

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

Кафедра ґрунтознавства та агрохімії

# **ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР**

Методичні рекомендації  
до виконання практичних занять для здобувачів вищої освіти  
ступеня «бакалавр» спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»  
денної форми навчання  
Частина I

Миколаїв  
2020

УДК 332.33  
Д36

Друкується за рішенням науково-методичної комісії факультету агротехнологій Миколаївського національного аграрного університету від 10.03.2020 р., протокол № 7.

Укладач:

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

Рецензенти:

О. М. Дробітько – кандидат с.-г. наук, голова ФГ «Олена» Братського району;

В. В. Гамаюнова – доктор с.-г. наук, професор, завідувача кафедри землеробства, геодезії та землеустрою, Миколаївський національний аграрний університет.

**ЗМІСТ**

ВСТУП.....	5
<b>МОДУЛЬ I. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ</b> .....	<b>7</b>
Практична робота 1. Загальні засади державного земельного кадастру.....	7
Практична робота 2. Визначення характеристики земельних ділянок .....	9
Практична робота 3. Основний облік кількості земель на території сільської ради.....	14
Практична робота 4. Земельні ресурси, як об'єкт державного земельного кадастру.....	18
Практична робота 5. Поточний облік кількості земель на території сільської ради.....	21
<b>МОДУЛЬ II. ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНО-</b> <b>КАДАСТРОВИХ ДАНИХ .....</b>	<b>25</b>
Практична робота 6. Інформаційне забезпечення земельно- кадастрових даних.....	25
Практична робота 7. Ведення обліку якості земельних угідь на території сільської ради.....	30
Практична робота 8. Класифікація земель за категоріями придатності.....	32
Практична робота 9. Класифікація об'єктів адміністративно- територіального устрою України.....	36
Практична робота 10. Визначення кадастрового номеру земельної ділянки.....	38

МОДУЛЬ III. СТРУКТУРА ВЕДЕННЯ ДЗК .....	41
Практична робота 11. Кадастрові зйомки.....	41
Практична робота 12. Кадастрова зйомка як просторова геодезична основа формування природноекономічних, вартісних і правових відомостей про земельну ділянку.....	44
Практична робота 13. Погодження меж із суміжними землевласниками та землекористувачами.....	46
Практична робота 14. Складання та заповнення земельно- кадастрової документації.....	54
РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА.....	58

## Вступ

Державний 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 розпорядженням 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 приведені в кінці кожної

практичної роботи. За результатами контролю знань студенти отримують певну кількість балів за модуль.

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

## МОДУЛЬ І. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

### Практична робота 1 ЗАКОНОДАВЧЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗДІЙСНЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ В УКРАЇНІ

**Мета:** ознайомитись із законодавчим забезпеченням здійснення державного земельного кадастру в Україні.

#### Теоретична підготовка

У ході проведення земельної реформи з'ясувалося, що успішна реалізація реформи можлива за умови підготовки цілого пакета нормативно-правових, методичних документів та дієздатних механізмів впровадження їх у життя (іншими словами, сучасних джерел земельного права). Тому, за останні роки, було прийнято майже 100 законодавчих, нормативних документів з питань удосконалення організації управління земельними ресурсами. Кожний з цих документів доповнює один одного та представляє тактику реалізації земельної реформи. їх можна класифікувати за різними критеріями: за врегульованими відносинами: за сферою дії та колу суб'єктів: за територією дії; за часом дії тощо.

Джерелами земельного права є низка указів Президента України нормативного характеру. Право Президента видавати укази впливає з положень ст 106 Конституції України, що закріплює за Президентом право здійснювати керівництво у сфері національної безпеки та оборони держави, оскільки «керівництвом також передбачає можливість встановлення правових норм. Повноваження щодо видання указів Президентом України, закріплені у Конституції деталізуються у низці законів, які, щоправда, прямо не стосуються сфери земельних відносин. Також у правовій системі України діють такзвані «переживаючі» нормативно-правові акти Президента, підписані ним свого часу з питань, не врегульованих законами України відповідно до п. 74 ст 1145 Конституції України року та п 4 Перехідних положень Конституції України 1996 року.

Розвиток країни на пряму залежить від наявності й якості інформації, її своєчасного надходження, оновлення та зберігання.

Слово «кадастр» походить від латинських слів «сарит», що означає «податковий предмет» та «capetastrum» - «опис податкових предметів».

Спочатку під кадастром розумілася книга, в якій вказувалися відомості про предмет оподаткування. З виникненням і розвитком держави земля стала основним джерелом державних доходів і у зв'язку з цим об'єктом оподаткування. Внаслідок цього на певних етапах розвитку суспільства з'явилася необхідність у точному обліку земель, а відтак і їх оцінці як об'єкта господарювання й оподаткування. 11 липня 2011 року прийнятий довгоочікуваний Закон України «Про Державний земельний кадастр», згідно якого внесені зміни до Глави 34 (Державний земельний кадастр) Земельного кодексу України.

На сьогоднішній день визначення поняття Державний земельний кадастр наступне — це єдина державна гео інформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель. їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами.

## **ХІД РОБОТИ**

1. Ознайомитись з нормативними актами земельного законодавства, які регламентують порядок розробки документації із землеустрою на різних рівнях.
2. Підготувати і захистити практичну роботу.

## **КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ**

1. Звідки походить слово «кадастр».
2. Дати визначення поняття «Державний земельний кадастр».
3. Що являється об'єктам Державного земельного кадастру?
4. Назвати основні завдання ведення державного земельного кадастру.
5. Навести склад відомостей Державного земельного кадастру.
6. Назвати види земельного кадастру.
7. Назвати завдання основного земельного кадастру.
8. Назвати завдання поточного земельного кадастру.
9. Які зміни відображаються у основному земельному кадастрі?
10. Які зміни відображаються у поточному земельному кадастрі?



## Практична робота 2

# ВИЗНАЧЕННЯ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

**Мета:** ознайомитись із основними кількісними і якісними характеристиками земельних ділянок в Україні.

### Теоретична підготовка

Земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами (Земельний кодекс України. Стаття 79).

Земельна ділянка — частина земної поверхні, що має фіксовані межі, характеризується певним місцерозташуванням, природними властивостями, фізичними параметрами, правовим і господарським станом та іншими характеристиками.

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.

Формування земельної ділянки — встановлення її технічних, економічних характеристик та юридичного статусу в процесі землеустрою.

Земельна ділянка може бути подільною та неподільною.

Подільною є ділянка, яка може бути розподілена на частини, при цьому кожна частина після розподілу утворює самостійну земельну ділянку. Дозволене використання якої може здійснюватись без переведення її до складу земель іншої категорії (за винятком випадків встановленим законом).

Неподільною визначена земельна ділянка, яка за цільовим і господарським призначенням не може бути розподілена на самостійні земельні ділянки. Відповідно до законодавства не допускається поділ міських земель, земель фермерського господарства.

Показники, що характеризують земельну ділянку:

- найменування суб'єкта земельного права (юр. або фіз.. особа, з вказівками точної адреси, документів ;
- адресні орієнтири – район (житловий масив, чи пром-зона), селище, вулиця тощо.
- Документи, що встановлюють і засвідчують право землекористування;

- Категорія земель, її цільове призначення та фактичне її використання;
- Код класифікатора земель;
- Площа за документами, що засвідчує право власності на ділянку;
- Вид земельного права (приватна, державна, колективна)
- Ландшафт, топографія та ін.
- Поліпшення та інженерне облаштування.

Обіг земельних ділянок – це перехід від однієї особи до іншої через підписання договорів.

Перелік земель, що не підлягають продажу ( самостійно з Земельного Кодексу)

Невід'ємним атрибутом земельної ділянки, який відокремлює її від інших частин земної поверхні, є її межа. Межа – це умовна лінія, яка відокремлює територію земельної ділянки від іншої частини земної поверхні. Межа може проходити у створі спеціально встановлених межових знаків або через природні лінії і предмети місцевості. Але, враховуючи правову норму статті 79 Земельного кодексу України, що право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд, під межею слід розуміти прямовисну площину, яка проходить через розмежувальні знаки двох суміжних ділянок. Така площинна межа, проходячи через границі ділянки, визначає однорідне правове поле для реалізації прав і обов'язків власника чи користувача цієї ділянки.

Встановлення меж земельної ділянки забезпечується проведенням комплексу польових і камеральних робіт кадастрових зйомок, у процесі яких вимірюються лінійні і кутові розміри меж. проводиться їх погодження із суміжними власниками землі і землекористувачами, обчислення координат межових точок, складання проекту зовнішніх меж земельної ділянки та перенесення їх в натуру. Межа чітко фіксується як на місцевості, так і у відповідних правовстановлювальних документах.

Зі встановленням межі земельної ділянки виникає інша невід'ємна її ознака місце розташування. Система координат встановлених меж забезпечує просторову визначеність земельної ділянки і дозволяє розпізнавати її серед інших. З цією метою

застосовують унікальні кодові позначення земельних ділянок – систему кадастрових номерів, яка несе в собі додаткову інформацію щодо географічного місцезнаходження земельної ділянки в межах адміністративно-територіального устрою України.

З точки зору оцінної діяльності щодо земельних ділянок у населених пунктах дуже важливою є інформація про положення земельної ділянки стосовно центрів економічного тяжіння (центрів, які значною мірою підвищують оцінку територій). Місце розташування земельної ділянки характеризується коефіцієнтом, який враховує значення та статус населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення; містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони); розміщення земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

Після встановлення меж земельної ділянки і видачі право-встановлювального документа починається її практичне використання і земельна ділянка, потрапляючи у правове поле, отримує певний правовий статус. Відповідно до земельного законодавства кожна земельна ділянка є об'єктом права власності. Елементами права власності на землю є право володіти, право користуватися і право розпоряджатися нею.

Право власності на земельні ділянки набувається та реалізується на підставі Конституції України, Земельного кодексу, а також інших законів. Земельні ділянки можуть перебувати у приватній, комунальній та державній власності. Від форм власності залежить, кому земельна ділянка належить, хто її власник і хто розпоряджається результатами праці від її використання. Право приватної власності на земельні ділянки можуть набувати громадяни та юридичні особи; право комунальної власності – територіальні громади або органи місцевого самоврядування; право державної власності – держава в особі органів державної влади.

Законодавство передбачає також можливість перебування земельної ділянки у спільній частковій та спільній сумісній власності. Перебування земельної ділянки у спільній частковій власності означає, що на неї мають право дві і більше фізичних та (або) юридичних осіб з визначеними частками власності кожного співвласника. У спільній сумісній власності земельна ділянка перебуває тоді, коли право власності щодо неї реалізують дві або більше фізичних осіб без визначення розміру частки кожної з них.

Право власності на земельні ділянки громадяни, юридичні особи України, а також територіальні громади та держава можуть набувати на підставі купівлі-продажу, міни, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод.

Набуття права власності на земельні ділянки громадянами та юридичними особами має свої особливості. Вони полягають у тому, що переважною його підставою є передача земельних ділянок у процесі їх роздержавлення і приватизації.

Процедура набуття права власності на земельну ділянку залежить від того, у якій формі власності вона перебуває, від підстави набуття такого права та від того, хто його набуває.

Земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, передаються державним і комунальним підприємствам, установам та організаціям у постійне користування, тобто у користування без встановленого терміну. Землекористувачі здійснюють право володіння і право користування земельною ділянкою.

Право власності та право постійного користування земельною ділянкою виникає після одержання її власником або користувачем документа, що посвідчує право власності чи право користування земельною ділянкою, та його державної реєстрації.

Право власності і право постійного користування земельною ділянкою посвідчуються державними актами затвердженого зразка.

Земельні ділянки всіх форм власності можуть передаватися їх власниками або уповноваженими ними особами у засноване на договорі строкове платне володіння і користування для виконання підприємницької та іншої діяльності – в оренду.

Набуття права власності, права користування (оренди) земельною ділянкою має цільовий характер. Від цільового призначення використання земельної ділянки залежить її правовий режим, який включає в себе сукупність правил її використання. Використання земельної ділянки не за цільовим призначенням є законною підставою для припинення права користування. Земельне законодавство передбачає й інші підстави для припинення права на земельну ділянку.

Право на земельну ділянку або на її частину може бути обмежене встановленням заборон, умов дотримання вимог, передбачених законодавством або договором. Узаконено також обмеження щодо використання земельної ділянки шляхом

встановлення земельного сервітуту, який являє собою право власника або землекористувача на обмежене платне або безплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Обмеження (обтяження) прав на земельну ділянку можуть виникати у зв'язку з передачею її під заставу, якщо на неї накладено арешт або претензії кредиторів. Обмеження (обтяження) реєструються разом із земельною ділянкою у Державному реєстрі земель.

Оскільки використання землі в Україні є платним, то земельна ділянка виступає об'єктом плати за землю у вигляді земельного податку або орендної плати.

Сукупність всіх цих правил становить правовий режим земельних ділянок.

Отже, відводячи земельній ділянці центральне місце, державний земельний кадастр основним своїм завданням ставить забезпечення повноти відомостей про них.

### ХІД РОБОТИ

1. Коротко законспектувати теоретичну частину.
2. Показники, що характеризують земельну ділянку.
3. Земельний кодекс України.

### КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ

1. Поняття «земельна ділянка».
2. Показники, що характеризують земельну ділянку.
3. Перелік земель, що не підлягають продажу?
4. Земельний кодекс України.
5. Право власності на земельні ділянки.

## Практична робота 3

# ОСНОВНИЙ ОБЛІК КІЛЬКОСТІ ЗЕМЕЛЬ НА ТЕРИТОРІЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ

**Мета:** ознайомитись із основними складовими обліку і провести кількісний облік земель на території певної сільської ради.

### 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 оцінку 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.

Облік земель – це дії щодо накопичення, систематизації і аналізу усесторонніх відомостей про кількість, розташування та господарське використання земельних ресурсів.

Згідно з Положенням про порядок ведення державного земельного кадастру облік кількості земель ведеться по власниках землі та землекористувачах, у тому числі орендарях.

При обліку кількості земель виділяються:

- землі в межах населених пунктів;
- землі за межами населених пунктів;
- землі за категоріями;
- землі за формами власності;
- зрошувані і осушені землі;
- землі, що надані в тимчасове користування, у тому числі на умовах оренди;
- землі, що оподатковуються, та землі, що не оподатковуються.

Основне завдання обліку земель полягає в характеристиці земельного фонду за складом угідь і їх підвидами (в тому числі за способами і ступенем зрошення і осушення), за землеволодіннями і землекористуваннями, за адміністративно-територіальними підрозділами.

Детальному особливому обліку підлягають окремо землі населених пунктів, які є просторовим базисом для будівництва, маючи різні природні характеристики, використовуються за різним цільовим призначенням.

Землі промисловості, транспорту, зв'язку, оборони і іншого несільськогосподарського призначення, виступаючи тільки як просторовий базис для розміщення підприємств, шляхів, зон відпочинку, можуть обліковуватись за скороченою формою.

Достовірність даних кількісного обліку залежить від повноти, детальності і точності планів. Масштаб планово-картографічних матеріалів повинен відповідати точності ведення обліку, який за межами населених пунктів становить до 0,1 га, а в межах населених пунктів – до 0,01 га.

Сутність основного обліку земель полягає в початковому одержанні відомостей про правовий, господарський та природний стан земель і внесення цих даних в земельно-облікові документи. Основний облік земель дає повну детальну інформацію про стан земельного фонду в межах сільської ради. Він ведеться періодично, методом суцільного спостереження, після повторних зйомок, реорганізації існуючих землеволодінь і землекористувань, з періодом, який визначається нормативними актами.

В систему основного обліку кількості земель входять:

1. Земельно-обліковий план, в якому вказують зміни у складі земельних угідь, позначають номери і площі контурів угідь та їх підвидів.

2. Контурна відомість, яка складається на основі земельнооблікового плану. Вона відображає в розрізі кожного власника землі та землекористувача, які є за межами населених пунктів, меліоративний стан земель, угіддя і їх підвиди з позначенням номера контуру та його площі.

Поточний облік кількості земель – це виявлення і внесення в земельнооблікові документи змін у використанні земель після проведення основного кількісного обліку, а також усунення помилок

початкових записів. Ведення поточного обліку кількості земель організовують відразу ж після закінчення основного обліку.

У земельнооблікових документах відображаються тільки законні зміни, незаконні збільшення або зменшення площ, зміни цільового призначення земель в матеріали кількісного обліку не вносять, а вживають заходи щодо їх усунення.

Поточний облік земель ведеться з тією ж точністю, що і основний. Використовуються матеріали основного обліку, а також безпосередні виміри площ земель, на яких відбулися зміни в стані їх використання. Зміни у використанні земель вносять в контурну відомість і показують на земельно-обліковому плані.

В населеному пункті обліку підлягають всі землі, що містяться в їх адміністративних межах. Облік земель ведеться окремо для кожного населеного пункту на території сільської ради.

Кількісний облік земель виконується складанням плану населеного пункту, де вказують номери і площі земель, надані для особистого підсобного господарства, номери і площі земель, які не надані у власність і користування тощо. Складається також контурна відомість населеного пункту.

На основі контурних відомостей для кожного населеного пункту складають експлікацію земель за формами власності, власниками землі і землекористувачами та угіддями в межах населених пунктів сільської ради.

Відповідно до статті 202 Земельного кодексу України, з метою створення та ведення Державного реєстру вказівкою Держкомзему України запроваджено форму Поземельної книги та порядок її ведення.

З метою створення єдиної системи ідентифікації земельних ділянок для цілей ведення Державного реєстру земель земельним ділянкам присвоюються кадастрові номери згідно Порядку присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам для ведення Державного реєстру земель.

Облік кількості характеризує кожну земельну ділянку за площею і складом угідь, ведеться по власниках землі, землекористувачах, в тому числі орендарях і проводиться за фактичним станом і використанням земель.

Облік земель сільської ради (кожен здобувач по своєму району)



В умовах збільшення власників землі і землекористувачів, впровадження плати за землю, підвищення попиту на землю кадастрова інформація стала підставою для реформування статистичної звітності з обліку кількості земель.

### ХІД РОБОТИ

1. Коротко законспектувати теоретичну частину.
2. Параметри, що характеризують облік кількості земель.
3. Схематично скласти і зарисувати експлікацію земель за формами власності, власниками землі і землекористувачами та угіддями.

### КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ

1. Поняття «облік кількості земель».
2. Показники, що характеризують земельну ділянку.
3. Перелік земель, що не підлягають продажу?
4. Земельний кодекс України.
5. Право власності на земельні ділянки.

## Практична робота 4

# ЗЕМЕЛЬНІ РЕСУРСИ, ЯК ОБ'ЄКТ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

**Мета:** теоретично ознайомитись із основними земельними ресурсами України.

### Теоретична підготовка

Об'єктом державного земельного кадастру є земельні ресурси країни, тобто всі землі в межах території України, включаючи острови та землі, зайняті водними об'єктами, які є власністю українського народу.

При веденні державного земельного кадастру враховують адміністративно-територіальне розміщення земель, їх цільове призначення, господарське використання, якісний стан та оцінку.

Згідно із Земельним кодексом України повноваженнями в галузі земельних відносин наділені Верховні Ради України й Автономної Республіки Крим, місцеві ради, Кабінет Міністрів України і Рада Міністрів Автономної Республіки Крим, центральні органи виконавчої влади з питань екології і природних ресурсів, земельних ресурсів та місцеві державні адміністрації. Для виконання своїх функцій їм необхідна інформація про класифікацію земель, правовий режим земельних ділянок, їх кількісну і якісну характеристику та оцінку.

Класифікація земель передбачає їх розподіл за найбільш характерними ознаками. За земельним законодавством України такою ознакою є цільове призначення земель, під яким розуміємо їх нормативне цільове використання, тобто встановлений у нормативному порядку правовий режим використання земель, або їх правовий статус, залежно від видів діяльності суб'єктів права власності на землю та права користування землею або суспільних інтересів.

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

- землі сільськогосподарського призначення;
- землі житлової та громадської забудови;
- землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення;

- землі оздоровчого призначення;
- землі рекреаційного призначення;
- землі історико-культурного призначення;
- землі лісового фонду;
- землі водного фонду;
- землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

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

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

Землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування:

- громадянам – для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва
- сільськогосподарським підприємствам – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам – для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства;
- несільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, релігійним організаціям і об'єднанням громадян – для ведення підсобного господарства.

## **ХІД РОБОТИ**

1. Коротко законспектувати теоретичну частину.
2. Виділити землі сільськогосподарського призначення на території певної сільської ради.
3. Земельний кодекс України.

## **КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ**

1. Поняття «земельні ресурси».
2. Класифікація земель за найбільш характерними ознаками.
3. Перелік земель, що є землями сільськогосподарського призначення ?
4. Земельний кодекс України.
5. Право власності на земельні ділянки.

## Практична робота 5 ПОТОЧНИЙ ОБЛІК КІЛЬКОСТІ ЗЕМЕЛЬ НА ТЕРИТОРІЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ

**Мета:** ознайомитись із основними складовими обліку і провести поточний кількісний облік земель на території певної сільської ради.

### Теоретична підготовка

Облік земель – це дії щодо накопичення, систематизації і аналізу усесторонніх відомостей про кількість, розташування та господарське використання земельних ресурсів.

Згідно з Положенням про порядок ведення державного земельного кадастру облік кількості земель ведеться по власниках землі та землекористувачах, у тому числі орендарях.

При обліку кількості земель виділяються:

- землі в межах населених пунктів;
- землі за межами населених пунктів;
- землі за категоріями;
- землі за формами власності;
- зрошувані і осушені землі;
- землі, що надані в тимчасове користування, у тому числі на умовах оренди;
- землі, що оподатковуються, та землі, що не оподатковуються.

Основне завдання обліку земель полягає в характеристиці земельного фонду за складом угідь і їх підвидами (в тому числі за способами і ступенем зрошення і осушення), за землеволодіннями і землекористуваннями, за адміністративно-територіальними підрозділами.

Детальному особливому обліку підлягають окремо землі населених пунктів, які є просторовим базисом для будівництва, маючи різні природні характеристики, використовуються за різним цільовим призначенням.

Землі промисловості, транспорту, зв'язку, оборони і іншого несільськогосподарського призначення, виступаючи тільки як просторовий базис для розміщення підприємств, шляхів, зон відпочинку, можуть обліковуватись за скороченою формою.

Достовірність даних кількісного обліку залежить від повноти, детальності і точності планів. Масштаб планово-картографічних матеріалів повинен відповідати точності ведення обліку, який за межами населених пунктів становить до 0,1 га, а в межах населених пунктів – до 0,01 га.

Сутність основного обліку земель полягає в початковому одержанні відомостей про правовий, господарський та природний стан земель і внесення цих даних в земельно-облікові документи. Основний облік земель дає повну детальну інформацію про стан земельного фонду в межах сільської ради. Він ведеться періодично, методом суцільного спостереження, після повторних зйомок, реорганізації існуючих землеволодінь і землекористувань, з періодом, який визначається нормативними актами.

В систему основного обліку кількості земель входять:

1. Земельно-обліковий план, в якому вказують зміни у складі земельних угідь, позначають номери і площі контурів угідь та їх підвидів.

2. Контурна відомість, яка складається на основі земельнооблікового плану. Вона відображає в розрізі кожного власника землі та землекористувача, які є за межами населених пунктів, меліоративний стан земель, угіддя і їх підвиди з позначенням номера контуру та його площі.

Поточний облік кількості земель – це виявлення і внесення в земельнооблікові документи змін у використанні земель після проведення основного кількісного обліку, а також усунення помилок початкових записів. Ведення поточного обліку кількості земель організовують відразу ж після закінчення основного обліку.

У земельнооблікових документах відображаються тільки законні зміни, незаконні збільшення або зменшення площ, зміни цільового призначення земель в матеріали кількісного обліку не вносять, а вживають заходи щодо їх усунення.

Поточний облік земель ведеться з тією ж точністю, що і основний. Використовуються матеріали основного обліку, а також безпосередні виміри площ земель, на яких відбулися зміни в стані їх

використання. Зміни у використанні земель вносять в контурну відомість і показують на земельно-обліковому плані.

В населеному пункті обліку підлягають всі землі, що містяться в їх адміністративних межах. Облік земель ведеться окремо для кожного населеного пункту на території сільської ради.

Кількісний облік земель виконується складанням плану населеного пункту, де вказують номери і площі земель, надані для особистого підсобного господарства, номери і площі земель, які не надані у власність і користування тощо. Складається також контурна відомість населеного пункту.

На основі контурних відомостей для кожного населеного пункту складають експлікацію земель за формами власності, власниками землі і землекористувачами та угіддями в межах населених пунктів сільської ради.

Відповідно до статті 202 Земельного кодексу України, з метою створення та ведення Державного реєстру вказівкою Держкомзему України запроваджено форму Поземельної книги та порядок її ведення.

З метою створення єдиної системи ідентифікації земельних ділянок для цілей ведення Державного реєстру земель земельним ділянкам присвоюються кадастрові номери згідно Порядку присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам для ведення Державного реєстру земель.

Облік кількості характеризує кожну земельну ділянку за площею і складом угідь, ведеться по власниках землі, землекористувачах, в тому числі орендарях і проводиться за фактичним станом і використанням земель.

Облік земель сільської ради (кожен здобувач по своєму району)

В умовах збільшення власників землі і землекористувачів, впровадження плати за землю, підвищення попиту на землю кадастрова інформація стала підставою для реформування статистичної звітності з обліку кількості земель.

## **ХІД РОБОТИ**

1. Коротко законспектувати теоретичну частину.
2. Параметри, що характеризують облік кількості земель.

3. Схематично скласти і зарисувати експлікацію земель за формами власності, власниками землі і землекористувачами та угіддями.

### КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ

1. Поняття «облік кількості земель».
2. Показники, що характеризують земельну ділянку.
3. Перелік земель, що не підлягають продажу?
4. Земельний кодекс України.
5. Право власності на земельні ділянки.



## МОДУЛЬ II. ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВИХ ДАНИХ

### Практична робота 6 ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ 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 багатofакторного 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 праці, 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.

## Практична робота 7

# ВЕДЕННЯ ОБЛІКУ ЯКОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ НА ТЕРИТОРІЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ

**Мета:** ознайомитись із основними складовими обліку і провести якісний облік земель на території певної сільської ради.

### Теоретична підготовка

Облік земель – це дії щодо накопичення, систематизації і аналізу усесторонніх відомостей про кількість, розташування та господарське використання земельних ресурсів.

Згідно з Положенням про порядок ведення державного земельного кадастру облік якості земель ведеться по власниках землі та землекористувачах, у тому числі орендарях.

Облік якості земель ведеться за декількома напрямками.

По-перше обліку можуть підлягати таксономічні одиниці класифікацій якості земель.

По-друге, землі можна характеризувати за властивостями – ґрунтовими, геоморфологічними, меліоративними та іншими; при обліку якості земель показують площі, наприклад, слабо-, середньо-, сильнозаболочених земель, або безпосередньо показники властивостей – запаси гумусу, вміст поживних речовин.

Згідно з Положенням про порядок ведення державного земельного кадастру облік якості земель проводиться за всіма категоріями земель і містить:

- класифікацію всіх земель сільськогосподарського призначення за придатністю з виділенням особливо цінних земель;

- характеристику земель за товщиною гумусового горизонту, вмістом гумусу і рухомих поживних речовин, механічним складом ґрунтів, крутизною схилів, еродованістю, кам'янистістю, засоленістю, солонцюватістю, кислотністю, перезволоженістю, заболоченістю, забрудненням як продуктами хімізації сільського господарства так і техногенним, включаючи радіонуклідне;

- характеристику культуртехнічного стану природних кормових угідь;

- лісотипологічну характеристику лісових угідь;

- класифікацію земель населених пунктів, що проводиться за функціональним призначенням згідно з містобудівною документацією населених пунктів;

- характеристику земель населених пунктів за інженерно-геологічними умовами, рівнем забезпеченості соціального, інженерно-транспортною та природоохоронною інфраструктурою, об'єктами оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

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.

## ХІД РОБОТИ

1. Коротко законспектувати теоретичну частину.
2. Показники, що характеризують земельну ділянку.
3. Земельний кодекс України.

## КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ

1. Поняття «Облік якості земель».
2. Показники, що характеризують земельну ділянку.
3. Перелік земель, що не підлягають продажу?
4. Земельний кодекс України.
5. Положення про порядок ведення обліку якості земель.

## Практична робота 8

# КЛАСИФІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ ЗА КАТЕГОРІЯМИ ПРИДАТНОСТІ

**Мета:** ознайомитись із класифікацією земель за категоріями придатності і провести її на території певної сільської ради.

### Теоретична підготовка

Основні принципи класифікації земель побудовані на положенні про їх динамічність, розвиток у часі та просторі. В основу класифікації земель покладені їх стан і відповідні до нього виробничі можливості їх використання у сільському господарстві.

Основні таксономічні одиниці класифікації земельного фонду – це зональні типи земель, виділені у процесі природно-сільськогосподарського районування, категорії придатності земель, класи земель. Характеристика класу в межах кожного зонального типу відображається видами земель або групами ґрунтів.

Класифікація земель передбачає їхній розподіл за найбільш характерними ознаками. Згідно земельного законодавства основною ознакою є цільове призначення земель – нормативне цільове використання, встановлений у нормативному порядку правовий режим використання, залежно від видів діяльності суб'єктів права власності на землю та права користування землею або суспільних інтересів.

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

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



Земельні ділянки кожної **категорії земель**, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам, можуть перебувати у запасі. Віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади та місцевого самоврядування відповідно до їхніх повноважень. Зміна цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, здійснюється за ініціативи власників земельних ділянок у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України. Зміна цільового призначення земель, зайнятих лісами, проводиться з урахуванням висновків органів виконавчої влади з питань охорони навколишнього природного середовища та лісового господарства. У разі порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель, можливе визнання недійсними рішень органів державної влади та місцевого самоврядування про надання земельних ділянок громадянам та юридичним особам, визнання недійсними угод щодо земельних ділянок; відмовлення у державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною; притягнення до відповідальності винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель осіб.

Серед земель України найбільшу площу (40378,2 тис. га) займають землі **сільськогосподарського призначення**, які є найбільш цінним ресурсом держави і забезпечують найголовніші потреби суспільства.

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

**Землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування:**

1. громадянам – для ведення особистого селянського господарства, садівництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

2. сільськогосподарським підприємствам – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

3. сільськогосподарським науково-дослідним установам і навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам і загальноосвітнім школам – для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства;

4. несільськогосподарським підприємствам, установам, організаціям, релігійним організаціям і об'єднанням громадян – для ведення підсобного сільського господарства.

Землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватися у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам. Вони можуть використовувати землі цієї категорії для ведення особистого селянського господарства, індивідуального або колективного садівництва лише на умовах оренди [4].

Земельний Кодекс України закріплює пріоритетні напрямки використання земель сільськогосподарського призначення. Землі, що визнані в установленому порядку придатними для сільського господарства, насамперед повинні надаватися для сільськогосподарського використання. Придатність земель для вказаних потреб визначається на основі ґрунтових обстежень та відомостей державного земельного кадастру. Для будівництва різних об'єктів надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості. Лінії електропередач, зв'язку та інші комунікації проводяться головним чином вздовж шляхів, трас тощо.

Громадяни України та юридичні особи набувають права на землю шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання у користування. **Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадянам проводиться у наступних випадках:**

- приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян;
- одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ, організацій;
- одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності у межах безоплатної приватизації у таких розмірах:

- для ведення фермерського господарства в розмірі земельної частки (паю);
- для ведення особистого селянського господарства – не більше 2,0 га;
- для ведення садівництва – не більше 0,12 га;
- для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах – не більше 0,25 га, в селищах – не більше 0,15 га, в містах - не більше 0,10 га;
- для індивідуального дачного будівництва – не більше 0,10 га;
- для будівництва індивідуальних гаражів – не більше 0,01 га.

## ХІД РОБОТИ

1. Коротко законспектувати теоретичну частину.
2. Виділити площу під землями сільськогосподарського призначення на території певної сільської ради
3. Захист практичної роботи.

## КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ

1. Поняття «земельний фонд».
2. За цільовим призначенням землі України поділяються на.
3. Перелік земель, що перебувають у запасі?
4. Земельний кодекс України.
5. Землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування.
6. Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадянам проводиться у наступних випадках.

## Практична робота 9

# КЛАСИФІКАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ АДМІНІСТРАТИВНО-ТЕРИТОРІАЛЬНОГО УСТРОЮ УКРАЇНИ

**Мета:** ознайомитись із класифікацією об'єктів адміністративно-територіального устрою України і провести її на території певної сільської ради.

### Теоретична підготовка

Під територіальним устроєм держави розуміють її територіальну організацію, тобто систему відносин між державою в цілому (її центральною владою) і територіальними складовими (населенням і чинними органами публічної влади). Категорію "територіальний устрій" не слід ототожнювати з поняттям "державний устрій", під яким розуміють політико-територіальну організацію держави, яка визначається політико-правовим статусом територіальних складових і порядком, принципами їхніх відносин із державою в цілому та між собою.

У ст. 133 Конституції України визначено: Систему адміністративно-територіального устрою України складають; Автономна Республіка Крим, області, райони, міста, райони в містах, селища й села.

До складу України входять: Автономна Республіка Крим, Вінницька, Волинська, Дніпропетровська, Донецька, Житомирська, Закарпатська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Кіровоградська, Луганська, Львівська, Миколаївська, Одеська, Полтавська, Рівненська, Сумська, Тернопільська, Харківська, Херсонська, Хмельницька, Черкаська, Чернівецька, Чернігівська області, міста Київ та Севастополь.

З огляду на це можна стверджувати, що адміністративно-територіальний устрій України є трирівневим: вищий рівень складають Автономна Республіка Крим, області та міста Київ і Севастополь; середній - райони й міста обласного підпорядкування; нижчий - райони в містах, міста районного підпорядкування, селища і села. Принаймні, саме відповідно до таких територіальних одиниць будується система державних органів і система місцевого самоврядування.

**Адміністративно-територіальною одиницею є** не кожний населений пункт і не власне населений пункт, оскільки це поняття, скоріше, географічне, а один чи кілька населених пунктів з навколишніми землями, що перебувають під юрисдикцією єдиної для них територіальної громади та відповідних органів місцевого самоврядування. Ось чому в інших країнах первинна ланка адміністративно-територіального поділу носить назву не село, селище, місто, а комуна, муніципалітет, община. Ця назва є похідною від назви первинного суб'єкта місцевого самоврядування — комуни, муніципалітету, общини, громади тощо. І тому у перспективі фактичне існування "сільрад" в нашій державі має бути узгоджено з Конституцією України.

Класифікатор об'єктів адміністративно-територіального устрою України (КОАТУУ) — національний класифікатор ДК 014-97, затверджений та введений в дію наказом Держстандарту України від 31 жовтня 1997 р. № 659 (зі змінами та доповненнями) і є чинним з 1 січня 1998 р. Не зважаючи на офіційний статус видання та його загальнодержавне значення залишається відомчим довідником Держспоживстандарту [<https://data.gov.ua/dataset/dc081fb0-f504-4696-916c-a5b24312ab6e>].

## ХІД РОБОТИ

1. Коротко законспектувати теоретичну частину.
2. За КОАТУУ зробити класифікацію земель на території певної сільської ради
3. Захист практичної роботи.

## КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ

1. Під територіальним устроєм держави розуміють?
2. Які області входять до складу України?
3. Скільки рівнів має адміністративно-територіальний устрій України?
4. Земельний кодекс України.
5. КОАТУУ - це.

## Практична робота 10

# ВИЗНАЧЕННЯ КАДАСТРОВОГО НОМЕРУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

**Мета:** ознайомитись із порядком визначення кадастрового номеру і визначити його на території певної сільської ради для земельної ділянки.

### Теоретична підготовка

Згідно Закону України «Про Державний земельний кадастр», Державний земельний кадастр - це єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами.

Державна реєстрація земельної ділянки - це внесення до Державного земельного кадастру відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера.

Кадастровий номер земельної ділянки - це індивідуальний цифровий код (номер) земельної ділянки, який присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування.

На сьогоднішній день обов'язковою умовою при переході права власності на земельну ділянку та об'єктів нерухомого майна, розташованих на ній (купівля-продаж, спадщина, оренда тощо) є наявність кадастрового номера.

Згідно Прикінцевих та Перехідних Положень Закону України «Про Державний земельний кадастр», у разі, якщо відомості про земельні ділянки право власності на які виникло до 2004 року, не внесені до Державного реєстру земель, їх державна реєстрація здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за заявою їх власників.

Враховуючи викладене управління земельних відносин департаменту містобудування та землекористування міської ради інформує про наступне:

- передати в оренду, внести зміни до договорів оренди, розірвати договори оренди, здійснити відчуження, оформити спадщину неможливо без присвоєння кадастрового номера земельної ділянки та Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

- власникам земельних ділянок, право на які посвідчено державним актом, виданим до 2004 року (державні акти червоного кольору без зазначення кадастрового номеру), для внесення даних про земельні ділянки до Державного земельного кадастру необхідно звернутися до проектних організацій, які мають ліцензію на проведення землепорядних робіт та мають у своєму складі сертифікованого інженера-землепорядника з метою замовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

- після розробки вищезазначеної землепорядної документації необхідно звернутись до Центру надання адміністративних послуг м. Миколаєва, та замовити адміністративну послугу «Державна реєстрація земельної ділянки з видачею витягу з Державного земельного кадастру», яка є безкоштовною.

Як отримати кадастровий номер на земельну ділянку

Для того щоб ідентифікувати ділянку, потрібно звернутися в Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру і передати на розгляд заяву та пакет документів. У разі подання правильно оформленого пакету документації працівник служби вносить дані в електронну систему, що дозволяє уникнути помилок і дублювання інформації. Після чого видає заявнику виписку із земельного кадастру. Етапи реєстрації ділянки: складання технічної документації (на основі польових геодезичних робіт); подача заяви та документації на перевірку в Управління земельних ресурсів; подача документів у Госгеокадастр; занесення даних в поземельну книгу; отримання довідки про внесення до кадастру (протягом 14 днів з моменту звернення).

Термін присвоєння номера -10 днів. Результат - виписка з ДЗК.

Список необхідних документів Коли власник стикається з необхідністю отримання кадастрового номера, він повинен підготувати і передати на розгляд такі документи:

заяву; документ, що підтверджує право власності (акт або договір оренди); документ, що засвідчує особу заявника; технічну документацію; топографічний план; обмінний xml файл.

Xml-файл містить повну і достовірну інформацію про об'єкт: місцезнаходження; розміри; цільове призначення; дані про власника.

Кадастровий номер має бути обов'язково зазначений на в землевпорядної документації та на кадастровому плані.

## ХІД РОБОТИ

1. Коротко законспектувати теоретичну частину.
2. За КОАТУУ зробити кадастровий номер земельної ділянки
3. Захист практичної роботи.

## КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ

1. Поняття «Кадастровий номер земельної ділянки».
2. Показники, що характеризують земельну ділянку.
3. Перелік земель, що не підлягають продажу?
4. Земельний кодекс України.
5. Список необхідних документів Коли власник стикається з необхідністю отримання кадастрового номера.



## МОДУЛЬ III. СТРУКТУРА ВЕДЕННЯ ДЗК

### Практична робота 11 КАДАСТРОВІ ЗЙОМКИ

**Мета:** ознайомитись із порядком проведення кадастрової зйомки на території певної сільської ради.

#### Теоретична підготовка

До ч. 1. Норма ч. 1 ст. 198 ЗКУ визначає, що кадастрові зйомки - це "комплекс робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок". Разом із тим, у ст. 1 Закону України "Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність" кадастрові зйомки визначаються дещо інакше - як "комплекс робіт, спрямованих на вивчення необхідних топографічних елементів місцевості щодо пунктів геодезичної мережі (зокрема, меж землеволодінь, землекористувачів з їх найменуваннями, кількісними та якісними показниками) і нанесення їх на планшет для створення планів (карт), що служать основою для різних кадастрів". Як видається, суперечності між цими визначеннями немає, проте саму наявність різних визначень одного й того самого поняття у законодавстві слід оцінити негативно. Сумнівною є і сама доцільність вміщення легального визначення даного поняття - достатньо було врегулювати зміст відповідних відносин, щоб окреслити розуміння, в якому поняття вживається.

Визначення меж відбувається у випадку, коли таких меж не існувало, тоді як їх відновлення відбувається у випадку повної або часткової втрати на місцевості меж земельних ділянок (межових знаків). Необхідність виконання кадастрових зйомок існує також у випадках, коли земельна ділянка надавалася згідно із чинним раніше законодавством без належного встановлення меж і навіть без складання відповідних планів (див. коментар до ч. ч. 1 та 2 ст. 118 ЗКУ).

Геодезична зйомка для кадастрового номера (кадастрова зйомка) – процедура встановлення або відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), це комплекс заходів для отримання просторових координат точок кутів повороту земельної ділянки для

визначення місця розташування земельної ділянки, площі земельної ділянки, складу угідь та інших відомостей, необхідних для державної реєстрації земельної ділянки - внесення відповідних даних до Державного земельного кадастру.

Державний земельний кадастр України – це автоматизована система, яка містить повну інформацію про всі земельні ділянки, їх правовий режим, їх власників і користувачів. Дані державного земельного кадастру є основою для ведення містобудівного кадастру населених пунктів, кадастрів інших природних ресурсів.

Геодезична зйомка (кадастрова зйомка), як правило, супроводжується розробкою обмінного файлу формату IN4 та/або XML, а так само розробкою Технічного геодезичного звіту.

Технічний звіт про геодезичну зйомку є надалі однією з підстав для розробки Технічної документації з присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, а так само однією з підстав розробки Проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність та розробки Проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду. Таким чином кадастрова зйомка – це перший етап на шляху до реєстрації права на землю (отримання Свідоцтва на право власності на землю, укладення договору оренди земельної ділянки та реєстрації договору оренди земельної ділянки).

Геодезична зйомка (кадастрова зйомка) може проводитися як на порожній так і на забудованій земельній ділянці:

1. На неприватизованій земельній ділянці при оформленні права власності на земельну ділянку для розробки Проекту відведення земельної ділянки у власність (Приватизація) або для розробки Проекту відведення земельної ділянки в оренду.

2. На приватизовану земельну ділянку, тобто на підставі Державного акта старого зразка, який був виданий до 2002 року – для подальшої розробки Технічної документації по землеустрою для присвоєння кадастрового номера земельної ділянки (Технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) межі земельної ділянки в натурі на місцевості).

3. На існуючий договір оренди землі – після розробки Технічної документації по землеустрою для присвоєння кадастрового номера земельної ділянки (Технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) межі земельної ділянки в натурі на місцевості).

На земельну ділянку під житловим будинком – як правило для продажу або узаконень. Тобто на земельну ділянку на якій є будинок з зареєстрованим правом власності. У такому разі геодезична (кадастрова зйомка) проводиться для розробки Технічної документації по землеустрою для присвоєння кадастрового номера земельній ділянці для будівництва та обслуговування житлового будинку (по фактичному розміщенню житлового будинку) - згідно п. 3 Прикінцевих положень Закону України " Про Державний земельний кадастр";

1. В місті не більше 0,10 га.
2. У селищі міського типу не більше 0,15 га.
3. У селі не більше 0,25 га.

Геодезична (кадастрова зйомка) є одним з основних етапів:

- Процедури реєстрації земельної ділянки (процедуру присвоєння кадастрового номера земельній ділянці)
- Процедури відведення земельної ділянки у власність
- Процедури відведення земельної ділянки в оренду
- Процедури реєстрації договору оренди

## ХІД РОБОТИ

1. Коротко законспектувати теоретичну частину.
2. Показники, що характеризують геодезичну (кадастрову зйомку).
3. Захист практичної роботи.

## КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ

1. Поняття «геодезична (кадастрова зйомка).
2. Державний земельний кадастр України–це?
3. Показники, що характеризують земельну ділянку.
4. Порядок проведення кадастрової зйомки на земельній ділянці?
5. Земельний кодекс України.

Практична робота 12  
**КАДАСТРОВА ЗЙОМКА ЯК ПРОСТОРОВА  
ГЕОДЕЗИЧНА ОСНОВА ФОРМУВАННЯ  
ПРИРОДНОЕКОНОМІЧНИХ, ВАРТІСНИХ І ПРАВОВИХ  
ВІДОМОСТЕЙ ПРО ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ**

**Мета:** ознайомитись із порядком проведення кадастрової зйомки на території певної сільської ради для земельної ділянки.

Теоретична підготовка

Геодезична зйомка для кадастрового номера (кадастрова зйомка) – процедура встановлення або відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), це комплекс заходів для отримання просторових координат точок кутів повороту земельної ділянки для визначення місця розташування земельної ділянки, площі земельної ділянки, складу угідь та інших відомостей, необхідних для державної реєстрації земельної ділянки - внесення відповідних даних до Державного земельного кадастру.

**ПЕРЕЛІК ДОКУМЕНТІВ ДЛЯ ПРОВЕДЕННЯ ГЕОДЕЗИЧНОЇ  
ЗЙОМКИ (КАДАСТРОВОЇ ЗЙОМКИ):**

1. Документ, що підтверджує право власності/користування земельною ділянкою (Державний акт на право власності/користування земельною ділянкою, договір оренди земельної ділянки, Свідоцтво).

2. Документ, відповідно до якого виникло право власності/користування земельною ділянкою (договору купівлі-продажу, свідоцтво про спадщину, договору дарування, договору зміни довічного утримання, рішення суду та виконавчої влади, рішення і розпорядження міських, сільських і селищних рад, розпорядження районних державних адміністрацій).

3. Документи власника / користувача земельною ділянкою:

1. Для фізичних осіб – копія паспорта 1,2, прописки + копія коду ПІН.

2. Для юридичних осіб – виписка/свідоцтво про реєстрацію, копія Статуту, копія свідоцтва платників податків, довідка ЄДРПОУ.

4. Документи на будівлі (документ, що підтверджує право власності на будова, Технічний паспорт) – якщо ділянка забудована.

5. Довідка з міської/сільської/селищної ради за місцем розташування земельної ділянки про адресу земельної ділянки – для земель несільськогосподарського призначення.

6. Якщо ділянка перебуває в межах садової ділянки, то документи від голови садової ділянки (довідка про номер ділянки, Державний акт садового товариства, виписка/свідоцтво про реєстрацію, копія Статуту, копія свідоцтва платників податків, довідка ЄДРПОУ садового товариства).

## ХІД РОБОТИ

1. Коротко законспектувати теоретичну частину.
2. Показники, що характеризують геодезичну (кадастрову зйомку), для конкретної земельної ділянки.
3. Захист практичної роботи.

## КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ

1. Поняття «геодезична (кадастрова зйомка).
2. Державний земельний кадастр України–це?
3. Показники, що характеризують земельну ділянку.
4. Порядок проведення кадастрової зйомки на земельній ділянці?
5. Земельний кодекс України.

Практична робота 13  
**ПОГОДЖЕННЯ МЕЖ ІЗ СУМІЖНИМИ  
ЗЕМЛЕВЛАСНИКАМИ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧАМИ**

**Мета:** ознайомитись із порядком проведення погодження меж із суміжними землевласниками та землекористувачами на території певної сільської ради.

Теоретична підготовка

Для оформлення права власності на земельну ділянку необхідно узгодити її межі із сусідами.

Держземагентство України у листі від 26.10.2012 р. №17616/27/К3313-12 роз'яснило, що при оформленні права власності на земельну ділянку проводиться комплекс робіт (кадастрові зйомки), виконуваних для визначення меж земельних ділянок, які включають, у тому числі, узгодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами.

Інструкцією № 376 передбачено, що після виконання робіт по встановленню меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками складається акт приймання-передавання межових знаків на зберігання, що містить підписи суміжних землевласників (землекористувачів) у разі, якщо вони не заявляють претензій до існуючих кордонів.

**ДЕРЖАВНЕ АГЕНТСТВО ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ  
ЛИСТ**

від 26.10.2012 р. N 17616/27/К3313-12

(Витяг)

Згідно з статтею 198 Земельного кодексу України (далі - Кодекс) при оформленні права власності на земельну ділянку проводиться комплекс робіт (кадастрові зйомки), виконуваних для визначення меж земельних ділянок, які включають, у тому числі, погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами.

Механізм встановлення меж земельних ділянок визначено Інструкцією про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками,

затвердженою наказом Держкомзему від 18.05.2010 N 376 (далі - Інструкція).

Пунктом 2.8 Інструкції передбачено, що після виконання робіт із встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками складається акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання, який містить підписи суміжних землевласників (землекористувачів) у разі, якщо вони не заявляють претензій до існуючих меж.

Згідно з пунктом 3.12 Інструкції закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється виконавцем у присутності власника (користувача) земельної ділянки, власників (користувачів) суміжних земельних ділянок або уповноваженою ним (ними) особою.

Повідомлення власників (користувачів) суміжних земельних ділянок про дату і час проведення робіт із закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється виконавцем завчасно, не пізніше ніж за п'ять робочих днів до початку робіт із закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Повідомлення надсилається рекомендованим листом, кур'єрською поштою, телеграмою чи за допомогою інших засобів зв'язку, які забезпечують фіксацію повідомлення.

Власники (користувачі) суміжних земельних ділянок, місце проживання або місцезнаходження яких невідоме, повідомляються про час проведення робіт із закріплення межовими знаками поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) через оголошення у пресі за місцем знаходження земельної ділянки.

Закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) може здійснюватися за відсутності власників (користувачів) суміжних земельних ділянок у випадку їх нез'явлення, якщо вони були належним чином повідомлені про час проведення вищезазначених робіт, про що зазначається у акті прийомки-передачі межових знаків на зберігання.

Щодо відмови суміжного землекористувача підписати акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання, зазначаємо, що згідно з частиною третьою статті 158 Кодексу земельні спори у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, які перебувають у власності і користуванні громадян, вирішують органи місцевого самоврядування.

Порядок розгляду земельного спору врегульовано статтею 159 Кодексу.

У разі незгоди власників землі або землекористувачів з рішенням органів місцевого самоврядування спір вирішується судом згідно з частиною п'ятою статті 158 Кодексу.

Враховуючи викладене, у разі відмови суміжного землекористувача підписати акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання (погодити межі земельної ділянки), з метою вирішення земельного спору, рекомендуємо Вам звернутися до органу місцевого самоврядування за місцем знаходження земельної ділянки.

## РОЗПОДІЛ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ З СУСІДОМ

Питання розмежування земельної ділянки між сусідами визначається Земельним кодексом України, відповідно до якого власники та користувачі сусідніх земельних ділянок (сусіди) повинні обирати такі способи використання землі, які відповідають цільовому призначенню земельних ділянок та за яких власникам і землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдаватиметься найменше клопотів. Зазвичай межі суміжних земельних ділянок сусідів встановлюються при проведенні землепорядних робіт.

Проте досі вони визначалися суто в технічній документації – в натурі межі земельної ділянки не позначалися. Інколи, один сусід міг встигнути отримати Державний акт про право приватної власності на земельну ділянку, а інші сусіди ще не оформили належним чином документацію. Часто це призводило до конфліктів. Під час господарського використання землі одна зі сторін могла заволодіти частиною городу сусіда. На сьогодні діє інструкція Держземагенції, в якій визначено види межових знаків. Тепер кожна земельна ділянка повинна бути визначена межовим знаком встановленого зразка. У Земельному кодексі України інституту добросусідства присвячено окрему 17 главу. Положення глави 17 Земельного кодексу висвітлюють порядок захисту інтересів власників володінь, що межують між собою, врегулювання протиріч, які виникають при здійсненні прав на своє майно.

**У чому полягає зміст відносин добросусідства й які особливості їх правового регулювання?** Законодавство, що регулює земельні відносини добросусідства, є нормативно встановленими обмеженнями щодо здійснення прав на землю (включаючи право



власності), які мають на меті забезпечити захист інтересів власників (землекористувачів) сусідніх володінь від можливих порушень при використанні земельних ділянок. Основна мета цих правил полягає в сприянні і забезпеченні такому використанню земельних ділянок, при якому власникам сусідніх земельних ділянок і землекористувачам заподіюється менша кількість незручностей. У п. 1 ст. 103 Земельного кодексу поняття незручностей конкретизується в такий спосіб – це затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення, перелік таких незручностей є невичерпним.

Суб'єктами відносин добросусідства є як власники земельних ділянок, так і землекористувачі (п. 1 ст. 91, п. 1 ст. 96 ЗК України). У зв'язку з цим, правила про добросусідство виступають як обмеження щодо здійснення не лише права власності на земельну ділянку, а й інших прав на землю, зокрема права постійного користування земельною ділянкою, оренди, емфітевзису, суперфіцію тощо.

Якщо із власниками все зрозуміло (до речі, законодавством (ст. 152 – 155 ЗК України) передбачається державний захист та гарантії їх прав; будь-яке втручання у їхню діяльність, пов'язану з використанням землі, з боку державних, господарських та інших органів і організацій забороняється, за винятком випадків порушення власниками землі земельного законодавства; припинення або обмеження прав власників земельних ділянок може мати місце тільки у випадках, передбачених Земельним кодексом України (стаття 140 ЗК України). То якщо говорити про землекористувачів, то це поняття пов'язано із правом земельного сервітуту. Право земельного сервітуту – право не лише власника, а й землекористувача на платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

Отже зміст добросусідства, полягає в сукупності прав та обов'язків суб'єктів таких відносин. При цьому комплекс цих прав та обов'язків, по суті, є однаковим для кожного власника чи землекористувача. У найбільш загальному вигляді зміст відносин добросусідства можна визначити як право кожного власника чи землекористувача вільно використовувати свою земельну ділянку за цільовим призначенням у межах і способами, що не справляють неправомірного впливу на сусідні володіння (земельні ділянки), а також вимагати від інших власників (землекористувачів) такого ж використання сусідніх земельних ділянок і у той самий час —

обов'язок кожного власника (землекористувача) не допускати при цьому заподіяння неправомірного впливу на сусідні земельні ділянки.

Існує певний перелік статей застосування добросусідства, тому для початку розглянемо їх. Якщо наводити приклади, то у статті 104 мова йде про необхідність уникнення шкідливого впливу на сусідню земельну ділянку. Проте що саме вважати цим шкідливим впливом на здоров'я людей, тварин, на повітря, земельні ділянки тощо. Стаття 105 Земельного кодексу, де закріплено право власника або землекористувача відрізати корені дерев і кущів, які проникають із сусідньої земельної ділянки, якщо таке проникнення є перепорою у використанні земельної ділянки за цільовим призначенням.

Відповідно до статей 106, 107 Земельного кодексу України власник земельної ділянки має право вимагати від власника сусідньої земельної ділянки сприяння встановленню твердих меж, а також відновленню межових знаків у випадках, коли вони зникли, перемістились або стали невиразними. Основою для відновлення меж є дані земельно-кадастрової документації.

У разі неможливості виявлення дійсних меж, їх встановлення здійснюється за фактичним використанням земельної ділянки. Якщо фактичне використання ділянки неможливо встановити, то кожному виділяється однакова за розміром частина спірної ділянки.

Статтею 108 Земельного кодексу України закріплено порядок спільного використання межових споруд. У її першому пункті зазначено, що у випадках, коли сусідні земельні ділянки відокремлені рослинною смугою, стежкою, рівчаком, каналом, стіною, парканом або іншою спорудою, то власники цих ділянок мають право на їх спільне використання, якщо зовнішні ознаки не вказують на те, що споруда належить лише одному з сусідів.

Стаття 109 Земельного кодексу України про використання дерев, які стоять на межі земельних ділянок, містить чотири пункти, суть яких полягає у тому, що:

1. Дерева, які стоять на межі суміжних земельних ділянок, а також плоди цих дерев належать власникам цих ділянок у рівних частинах.

2. Кожен із сусідів має право вимагати ліквідувати дерева, які стоять на спільній межі. Витрати на ліквідацію цих дерев покладаються на сусідів у рівних частинах.

3. Сусід, який вимагає ліквідації дерев, які стоять на спільній межі, повинен один нести витрати на ліквідацію дерев, якщо інший сусід відмовляється від своїх прав на дерева.

4. Вимога на ліквідацію дерев (кущів) виключається, якщо вони служать межовими знаками і залежно від обставин не можуть бути замінені іншими межовими знаками.

Тому, якщо виходити з положень цієї глави ЗК України, у сфері відносин добросусідства можна, на нашу думку, виділити два основні напрями правового регулювання:

- відносини щодо розмежування суміжних володінь і запобігання безпосередньому порушенню меж земельних ділянок. Врегулюванню даних відносин у чинному Земельного кодексу України присвячені статті 105-109;

- відносини щодо здійснення опосередкованих впливів на сусідні земельні ділянки, які не пов'язані з безпосереднім порушенням їх меж. Ці відносини регулюються статтями 103, 104 ЗК України.

Органи, на яких покладено завдання вирішення земельних спорів та додержання громадянами правил добросусідства, що цікавить нас безпосередньо, є органи місцевого самоврядування (ст. 158 Земельного кодексу України).

Сільська, селищна або міська рада, користуючись технічною документацією, розробленою землевпорядною організацією, забезпечує встановлення межових знаків. Самовільне встановлення меж є незаконним і карається штрафом. Відповідно до р. 17 ЗК України «Про добросусідство» власники земельних ділянок зобов'язані встановлювати межі між земельними ділянками з відома іншої сторони і з письмового дозволу місцевих органів самоврядування. Закріплення меж ділянки межовими знаками мусить відбуватися в присутності власників (користувачів) цієї та суміжних ділянок або уповноважених ними осіб. Повідомити про такі роботи власників суміжних ділянок фахівці-землевпорядники мають щонайменше за 5 робочих днів до початку робіт. Межові знаки повинні бути тільки ті, що визначені до користування Держземагенцією.

Встановлення знаків оплачують власники земельних ділянок. Причому сусіди сплачують порівну за знаки на спільній межі, якщо інше не встановлено угодою між ними. Для того, щоб не виникало суперечок щодо цього в майбутньому, домовленість про розподіл

оплати сусідам варто зафіксувати або в нотаріуса, або в раді. В кошторисі проведення землевпорядних робіт для отримання державного акта на земельну ділянку та кадастрового номера на неї передбачено оплату за виготовлення та встановлення межових знаків. Тож більшість власників земельних ділянок за ці знаки вже сплатила. Але вони досі не встановлювалися. Тепер важливо, щоб землевпорядна організація, якій ви замовляли роботи, сумлінно поставилася до виконання своїх договірних зобов'язань.

Значна частина суперечок також пов'язана з порушенням однією стороною будівельних норм. Щоб не доводити до конфліктів та суперечок, варто при будівництві й облаштуванні своєї ділянки чітко дотримуватися будівельних, землевпорядних і санітарних норм.

Якщо конфлікт виник, перша інстанція для розв'язання суперечки – відповідна рада. Голова виносить питання на засідання сесії, котра й приймає рішення. Та якщо вирішити проблему на місцевому рівні не вдається, зарадити зможе лише суд. Однак і судові рішення неефективні, якщо сусіди налаштовані на конфлікт. Судові рішення або роками оскаржують, або відмовляються виконувати. Тому в першу чергу треба порозумітися між собою і вже потім зафіксувати рішення у встановленому порядку. Коли ж суперечка виникає за земельну ділянку поза межами населеного пункту, розв'язувати її мусить місцеве управління Держземагенції, а потім – суд.

Щодо поширених суперечок про дерева, варто знати: відповідно до ст. 109 ЗК України кожен із сусідів вправі вимагати спиляти дерева, які стоять на спільній межі. Рішення щодо цього повинна приймати рада. Вона ж вирішує – за чий кошт дерева будуть спиляні: чи того, хто ініціював їх знищення, чи місцевого бюджету.

Згідно зі ст. 79 та 90 ЗК України багаторічні насадження, що знаходяться на земельній ділянці, належать власнику цієї ділянки. Та за ст. 105 ЗК України, якщо гілля або коріння сусідського дерева проникає на вашу ділянку й заважає використовувати її за цільовим призначенням (наприклад, створює тінь, і через це ви не можете там нічого вирощувати), ви маєте право їх обрізати. Але лише ті частини сусідських дерев і кущів, які фактично знаходяться на вашій території, і в жодному разі не на сусідській.

## **ХІД РОБОТИ**

1. Коротко законспектувати теоретичну частину.
2. Захист практичної роботи.

## **КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ**

1. Поняття «межі земельної ділянки».
2. Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості).
3. Розподіл меж земельної ділянки з сусідом.
4. Порядок проведення забудівель.
5. Порядок висаджування кущів і багаторічних насаджень.
6. Земельний кодекс України.

## Практична робота № 14

**СКЛАДАННЯ ТА ЗАПОВНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ**

**Мета:** ознайомитись і оволодіти практичними навичками складання та заповнення земельно-кадастрової документації.

## Теоретична підготовка

В Україні до земельно-кадастрової документації належать кадастрові карти та плани (графічні й цифрові), схеми, графіки, текстові та інші матеріали, які містять відомості про межі адміністративно-територіальних утворень, межі земельних ділянок власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, правовий режим земель, що знаходяться у державній, колективній і приватній власності, кількість їх, якість, народногосподарську цінність та продуктивність по власниках землі і землекористувачах, населених пунктах, територіях сільських, селищних, міських, районних рад народних депутатів, областях, Автономній Республіці Крим та Україні в цілому. Земельно-кадастрова документація включає також книги реєстрації державних актів на право колективної, приватної власності на землю, право постійного користування землею, договорів на тимчасове користування землею, в тому числі договорів оренди землі.

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.

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**

1. Коротко законспектувати теоретичну частину
2. Заповнити в практичному зошиті наведену форму акту (внести данні по своїм земельним ділянкам).

## **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., Гальченко С.А. Земельный кадастр. Т. 6. – Географические и земельные информационные системы. М.: Колос, 2006. 400 с.
2. Добряк Д. С., Канаш О. П., Розумний І. А. Класифікація та екологічнобезпечне використання сільськогосподарських земель. Київ, 2001. 309 с.
3. Земельний кодекс України. – 25 жовтня 2001 р. 80 с.
4. Земельний кодекс України. Коментар / За ред. А.П.Гетьмана і М.В.Шульги. Київ, 2002.
5. Конституція України : офіц. текст. Київ : КМ, 2013. 96 с.
6. Морозов В.В. Земельний кадастр / Навчальний посібник. Херсон: Вид-во Херсонського державного університету, 2004. 84 с.
7. Про державний земельний кадастр: Закон України від 07.06.2020 № 3613: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>
8. Сидякіна О.В., Драчова Н.І. Методичні вказівки по проведенню практичних занять з дисципліни «Земельний кадастр» для студентів 3-го курсу агрономічного факультету заочної форми навчання ДВНЗ «Херсонський державний аграрний університет». Херсон: РВВ «Колос», 2008. 58 с.
9. Сидякіна О.В., Драчова Н.І. Тлумачний словник до дисципліни «Земельний кадастр» для студентів 3-го курсу агрономічного факультету денної і заочної форм навчання ДВНЗ «Херсонський державний аграрний університет». Херсон: РВВ «Колос», 2008. 33 с.
10. Теоретичні основи державного земельного кадастру: Навч. посібник / М.Г. Ступень, та ін.; За заг. ред. М.Г.Ступеня. – 2-ге видання, стереотипне. Львів: «Новий Світ-2000», 2006. 336 с.

Навчальне видання

# **ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР**

Методичні рекомендації

Укладач:

**Письменний Олег Володимирович**

Формат 60x84 1/16. Ум. друк. арк. 3,75

Тираж 15 прим. Зам. № \_\_\_\_

Надруковано у видавничому відділі  
Миколаївського національного аграрного університету  
54029, м. Миколаїв, вул. Георгія Гонгадзе, 9.

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