

ПОКАЗНИКИ ЕКОНОМІЧНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ.

Мета: ознайомитись і оволодіти сучасними показниками економічної оцінки земель.

ТЕОРЕТИЧНА ПІДГОТОВКА

Економічна оцінка земель, згідно Закону України «Про оцінку земель», це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва у сільському та лісовому господарствах і як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі. Показники економічної оцінки земель передбачається визначати в умовних кадастрових гектарах або у грошовому виразі.

Передбачається, що дані економічної оцінки земель мають виступати основою при проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок, аналізі ефективності використання земель порівняно з іншими природними ресурсами та визначенні економічної придатності земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур.

Законодавство передбачає, що економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення має проводитись не рідше як один раз у 5-7 років, відповідно до державних стандартів, норм і правил, а також інших нормативно-правових актів на землях сільськогосподарського призначення незалежно від форм власності. Виконавцями робіт з економічної оцінки земель мають бути юридичні особи, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України "Про землеустрій".

Показник валової продукції характеризує здатність землеробства безпосередньо використовувати природну родючість ґрунту, відображуючи цим рівень економічної родючості та просторову обмеженість землі як засобу виробництва.

Валова продукція сільського господарства – частина валового суспільного продукту, створена в сільському господарстві, обсяг продукції землеробства і тваринниці ва, виробленої за певний період і вираженої у вартісній формі. Складається з вартості спожитих засобів виробництв і новоствореної вартості – чистої продукції сільського господарства. Валова продукція сільського господарства обчислюють

методом валового обороту, згідно з яким до складу продукції сільського господарства, на відміну від продукції промисловості, зараховують не лише вартість продукції, реалізованої за межами сільськогосподарських підприємств, а й вартість продукції, спожитої у господарствах, в яких вона вироблена.

Вартість валової продукції (ВП) визначається за всіма культурами, з урахуванням площі посіву, врожайності і кадастрової ціни за формулою:

$$ВП = Р_i \cdot У_i \cdot С_i, \qquad (5.1)$$

де Рі – площа посіву окремих культур; Уі – урожайність культур, Сі – кадастрова ціна.

Урожайність і вартість валової продукції свідчить про досягнутий рівень виробництва, який залежить від якості земель і рівня інтенсивності землеробства. У зв'язку з цим порівняння якості земель за цим показником необхідно вести з врахуванням рівня виробничих затрат.

Окупність затрат як показник економічної оцінки є відносним вираженням рівня родючості ґрунту за однакових економічних умов господарювання. Тому для оцінки земель необхідно порівнювати показники окупності затрат і на різноякісних землях при порівнянному рівні інтенсивності землеробства. Окупність затрат (ОЗ) визначається як співвідношення показників і затрат на конкретних групах ґрунтів за формулою:

$$ОЗ = ВП / З, \qquad (5.2)$$

де ВП – вартість валової продукції у кадастрових цінах; З – затрати минулої уречевленої і живої праці у грошовому вираженні.

Показники окупності затрат при певних рівнях інтенсивності землеробства зумовлюють нормативи рентабельності виробництва. Оцінку земель за окупністю затрат можна використати при обґрунтуванні розміщення сільськогосподарських культур, удосконаленні закупівельних цін на сільськогосподарську продукцію, прогнозуванні урожайності та валових зборів продукції землеробства.

Показник окупності затрат у межах одного земельно-оціночного району завжди вищий на відносно кращих землях і нижчий на гірших.

Економічна ефективність сільськогосподарського виробництва на кращих і гірших землях найбільш яскраво проявляється у **чистому доході**, який визначається як різниця між вартістю валової продукції і витратами виробництва на її одержання.

Диференціальний дохід (ДД) вважається найбільш інтегральним узагальнюючим показником оцінки земель, що відображає відмінності у виході продукції на різноякісних землях. Він, є доходом, що являє собою додаткову частину чистого доходу, який створюється більш продуктивною працею на землях кращої якості при гірших умовах виробництва і визначається за формулою:

$$ДД = ВП – З – ЧД_н , \qquad (5.3)$$

де ВП – вартість валової продукції; З – затрати; $ЧД_н$ – необхідний додатковий продукт (нормальний чистий дохід).

Диференціальний дохід є матеріальною основою диференціальної ренти I і II. Він виражає загальне значення економічної ефективності використання земель з одночасним врахуванням їх якості та рівня інтенсивності землеробства. Тому показник диференціального доходу є порівнянним на всіх землях, у будь-яких умовах виробництва. Він створюється на основі додаткового продукту землеробства на кращих і середніх землях порівняно з гіршими у результаті більш високої продуктивності землеробської праці.

Зрівноважені показники за оцінюваними групами ґрунтів вважають вихідними для **складання шкал економічної оцінки землі.**

Вони будуються за принципом побудови шкал бонітування ґрунтів за формулою:

$$Б = У_ф / У_ф \cdot 100 , \qquad (5.4)$$

де Б – бал; $У_ф$ – фактична ознака; $У_с$ – еталонна ознака.

Шкали економічної оцінки землі можуть бути замкненими або розімкненими. Якщо за еталон (100) приймають найпоширеніший в земельно-оціночному районі грунт, то одержують розімкнену шкалу: для замкненої шкали еталоном виступають грунти з найвищими показниками. На практиці більшого використання набули замкнені шкали.

Шкала оцінки являє собою таблицю, в якій в абсолютних (крб./га) і відносних (балах) одиницях відображається рівень родючості, продуктивності та дохідності земель. Шкала будується за різними показниками, які характеризують якість земель. Рівень виробництва визначається розмірами валового продукту та урожайності, ефективність виробництва – окупністю затрат, дохідність – розмірами диференціального доходу.

У шкалі, крім оцінних показників, наводяться ціна бала і розміри рівня інтенсивності виробництва, необхідні для порівняння оцінних показників на території зони, економічного району, країни. Шкали часткової оцінки земель за ефективністю вирощування сільськогосподарських культур розробляють стосовно складу оцінюваних груп грунтів, які використовуються для посіву цих культур. Для порівняння показників склад оцінюваних груп грунтів при частковій оцінці земель приймався єдиним для області, регіону, країни.

В Україні економічну оцінку земель було проведено у 1988 році на площі майже 40 мільйонів гектарів. Виконано загальну економічну оцінку ріллі, багаторічних насаджень, пасовищ, сіножатей. Часткову – за ефективністю вирощування зернових та зернобобових культур, кукурудзи на зерно, цукрових буряків соняшнику, льону, картоплі і кормових культур.

ХІД РОБОТИ

Теоретично оволодіти сучасними показниками економічної оцінки земель.

КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ

1. Що таке економічна оцінка земель та її суть?
2. Валова продукція сільського господарства.
3. Формула за якою визначається вартість валової продукції.
4. Формула за якою визначається окупність затрат.
5. Формула за якою визначається диференціальний дохід.
6. Шкали економічної оцінки землі.

Практична робота № 6

СКЛАДАННЯ ДЕРЖАВНОГО АКТУ НА ПРАВО ВЛАСНОСТІ.

Мета: ознайомитись і оволодіти правилами складання та заповнення державних актів на право власності .

ТЕОРЕТИЧНА ПІДГОТОВКА

З початку 2013 року видача державних актів на право власності на землю не здійснюється, а право власності на земельні ділянки реєструються у новоствореному Реєстрі прав на нерухоме майно. На заміну державним актам уже більше року видаються свідоцтва про право власності на нерухоме майно та витяги з Державного реєстру прав. Реєстрація ж земельних ділянок здійснюється у Державному земельному кадастрі, ведення якого здійснюють територіальні органи Держземагенства України, які наразі відповідають виключно за земельні ділянки, як об'єкти.

Щоб зареєструвати земельну ділянку, як об'єкт, потрібно перш за все сформувати її та отримати витяг із Державного земельного кадастру. На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику безоплатно видається витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. Витяг містить всі відомості про земельну ділянку. Складовою частиною витягу є кадастровий план земельної ділянки. Лише після цього необхідно звертатися до територіального органу Державної реєстраційної служби України для подальшої реєстрації права власності на земельну ділянку.

АКТ
приймання-передачі земельної ділянки

«___» _____ _____ року
м._____

_____ (найменування органу виконавчої влади), в особі _____, що діє на підставі _____ та наказу (розпорядження) _____ від «___» _____ _____ року № ____ (зазначаються реквізити акту органу виконавчої влади про передачу земельної ділянки з державної до комунальної власності) (далі – Сторона 1), з одного боку, та

_____ (найменування органу місцевого самоврядування), в особі _____, що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та рішення _____ ради від «___» _____ _____ року № _____ (зазначаються реквізити акту органу місцевого самоврядування про прийняття земельної ділянки з державної до комунальної власності) (далі – Сторона 2), з другого боку,

відповідно до статті 117 Земельного кодексу України склали цей акт приймання-передачі земельної ділянки (далі – Акт) про наступне

1. Сторона 1 передає з державної власності, а Сторона 2 приймає у комунальну власність територіальної громади _____ _____ району _____ області земельну ділянку площею _____ га, кадастровий номер _____, розташовану на території _____ ради _____ району _____ області (далі – земельна ділянка).
2. Цей Акт разом із вищевказаними наказом (розпорядженням) та рішенням _____ ради є підставою для державної реєстрації права комунальної власності територіальної громади _____ _____ району _____ області на земельну ділянку.
3. Сторони не мають одна до іншої жодних претензій стосовно порядку приймання-передачі земельної ділянки.

Сторона 1: _____

Сторона 2: _____

ХІД РОБОТИ

Заповнити акт приймання-передачі земельної ділянки**.**

КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ

1. Процедура видача державних актів (свідоцтв) на право власності.
2. Що містить витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.
3. Складіть держакт на право власності.

РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА:

1. Варламов А. А. Земельный кадастр. / А. А. Варламов, С. А. Гальченко – в Т.6: Географические и земельные информационные системы. – М. : Колос, 2006. – 400 с.
2. Гнаткович Д. Й. Земельный кадастр. / Д. Й. Гнаткович Экономика землепользования. – Львов : Высшая школа, 1986. – С. 23-33.
3. Земельний кодекс України : від 25.10.2001 № 2768-III. ; станом на 03.04.2016р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page.
4. Конституція України : від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. ; станом на 15.03.2016р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр.
5. Магазинщиков Т. Г. Земельный кадастр / Т. Г. Магазинщиков – М. , 1996. – 213 с.
6. Морозов В. В. Земельний кадастр: навчальний посібник / В. В. Морозов. – Х. : Вид-во Херсонського державного університету, 2004. – 84 с.
7. Теоретичні основи державного земельного кадастру: навч. посібник / М. Г. Ступень, Р. Й. Гулько, О. Я. Микула та ін. : за ред. М. Г. Ступеня. – 2-ге вид., стереотип. – Львів : «Новий Світ-2000», 2006. – 336 с.
8. Кадастр земель населенных пунктов. – М. : Колос, 1997. – 200 с.

Навчальне видання

ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР

Методичні рекомендації

Укладач:

Письменний Олег Володимирович

Формат 60х84 1/16. Ум. друк. арк. 3.
Тираж 30 прим. Зам. № ___

Надруковано у видавничому відділі
Миколаївського національного аграрного університету
54029, м. Миколаїв, вул. Паризької комуни, 9.

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