

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА імені О. М. БЕКЕТОВА

МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ

до проведення практичних занять та організації самостійної роботи
з навчальної дисципліни

**«НОРМАТИВНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА КАДАСТРУ
НЕРУХОМОСТІ»**

*(для здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти
зі спеціальності G18– Геодезія та землеустрій)*

Харків
ХНУМГ ім. О. М. Бекетова
2025

Методичні рекомендації до проведення практичних занять та організації самостійної роботи з навчальної дисципліни «Нормативне забезпечення землеустрою та кадастру нерухомості» (для здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти зі спеціальності G18 – Геодезія та землеустрій) / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова ; уклад. М. О. Пілічева. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2025. – 71 с.

Укладач канд. техн. наук, доц. М. О. Пілічева

Рецензент

Е. С. Штерндок, кандидат технічних наук, доцент, доцент кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем Харківського національного університету міського господарства імені О. М. Бекетова

Рекомендовано кафедрою земельного адміністрування та геоінформаційних систем, протокол № 1 від 16.08.2024

ЗМІСТ

Вступ.....	4
Практичне заняття № 1 Державна політика щодо використання та охорони земель.....	5
Практичне заняття № 2 Право власності на землю та право землекористування.....	8
Практичне заняття № 3 Правове регулювання обігу земельних ділянок.....	11
Практичне заняття № 4 Обмеження та обтяження прав на землю.....	16
Практичне заняття № 5 Топографо-геодезичне забезпечення виконання робіт із землеустрою.....	24
Практичне заняття № 6 Нормативна грошова оцінка земельних ділянок. Відшкодування збитків і втрат.....	27
Практичне заняття № 7 Процесуальний порядок приватизації земель громадянами.....	30
Практичне заняття № 8 Встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних одиниць.....	34
Практичне заняття № 9 Складання проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок.....	37
Практичне заняття № 10 Землевпорядні роботи під час складання комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади.....	41
Практичне заняття № 11 Складання робочих проєктів землеустрою.....	45
Практичне заняття № 12 Адміністративні послуги у земельних відносинах та їх цифрова трансформація.....	48
Практичне заняття № 13 Порядок ведення Містобудівного кадастру.....	51
Практичне заняття № 14 Порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.....	55
Практичне заняття № 15 Оцінка нерухомого майна.....	58
Практичне заняття № 16 Державна реєстрація земельних ділянок, обмежень, іншого нерухомого майна та прав на них.....	61
Завдання до самостійної роботи.....	65
Список рекомендованих джерел.....	66

ВСТУП

У сучасних умовах земельної реформи, цифровізації кадастрових процесів та інтеграції України до європейського правового простору особливого значення набуває глибоке розуміння нормативно-правової бази, що регулює сферу землеустрою та кадастру нерухомості. З огляду на постійні зміни в законодавстві фахівець у сфері геодезії та землеустрою повинен вміти орієнтуватися у нормативному середовищі, правильно тлумачити та застосовувати правові норми на практиці.

Крім того, актуальність дисципліни зростає в контексті:

- децентралізації управління земельними ресурсами;
- розширення повноважень громад у сфері планування територій;
- судової практики щодо земельних спорів і реєстраційних правовідносин.

Таким чином, опанування дисципліни «Нормативне забезпечення землеустрою та кадастру нерухомості» є критично важливим для підготовки компетентного землевпорядника або кадастрового реєстратора. Вона забезпечує правову обізнаність, відповідність професійної діяльності чинному законодавству та здатність адаптуватися до його змін.

Метою викладання навчальної дисципліни «Нормативне забезпечення землеустрою та кадастру нерухомості» є поглиблення знань, які включають норми чинного законодавства у сфері землеустрою та кадастру нерухомості, а також формування навичок щодо розв'язання земельних спорів, розроблення пропозицій щодо вдосконалення норм законодавства.

Методичні рекомендації призначені для виконання практичних робіт та самостійної роботи здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти спеціальності G18 – Геодезія та землеустрій.

ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 1

ДЕРЖАВНА ПОЛІТИКА ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ТА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ

Конституцією України [1] встановлено, що держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом, а земля перебуває під особливою охороною держави, право власності на землю гарантується. Тобто держава є посередником між землею та суб'єктами права власності, обмежує суб'єкти законами з метою збереження властивостей земель та їх стану. При цьому завданням держави є захист не тільки стану земель, а й прав її власників, оскільки впливаючи на законних власників законом, держава має вищі шанси зберегти землі.

Спеціальними законодавчими актами у сфері землекористування та охорони земель є:

- Земельний Кодекс України [2], у якому закріплено низку принципів, що визначають основні засади земельного законодавства та напрями державної політики щодо використання і охорони земель, а саме: поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу та засобу виробництва; рівність прав власності на землю громадян, юридичних осіб, держави та територіальних громад; невтручання держави у здійснення прав землевласників і землекористувачів, окрім випадків, передбачених законом; раціональне використання та охорона земель; гарантії прав на землю; пріоритет вимог екологічної безпеки;

- Закон України «Про охорону земель» [3], що містить норми щодо відтворення родючості ґрунтів, консервації деградованих земель, запобігання забрудненню земель та встановлює відповідальність за порушення земельного законодавства. Це свідчить про напрям державної політики на екологічну охорону земельних ресурсів;

- Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» [4], який визначає механізми державного нагляду (інспекції, перевірки) за використанням земель. Це відображає політичний напрям на посилення контролю і дотримання земельного законодавства.

- Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження критеріїв, за якими оцінюється ступінь ризику від провадження господарської діяльності, пов'язаної з використанням та охороною земель, і визначається періодичність здійснення планових заходів державного нагляду (контролю) Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру та виконавчими органами сільських, селищних, міських рад» [5], встановлює критерії, за якими оцінюється ступінь ризику від провадження господарської діяльності,

пов'язаної з використанням та охороною земель, відповідно до додатків до постанови розраховуються ступені ризику суб'єкта господарювання. Встановлюються планові заходи державного нагляду (контролю) за проведенням суб'єктами господарювання господарської діяльності, пов'язаної з використанням та охороною земель, здійснюються з такою періодичністю:

- 1) з високим ступенем ризику – не частіше одного разу на два роки;
- 2) із середнім ступенем ризику – не частіше одного разу на три роки;
- 3) із незначним ступенем ризику – не частіше одного разу на п'ять років.

– Постанова Кабінету Міністрів України «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) в умовах воєнного стану» [6], що встановлює особливості проведення планових та позапланових заходів державного нагляду (контролю) на період воєнного стану, введеного Указом Президента України від 24 лютого 2022 р. № 64 «Про введення воєнного стану в Україні».

Громадський контроль за використанням та охороною земель – це система заходів, які здійснюються громадянами, об'єднаннями громадян, органами місцевого самоврядування та іншими інституціями громадянського суспільства з метою:

- запобігання порушенням земельного законодавства;
- забезпечення раціонального використання земель;
- охорони навколишнього природного середовища;
- дотримання прав місцевих громад на землю.

Він є складовою частиною сучасної державної політики у сфері управління земельними ресурсами та відповідає принципам децентралізації та прозорості.

Форми громадського контролю:

- громадські слухання – обговорення питань використання та охорони земель;
- звернення громадян та громадських організацій до органів влади щодо порушень земельного законодавства;
- участь у перевітках разом із державними інспекторами або ініціювання таких перевірок;
- громадські інспектори – спеціально уповноважені представники громадськості (за погодженням з органами виконавчої влади чи місцевого самоврядування);
- інформаційний контроль – використання геопорталів, кадастрових карт, публічних реєстрів;
- судовий захист – громадяни можуть оскаржувати незаконні дії щодо землі в судах.

Завдання. 1. Визначити конституційні засади державної політики щодо використання та охорони земель.

2. Аналіз принципів державної політики щодо використання та охорони земель, зазначених у Земельному Кодексі України.

3. Огляд норм спеціальних законів щодо державної політики у сфері використання та охорони земель.

4. Визначення ключових напрямів державної політики щодо використання та охорони земель.

5. Розв'язати ситуаційні задачі:

У сільській громаді виявлено, що частина орендарів сільськогосподарських земель (близько 500 га) використовує землі з порушенням умов договору: орендарі не дотримуються сівозміни; здійснюють надмірну хімізацію ґрунтів; знищено частину захисних лісосмуг; місцеві мешканці скаржаться на забруднення водойм стоками з полів. Місцева рада планує впровадити механізми громадського контролю відповідно до сучасної державної політики використання та охорони земель. Які положення державної політики у сфері використання та охорони земель варто застосувати? Які інструменти громадського контролю можна впровадити в громаді? Як забезпечити баланс між державним контролем і громадською ініціативою?

Об'єднана територіальна громада отримала у комунальну власність земельний фонд площею 3 000 га. Частина земель використовується під сільське господарство, але виявлено низку проблем: на 200 га землі відбувається ерозія ґрунтів; 150 га зайнято стихійними сміттєзвалищами; відсутній контроль за використанням орендованих земель (орендна плата часто не відповідає ринковому рівню); дані про межі ділянок у Державному земельному кадастрі не оновлені. Місцева влада повинна виробити рішення відповідно до сучасної державної політики у сфері використання та охорони земель. Які напрями сучасної державної політики у сфері використання та охорони земель доцільно застосувати в даній ситуації? Які конкретні заходи може впровадити громада для вдосконалення земельних відносин? Як поєднати державний та громадський контроль у вирішенні цих проблем?

Контрольні запитання

1. У чому полягає суть сучасної державної політики щодо використання та охорони земель?

2. Назвіть основні принципи раціонального використання та охорони земель в Україні.

3. Які стратегічні документи визначають державну політику у сфері земельних відносин?

4. Які напрями вдосконалення земельних відносин є актуальними на сучасному етапі?

5. Як впливає земельна реформа на розвиток земельних відносин в Україні?
6. Які проблеми у сфері охорони земель потребують першочергового вирішення?
7. У чому полягає суть децентралізації державного контролю за використанням та охороною земель?
8. Які повноваження у сфері контролю за використанням земель передані органам місцевого самоврядування?
9. Які інструменти децентралізації сприяють підвищенню ефективності управління земельними ресурсами?
10. Що таке громадський контроль за використанням та охороною земель і яке його правове підґрунтя?
11. Які форми здійснення громадського контролю за використанням земель існують?
12. У чому полягає значення громадських слухань та звернень у сфері земельних відносин?
13. Які завдання виконують громадські інспектори у сфері охорони земель?
14. Як громадський контроль впливає на прозорість та ефективність земельних відносин?
15. Чому поєднання державного, децентралізованого та громадського контролю є важливим для сталого розвитку земельних ресурсів?

ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 2

ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ ТА ПРАВО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Згідно із Земельним Кодексом України [2] право власності на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. Земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності.

Суб'єктами права власності на землю є:

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

Право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

Право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Підставами припинення права власності на земельну ділянку є:

- добровільна відмова власника від права на земельну ділянку;
- смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця;
- відчуження земельної ділянки за рішенням власника;
- звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора;
- відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;
- конфіскація за рішенням суду;
- невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених Земельним Кодексом;
- примусове вилучення земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності.

Завдання. 1. Визначити види права власності та користування землями та земельними ділянками.

2. Проаналізувати підстави набуття права власності/ користування землями та земельними ділянками. Результати аналізу представити у вигляді таблиці 2.1.

Таблиця 2.1 – Аналіз підстав набуття права власності/ користування землями/ земельними ділянками

Суб'єкт права власності / користування	Підстави набуття права власності / користування	Стаття Земельного Кодексу
1	2	3
Громадяни України		
Іноземці та особи без громадянства		
Юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України)		
Юридичні особи, створені та зареєстровані відповідно до законодавства іноземної держави		
Право власності територіальних громад		
Право власності держави		
Право власності		
Спільна часткова власність		
Спільна сумісна власність		
Право довірчої власності		
Право постійного користування		

Продовження таблиці 2.1

1	2	3
Право оренди		
Право приватного партнера, зокрема концесіонера		

3. Проаналізувати підстави припинення права власності / користування землями та земельними ділянками.

4. Розв'язати ситуаційні задачі:

До сільської ради звернулася А. з клопотанням про передачу їй у власність земельної ділянки, якою вона безперервно користується протягом 15 років. Документів, які свідчили б про наявність прав на цю земельну ділянку, вона не має. Сільська рада відмовила їй у клопотанні, посилаючись на те, що земельна ділянка, якою А. користується, належить до городніх земель і не може передаватись у приватну власність. Як вирішити цю справу? Який порядок набуття права на земельну ділянку за давністю користування.

ТОВ «Краків» є юридичною особою, співзасновниками якої є два громадянина Польщі. Метою створення ТОВ є будівництво швейної фабрики на території України. В даний час ТОВ орендує земельну ділянку, на якій ведеться будівництво. Після закінчення будівництва і набуття прав власності на майно керівництво ТОВ має намір викупити земельну ділянку у власність. Чи може набути у власність земельну ділянку юридична особа України, заснована з участю іноземних громадян або іноземними юридичними особами? Якщо може, то який порядок і підстави набуття у власність земельної ділянки такої юридичної особи? Чи мають іноземні громадяни право власності на землю в Україні?

Група іноземних громадян – співробітників посольств звернулася до міської адміністрації з проханням передати їм у власність земельну ділянку під будівництво гаражів. Назвіть підстави набуття права на землю згідно із Земельним кодексом України. Який порядок надання земельних ділянок іноземним громадянам? Від імені міської адміністрації надайте відповідь на звернення іноземних громадян про надання земельних ділянок.

Двоє братів успадкували земельну ділянку площею 4 га. Один із них хоче продати свою частку, але другий заперечує. Чи може співвласник продати свою частку без згоди іншого? Яке право має інший брат щодо викупу частки? Як можна законно вирішити цей спір?

Як користувач, П. здійснював використання земельної ділянки сільськогосподарського призначення не за цільовим призначенням, унаслідок чого сталося її забруднення хімічними речовинами. Зазначений факт було встановлено представником ГУ Держгеокадастру, який звернувся до міської ради з клопотанням про вилучення вказаної земельної ділянки. П. подав позов

до господарського суду. На судовому засіданні адвокатом позивача було заявлено про порушення передбаченого законодавством порядку припинення права користування земельною ділянкою. Вирішіть справу. Який порядок припинення права користування земельною ділянкою, яка використовується з порушенням земельного законодавства?

Контрольні запитання

1. Подайте визначення права власності на землю та охарактеризуйте його зміст.
2. Які основні повноваження власника землі?
3. Назвіть види права власності на землю в Україні.
4. У чому полягають особливості права державної власності на землю?
5. Які характерні ознаки права комунальної власності на землю?
6. У чому полягає зміст права приватної власності на землю?
7. Що таке довірча власність на землю і які її особливості?
8. Хто є суб'єктами права землекористування в Україні?
9. Які об'єкти можуть бути в землекористуванні?
10. Розкрийте зміст права землекористування.
11. У чому полягає право загального землекористування?
12. Які особливості має право сумісного та відособленого землекористування?
13. Які існують підстави набуття права власності та права користування землею?
14. У яких випадках припиняється право власності та право користування земельною ділянкою?
15. Що таке право користування землями для проведення розвідувальних робіт?

ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 3 ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОБІГУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Обіг земель – врегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають між відповідними суб'єктами в процесі переходу прав на конкретні земельні ділянки з підстав і в порядку, передбачених законом, договором або рішенням суду.

Об'єктом ринкових земельних правовідносин є земельна ділянка з характерними для неї фізичними та юридичними ознаками (нерухомість, обмеженість у просторі, неможливість переміщення з одного місця на інше, правовий титул, права та обов'язки особи).

Об'єктом правовідносин обігу земель є земельні ділянки, які не заборонені законом для вільного відчуження від однієї особи до іншої, та права на них.

Суб'єктом ринкових земельних правовідносин є фізичні і юридичні особи, органи державної влади та місцевого самоврядування, які можуть бути учасниками цивільно-правових відносин.

Відчуження – перехід прав власності від однієї особи до іншої.

Класифікація обігу земель за критерієм підстав набуття прав на землю:

1) адміністративний обіг земель: на підставі адміністративно-правових актів, наприклад, отримання земельної ділянки у власність (приватизація) або у постійне користування на підставі рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування;

2) обіг земель на підставі судових рішень: конфіскація земельної ділянки за рішенням суду з подальшим продажем;

3) цивільний обіг земель: на підставі цивільних правочинів:

– ринковий обіг земель (ринок земель): перехід прав на земельні ділянки відбувається на основі конкуруючого попиту та пропозиції на підставі оплатних договорів;

– позаринковий обіг земель: безоплатний перехід прав на підставі двосторонніх (договір міни, дарування, довічного утримання) або односторонніх правочинів (заповіт).

Види, зміст та порядок укладення угод-правочинів із земельними ділянками визначені у нормах глави 20 «Продаж земельних ділянок або прав на них на підставі цивільно-правових договорів» та глави 21 «Продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах» та в інших статтях Земельного України [2], а також у нормах глави 27 та інших главах Цивільного Кодексу України [3].

Правочини із земельними ділянками можуть бути:

1) односторонніми:

- дарування;
- спадкування за заповітом;
- добровільна відмова від земельної ділянки;

2) багатосторонніми (договори):

- договір купівлі-продажу;
- договір міни;
- договір про спільну власність на земельну ділянку;
- договір про довічне утримання особи, яка є власником земельної ділянки;
- договір про переуступку частки у праві власності на земельну ділянку;

– установчий договір про створення господарського товариства з передачею земельної ділянки чи права користування земельною ділянкою до статутного капіталу;

– договір оренди земельної ділянки;

– договір суборенди земельної ділянки;

– договір про право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій);

– договір про право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) тощо.

Відповідно до ст.134 ЗКУ земельні ділянки державної чи комунальної власності продаються або передаються в користування (оренду, суперфіцій, емфітевзис) окремими лотами на конкурентних засадах (на земельних торгах). Продаж земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, передача їх у користування, продаж прав емфітевзису, суперфіцію на них (крім випадків конфіскації за рішенням суду), можуть здійснюватися на земельних торгах виключно з ініціативи власників земельних ділянок.

Земельні торги можуть мати дві форми – земельний аукціон і земельний конкурс (тендер).

Порядок проведення земельних торгів, визначений ст. 135 ЗКУ, є обов’язковим при:

– продажі земельних ділянок державної та комунальної власності, передача їх у користування за рішенням Верховної Ради АРК, Ради міністрів АРК, відповідних органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування;

– продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення всіх форм власності;

– продаж земельних ділянок, прав емфітевзису, суперфіцію на них державним виконавцем, приватним виконавцем під час виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, встановленому Законом України «Про виконавче провадження»;

– передача в суборенду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності акціонерним товариством, товариством з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі, яке утворилося шляхом перетворення державного підприємства, у постійному користуванні якого перебували такі земельні ділянки.

Правові, організаційні та фінансові засади регулювання суспільних відносин, що виникають у процесі відчуження земельних ділянок, інших об’єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності визначаються Законом України «Про відчуження земельних

ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» [8].

Особливу увагу потрібно приділити обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності забороняється. Покупцями земель сільськогосподарського призначення можуть бути лише громадяни України, територіальні громади, держава і юридичні особи України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади. Право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення може також набуватися банками, Національним банком України лише в порядку звернення стягнення на них як на предмет застави. Такі земельні ділянки мають бути відчужені банками на земельних торгах протягом двох років з дня набуття права власності.

Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати десяти тисяч гектарів. Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності юридичної особи (крім банків) не може перевищувати загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які можуть перебувати у власності всіх її учасників (членів, акціонерів), але не більше десяти тисяч гектарів.

Забороняється набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення суб'єктам, зазначеним у статті 130 Земельного Кодексу України [2].

Землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземцями, а також особами без громадянства, іноземними юридичними особами протягом року підлягають відчуженню (ч. 4 ст. 81, ч. 4 ст. 82 Земельного кодексу України [2]).

Купівля-продаж земельної ділянки здійснюється з дотриманням переважного права на її придбання. Переважне право на придбання земельної ділянки може бути передано його суб'єктом іншій особі, про що такий суб'єкт має письмово повідомити власника земельної ділянки.

Завдання. 1. Проаналізувати види відчуження земельних ділянок. Результати аналізу навести у вигляді таблиці 3.1.

Таблиця 3.1 – Аналіз видів відчуження земельної ділянки

Вид відчуження	Механізм відчуження	Суб'єкти, що беруть участь	Необхідні документи	Порядок відчуження

2. Побудувати схему відчуження земельної ділянки обраного виду відчуження.

3. Проаналізувати підстави та особливості примусового відчуження земельної ділянки приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.

4. Проаналізувати порядок проведення продажу земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах.

5. Визначити особливості обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

6. Розв'язати ситуаційні задачі:

Громадянин П. отримав у власність земельну ділянку площею 2 га сільськогосподарського призначення. Він вирішив продати її іншому громадянину. Під час підготовки договору нотаріус повідомив, що для здійснення продажу необхідно перевірити наявність кадастрового номера та дотримання обмежень щодо обігу земель сільськогосподарського призначення. Які умови необхідно виконати, щоб законно продати земельну ділянку сільськогосподарського призначення? Чи може громадянин-продавець продати ділянку іноземцю? Які юридичні обмеження потрібно враховувати під час продажу сільськогосподарських земель? Які документи потрібні для укладення договору купівлі-продажу та державної реєстрації права власності? Які наслідки для обох сторін можуть виникнути, якщо продаж відбудеться без дотримання правил обігу земель?

Місцева громада вирішила продати три земельні ділянки площею по 1 га кожна для будівництва житлових будинків. Дві ділянки мають кадастрові номери та готову технічну документацію, а третя потребує встановлення меж та присвоєння кадастрового номера. Продаж ділянок планується проводити на конкурентних засадах через електронний аукціон. Під час підготовки документації виявлено, що на одній ділянці є обмеження (об'єкт інженерної інфраструктури). Які кроки необхідно здійснити для законного продажу земельних ділянок на конкурентних засадах? Чи можна продавати ділянку, яка не має кадастрового номера? Як враховуються обмеження на використання земель при проведенні аукціону? Які документи потрібні для реєстрації права власності на земельні ділянки після продажу? Які переваги та юридичні гарантії забезпечує продаж земель на конкурентних засадах для громади та покупців?

Громадянин М. володіє земельною ділянкою площею 0,8 га, на якій розташований його дачний будинок. Місцева рада планує провести будівництво дороги, і для цього необхідно викупити 0,5 га ділянки громадянина М. Власнику повідомили про намір викупу, але ще не запропонували грошову компенсацію. За яких умов держава або місцева громада може відчужувати земельну ділянку для суспільних потреб? Які права має власник ділянки при примусовому викупі?

Яким чином визначається компенсація за викуплену землю? Які документи та процедури необхідні для оформлення відчуження земельної ділянки? Які дії може вчинити власник, якщо компенсація не надається або не відповідає законним вимогам?

Контрольні запитання

1. Подайте визначення поняття обігу земельних ділянок.
2. Які основні суб'єкти обігу земельних ділянок в Україні?
3. Які об'єкти входять до обігу земельних ділянок?
4. Що таке правочин із земельною ділянкою?
5. Назвіть основні види правочинів із земельними ділянками (продаж, дарування, оренда тощо).
6. Які юридичні умови необхідні для продажу земельної ділянки на конкурентних засадах?
7. Що таке відчуження (викуп) земельної ділянки для суспільних потреб і на яких засадах воно здійснюється?
8. Як визначається грошова компенсація власнику при викупі земельної ділянки?
9. Які особливості обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні?
10. Хто може набувати права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення?
11. Які обмеження діють на продаж та відчуження земель сільськогосподарського призначення?
12. Які документи потрібні для державної реєстрації прав на земельні ділянки після правочину?
13. У чому полягає різниця між продажем земельної ділянки та передачею її в оренду?
14. Які правові наслідки виникають при порушенні порядку обігу земельних ділянок?
15. Які переваги забезпечує проведення продажу земельних ділянок на конкурентних засадах для громад та покупців?

ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 4 ОБМЕЖЕННЯ ТА ОБТЯЖЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

У ЗКУ [2] питанням обмежень і обтяжень прав на землю присвячена глава 18 «Обмеження прав на землю». На використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження. Право власності на земельну

ділянку може бути обтяжено правами інших осіб. Перехід права власності на земельну ділянку, зміна її цільового призначення не припиняє встановлених обмежень, обтяжень. Поділ чи об'єднання земельних ділянок не припиняє дії обмежень, обтяжень, встановлених на земельні ділянки, крім випадків, коли обмеження (обтяження) поширювалося лише на частину земельної ділянки, яка в результаті поділу земельної ділянки не увійшла до сформованої нової земельної ділянки.

Обмеження прав на земельну ділянку: покладені на власника чи землекористувача земельної ділянки додаткові обов'язки щодо землекористування або заборони утримуватись від певних дій щодо цієї земельної ділянки, які зменшують обсяг його прав на неї.

Поняття «обтяження» закріплене у Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [9].

Обтяження – заборона або обмеження розпорядження та/або користування нерухомим майном, встановлені законом, актами уповноважених на це органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, інших осіб, яких законом уповноважено накладати відповідну заборону (обмеження), або такі, що виникли з правочину. До обтяжень також відносять:

- намір власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення, щодо якої встановлено переважне право її купівлі, продати її особі, яка не є суб'єктом такого переважного права;

- переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, передане іншій особі на підставі відповідного правочину.

Обтяження прав на земельну ділянку встановлюється законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи, або договором шляхом встановлення заборони на користування та/або розпорядження, у тому числі шляхом її відчуження.

Законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду можуть бути встановлені такі обмеження використання земель:

- умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;

- заборона на провадження окремих видів діяльності;

- заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;

- умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;

- умова дотримання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;

– умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку;

– обов’язок щодо утримання та збереження полезахисних лісових смуг.

Містобудівною документацією на місцевому рівні також встановлюються гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд, максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону), мінімально допустимі відстані від об’єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, наявних будинків та споруд, планувальні обмеження використання приаеродромних територій. Обмеження у використанні земель у сфері забудови вносяться до Державного земельного кадастру та містобудівного кадастру.

Обтяження прав на земельні ділянки (крім обтяжень, безпосередньо встановлених законом) підлягають державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами) підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі. Обмеження щодо використання земель, встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, є чинними з моменту набрання чинності нормативно-правовими актами, якими вони були встановлені. Обмеження щодо використання земель, встановлені містобудівною документацією на місцевому рівні, є чинними з моменту внесення відомостей про них до Державного земельного кадастру.

Відомості про обмеження у використанні земель зазначаються у схемах землеустрою і техніко-економічних обґрунтуваннях використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проєктах землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об’єктів, проєктах землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, проєктах землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічній документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), містобудівній документації, робочому проєкті землеустрою. Відомості про такі обмеження вносяться до Державного земельного кадастру.

Перелік обмежень щодо використання земель та земельних ділянок наведений у додатку 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру [10], згідно з яким існує 14 видів обмежень:

1. Охоронні зони створюються навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій тощо з метою охорони і захисту їх від несприятливих антропогенних впливів; навколо споруд електронних комунікацій, у тому числі базових станцій мобільного зв'язку, земних станцій супутникового зв'язку, уздовж ліній електронних комунікаційних мереж, електропередачі, земель транспорту, навколо промислових об'єктів для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодження, а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти.

2. Зони санітарної охорони створюються навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення та інші, для їх санітарно-епідеміологічної захищеності.

3. Санітарні зони, відстані, розриви створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови.

4. Зона особливого режиму використання земель створюються навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України, для забезпечення функціонування цих об'єктів, збереження озброєння, військової техніки та іншого військового майна, охорони державного кордону України, а також захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах.

5. Водоохоронне обмеження: встановлене законом або іншими нормативно-правовими актами обмеження у використанні земельних ділянок, що розміщуються в межах водоохоронних зон та прибережних захисних смуг, з метою збереження водних ресурсів, запобігання їх забрудненню, засміченню та виснаженню.

6. Інше обмеження у використанні земельної ділянки: встановлене законом, рішенням органів державної влади або місцевого самоврядування обмеження, яке не належить до категорій спеціально визначених (наприклад, санітарних, водоохоронних, охоронних зон тощо), але пов'язане з необхідністю забезпечення суспільних інтересів, охорони навколишнього природного середовища, культурної спадщини чи безпеки населення.

7. Земельний сервітут: встановлене законом або договором обмежене право користування чужою земельною ділянкою для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути забезпечені іншим способом.

8. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій): речове право користування чужою земельною ділянкою для забудови, яке надає можливість зводити на цій ділянці будівлі та споруди й користуватися ними.

9. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис): речове право користування чужою земельною ділянкою для ведення сільськогосподарського виробництва.

10. Території та об'єкти природно-заповідного фонду – ділянки суші й водного простору, природні комплекси та об'єкти, що мають особливу природоохоронну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність і охороняються відповідно до Закону України «Про природно-заповідний фонд України».

11. Території, до складу яких входять земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності – території з об'єктами, що мають загальнодержавне значення і для розміщення яких допускається примусове відчуження земельних ділянок, що регулюється Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».

12. Заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту: встановлене законом або рішенням органів влади обмеження, яке не дозволяє власнику або користувачу змінювати призначення земельної ділянки (наприклад, із сільськогосподарської на будівельну або промислову) без спеціального погодження чи дозволу.

13. Заборона на провадження окремих видів діяльності: правове обмеження, встановлене законодавством, рішеннями органів державної влади або місцевого самоврядування, яке забороняє власнику або користувачу земельної ділянки здійснювати певні види господарської, виробничої чи будівельної діяльності на конкретній території.

14. Обов'язок щодо утримання та збереження полезахисних лісових смуг: власники та користувачі земель, на яких розташовані полезахисні лісові смуги, зобов'язані зберігати, підтримувати та відновлювати ці смуги; заборонено руйнувати, вирубувати або знищувати смуги без спеціального дозволу; необхідно здійснювати догляд за деревами та чагарниками (обрізка, підживлення, посадка нових насаджень).

Також до обмеження прав можна віднести принципи добросусідства, які визначені в главі 17 «Добросусідство» ЗКУ [2]. Власники та землекористувачі земельних ділянок повинні обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, при яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше

незручностей (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо). Власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані не використовувати земельні ділянки способами, які не дозволяють власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок використовувати їх за цільовим призначенням (неприпустимий вплив). Власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані співпрацювати при вчиненні дій, спрямованих на забезпечення прав на землю кожного з них та використання цих ділянок із запровадженням і додержанням прогресивних технологій вирощування сільськогосподарських культур та охорони земель (обмін земельних ділянок, раціональна організація територій, дотримання сівозмін, встановлення, зберігання межових знаків тощо).

Завдання. Для виконання завдань студент обирає один із видів обмежень, зазначених в додатку 6 Порядку ведення Державного земельного кадастру [10] або обтяження:

1. Проаналізувати нормативно-правове забезпечення формування обраного виду обмеження / обтяження.

2. Описати процедуру встановлення обраного обмеження / обтяження, включаючи:

- суб'єкти, які мають право ініціювати обмеження/обтяження;
- уповноважений орган, який приймає рішення про встановлення;
- особливості оформлення;
- строки дії (якщо визначені);
- порядок державної реєстрації (за потреби).

3. Проаналізувати приклади із практики (реальні приклади з відкритих джерел або Публічної кадастрової карти).

4. Встановити наслідки для власника/користувача земельної ділянки у разі встановлення такого обмеження (наприклад, опис дій, які не можна проводити в межах визначеного обмеження).

5. Навести приклад графічного зображення, де фіксується обмеження (схема, витяг з кадастрової карти, кадастровий план тощо).

6. Розв'язати ситуаційні задачі:

Місцева громада отримала повідомлення про плановане будівництво приватного житлового комплексу на ділянці площею 3 га, яка розташована у безпосередній близькості до магістрального водогону. За законодавством навколо цього водогону встановлюється охоронна зона шириною 50 м, на території якої заборонено будівництво будь-яких об'єктів і проведення робіт, що можуть пошкодити інженерні споруди. Власник ділянки стверджує, що планує будівництво за межами охоронної зони, але частина території його ділянки потрапляє в межі цієї зони. Чи може власник ділянки будувати житловий комплекс на всій території своєї земельної ділянки? Які дії повинен вжити власник ділянки для дотримання законодавчих обмежень? Які наслідки

можуть настати в разі порушення правил охоронної зони? Які органи державної влади або місцевого самоврядування здійснюють контроль за дотриманням охоронних зон? Чи можна проводити благоустрій або тимчасові роботи в межах охоронної зони?

У межах берегової смуги р. Дністра агрофірма «Поділля» почала будівництво птахофабрики, овочесховища та цеху з виготовлення вина і соків. Управління річкового пароплавства звернулося до обласної ради зі скаргою на дії агрофірми, вважаючи, що вона порушує її право на використання земель берегової смуги для потреб, пов'язаних із судноплавством. На засіданні облвиконкому президент агрофірми вказав, що ці землі передані агрофірмі у власність за рішенням сільської ради відповідно до проєкту роздержавлення та приватизації земель, а тому агрофірма як власник землі почала будівництво на належних їй землях. Вирішити справу.

Підприємство планує побудувати складські приміщення на земельній ділянці площею 3 га. Частина цієї ділянки розташована в межах території навколо військової частини, що за законодавством є зоною особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів. Керівник підприємства вважає, що оскільки більша частина ділянки знаходиться поза безпосередньою охоронною зоною, будівництво можливе. Чи може підприємство будувати складські приміщення на всій ділянці? Які дії потрібно здійснити власнику або орендарю ділянки, щоб законно використовувати землю в межах зони особливого режиму? Які види діяльності заборонені у зоні особливого режиму навколо військових об'єктів? Які наслідки для підприємства та громадян настають у разі порушення обмежень такої зони?

Сусідня земельна ділянка А не має прямого під'їзду до дороги. Власник ділянки А звернувся до власника суміжної ділянки Б з проханням надати право проходу та проїзду через ділянку Б для забезпечення доступу до своєї земельної ділянки. Власник ділянки Б спершу заперечує, але згодом погоджується, але хоче встановити обмеження щодо часу користування проїзду та порядку його використання. Який тип земельного сервітуту може бути встановлений у цій ситуації? Які права та обов'язки виникають у власника ділянки А та власника ділянки Б після встановлення сервітуту? Чи можна обмежити користування сервітутом за часом або іншими умовами? Як можна юридично оформити сервітут для забезпечення права користування чужою земельною ділянкою? Які наслідки настають у разі порушення умов сервітуту однією зі сторін?

Місцева громада отримала пропозицію від приватного підприємця щодо будівництва рекреаційного комплексу на земельній ділянці площею 10 га. Частина цієї території розташована в межах заповідного заказника, що входить до складу природно-заповідного фонду України. Підприємець наполягає, що його проєкт передбачає лише облаштування туристичних стежок і невеликих

екопавільйонів. Чи може підприємець здійснювати будівництво на території заповідного заказника? Які види діяльності заборонені на територіях природно-заповідного фонду? Які дії повинна зробити громада або підприємець для законного використання земельної ділянки, частина якої входить до природно-заповідного фонду?

Власник земельної ділянки площею 5 га у сільській місцевості отримав земельну ділянку для ведення сільського господарства. Він планує змінити цільове призначення ділянки на будівництво котеджного комплексу, щоб продати земельні ділянки під житлову забудову. Чи може власник самостійно змінити цільове призначення земельної ділянки? Які дії повинен здійснити власник, якщо він бажає легально змінити цільове призначення ділянки? Які обмеження встановлює законодавство щодо зміни цільового призначення земель сільськогосподарського призначення?

Фермер отримав у користування земельну ділянку площею 50 га для ведення сільського господарства. Уздовж полів на ділянці розташовані полезахисні лісові смуги, висаджені для захисту ґрунтів від ерозії. Протягом кількох років фермер не здійснював догляд за смугами, а частину дерев вирубав для використання у господарських потребах. Місцева екологічна служба виявила порушення та повідомила фермера про необхідність відновлення та догляду за полезахисними смугами. Чи порушив фермер свої обов'язки щодо утримання та збереження полезахисних лісових смуг? Які дії повинен здійснити фермер для усунення порушення? Як законодавство регламентує відновлення пошкоджених лісових смуг?

Контрольні запитання

1. Що таке обмеження прав на землю та які юридичні підстави їх встановлення?
2. Які класифікаційні підходи використовуються для розподілу обмежень прав на землю?
3. В чому полягає суть обмежень прав на землю, що впливають із принципу добросусідства?
4. Які види земельних сервітути існують і як вони обтяжують право власності на землю?
5. Чим земельний сервітут відрізняється від інших форм обмеження прав на землю?
6. Які основні принципи встановлення обтяжень та обмежень прав на землю?
7. Які нормативно-правові акти регулюють обмеження та обтяження прав на землю в Україні?

8. Як законодавство визначає порядок встановлення та реєстрації земельних сервітухів?

9. В яких випадках обмеження прав на землю можуть бути тимчасовими, а в яких – постійними?

10. Як забезпечується баланс між правами власника та інтересами сусідів або держави при встановленні обмежень?

11. Які наслідки настають у разі порушення обмежень прав на землю?

12. Яким чином добросусідські обмеження впливають на планування та використання земельних ділянок?

13. Яка роль кадастрових систем у фіксації та контролі обтяжень і обмежень прав на землю?

14. Які механізми контролю за дотриманням обмежень прав на землю передбачені законодавством?

15. Як обмеження та обтяження прав на землю впливають на обіг земель та інвестиційну привабливість ділянок?

ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 5

ТОПОГРАФО-ГЕОДЕЗИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВИКОНАННЯ РОБІТ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

Основними нормативно-правовими актами, які регламентують проведення топографо-геодезичних робіт для землеустрою, є:

1. Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» [11], що визначає правові основи топографо-геодезичної та картографічної діяльності в Україні. Він регулює порядок виконання геодезичних та картографічних робіт, встановлює вимоги до їх якості та точності, а також визначає права та обов'язки суб'єктів цієї діяльності. Закон також встановлює порядок використання та зберігання геодезичних та картографічних матеріалів, що є основою для різних галузей економіки та державного управління.

2. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку охорони геодезичних пунктів» [12]. Цей нормативно-правовий акт регулює порядок охорони геодезичних пунктів в Україні. Він встановлює вимоги до збереження та захисту геодезичних пунктів, що є основою для проведення геодезичних вимірювань та забезпечення точності геодезичних даних. Постанова також визначає органи, відповідальні за охорону геодезичних пунктів, та процедури їх відновлення у разі пошкодження або знищення.

3. Постанова Кабінету Міністрів України Деякі питання реалізації частини першої статті 12 Закону України «Про топографо-геодезичну і

картографічну діяльність» [13], яка визначає механізм побудови Державної геодезичної мережі із застосуванням сучасних глобальних навігаційних супутникових систем, строгих математичних методів оброблення даних та інформаційних технологій, а також традиційних геодезичних методів. Також встановлює вимоги, які застосовуються при прокладанні Державної геодезичної мережі.

4. Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Порядку топографічної зйомки у масштабах 1 : 5 000, 1 : 2 000, 1 : 1 000 та 1 : 500» [14] визначає механізм виконання топографічної зйомки у масштабах 1 : 5 000, 1 : 2 000, 1 : 1 000 та 1 : 500 і встановлює вимоги до змісту, геодезичної основи, точності та якості продукції топографічної зйомки.

5. Стаття 198 ЗКУ [2] визначає роботи під час проведення кадастрових зйомок: комплекс робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок, який включає геодезичне встановлення меж земельної ділянки; погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами; відновлення меж земельної ділянки на місцевості; встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі; виготовлення кадастрового плану.

Завдання. Для виконання завдань студент обирає вид землевпорядної документації, для якої буде розглядатися процес виконання геодезичних робіт:

1. Проаналізувати нормативно-правове забезпечення проведення геодезичних робіт для обраного виду землевпорядної документації.

2. Визначити характеристики проведення геодезичних робіт, а саме:

- допустимий масштаб зйомки;
- система координат;
- вимоги до точності вимірювань;
- рекомендовані методи зйомки;
- необхідність оновлення картографічної основи тощо.

3. Побудувати логіко-структурну схему, на якій зазначити процес виконання геодезичних робіт з відображенням нормативно-правових документів, яких потрібно дотримуватися на відповідному етапі.

4. Розв'язати ситуаційні задачі:

Власник приватної земельної ділянки площею 2 га звернувся до місцевого органу земельних ресурсів із проханням встановити межі його ділянки в натурі (на місцевості). Попередні межі були визначені понад 20 років тому, частина межових знаків втрачена, а сусідні ділянки за цей час були розділені між новими власниками. Які етапи слід виконати для встановлення меж земельної ділянки в натурі? Які методи геодезичної зйомки можна застосувати для визначення точних меж? Як слід діяти у разі, якщо фактичні межі частково не збігаються з даними кадастру або виникають суперечки із сусідами? Які

документи повинні бути підготовлені за результатами встановлення меж земельної ділянки? Як результати робіт будуть внесені до Державного земельного кадастру та які наслідки це матиме для прав власності?

Міська рада вирішила провести інвентаризацію земельного кварталу житлової забудови для оновлення даних Державного земельного кадастру та уточнення меж ділянок. Під час попереднього аналізу виявлено, що межі деяких приватних та комунальних земельних ділянок не відповідають фактичному використанню землі, а частина території була самовільно захоплена під будівництво гаражів і господарських споруд. Які види геодезичних робіт необхідно виконати для інвентаризації кварталу? Як встановлюються фактичні межі земельних ділянок у межах кварталу? Які методи топографічної зйомки та кадастрової зйомки слід застосувати для точного обліку земель?

Інвестор придбав ділянку площею 5 га для створення приватного фермерського господарства. Перед початком господарської діяльності необхідно оформити та сформувати земельну ділянку відповідно до норм земельного законодавства. Які геодезичні роботи необхідно провести для формування земельної ділянки? Які методи визначення меж слід застосувати для точного встановлення меж ділянки? Як оформлюється документація після виконання геодезичних робіт для внесення даних до кадастру?

Контрольні запитання

1. Які основні нормативно-правові документи регламентують проведення топографо-геодезичних робіт у сфері землеустрою?
2. Які державні стандарти застосовуються при виконанні топографічної зйомки земельних ділянок?
3. Який порядок виконання топографічної зйомки у масштабі 1:5000 та її призначення?
4. Як відрізняється порядок топографічної зйомки у масштабах 1:2000 та 1:1000?
5. Для яких цілей використовується топографічна зйомка у масштабі 1:500?
6. Які існують етапи проведення топографічної зйомки?
7. Як здійснюється встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості)?
8. Які методи відновлення меж земельних ділянок застосовуються у разі втрати межових знаків?
9. Які документи складаються після встановлення або відновлення меж земельних ділянок?

10. Що таке кадастрова зйомка та які її основні завдання у системі державного земельного кадастру?

11. Як відрізняється кадастрова зйомка від топографічної зйомки за цілями та масштабами?

12. Які технології та прилади застосовуються для топографо-геодезичних та кадастрових робіт?

13. Як результати топографо-геодезичних робіт інтегруються у геоінформаційні системи та кадастрові дані?

14. Які юридичні наслідки для власників та користувачів земель можуть виникнути у разі невідповідності фактичних меж даним кадастру?

15. Які принципи точності та вірогідності даних регламентуються нормативно-правовими документами під час виконання топографо-геодезичних робіт?

ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 6

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК. ВІДШКОДУВАННЯ ЗБИТКІВ І ВТРАТ

Методологічні засади проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок визначаються Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» [15].

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за такою формулою:

$$Цн = Пд \cdot Нрд \cdot Км1 \cdot Км2 \cdot Км3 \cdot Км4 \cdot Кцп \cdot Кмц \cdot Кні,$$

де Пд – площа земельної ділянки, квадратних метрів;

Нрд – норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі згідно з додатком 1 Методики [15];

Км1 – коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст;

Км2 – коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів;

Км3 – коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення;

Км4 – коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки;

Кцп – коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру;

Кмц – коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням;

Кні – добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

За результатами проведення нормативної грошової оцінки (НГО) земельних ділянок складається технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Датою нормативної грошової оцінки земельної ділянки є дата, зазначена в технічній документації.

Витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок оформляється і видається автоматично в електронній формі з використанням програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Процедуру визначення та відшкодування втрат лісогосподарського виробництва визначає Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку визначення втрат лісогосподарського виробництва» [16].

Втрати лісогосподарського виробництва, спричинені вилученням лісових земель і чагарників (вкритих лісовою рослинністю земель, незімкнутих лісових культур, лісових розсадників, плантацій, рідколісся, згарищ, загиблих насаджень, зрубів, галявин, лісових шляхів, просік, протипожежних розривів тощо) для використання їх у цілях, не пов'язаних із веденням лісового господарства, визначаються на підставі нормативів втрат по Автономній Республіці Крим, областях, м. Києву та Севастополю за формулою

$$P_v = P_d \times N_v \times \frac{B_d}{B_o} \times K_i,$$

де P_v – розмір втрат лісогосподарського виробництва, тис. гривень;

P_d – площа ділянки лісових земель і чагарників, що вилучається, гектарів;

N_v – норматив втрат лісогосподарського виробництва, тис. гривень (згідно з додатком 1 Порядку [16]);

B_d – бал бонітету ділянки лісових земель і чагарників, що вилучається;

B_o – бал бонітету лісових земель і чагарників по Автономній Республіці Крим, області, мм. Києву та Севастополю;

K_i – коефіцієнт продуктивності лісових земель і чагарників за типами лісорослинних умов (згідно з додатком 2 Порядку [16]).

Якщо розмір втрат лісогосподарського виробництва, визначений за наведеною вище формулою, менший за розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки лісогосподарського призначення, втрати лісогосподарського виробництва відшкодовуються у розмірі 100 % її нормативної грошової оцінки.

Втрати лісогосподарського виробництва, спричинені обмеженням прав власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, або погіршенням якості земель, зумовленим впливом діяльності підприємств, установ та організацій, визначаються за формулою

$$P_v = (1 - K) \cdot H_v \cdot P_d,$$

де P_v – розмір втрат, тис. грн;

K – коефіцієнт зниження продуктивності угіддя;

H_v – середній розмір втрат із розрахунку на один гектар, що визначається відповідно до пункту 2 цього Порядку;

P_d – площа ділянки, гектарів.

Завдання.

1. Проаналізувати нормативно-правове забезпечення виконання нормативно-грошової оцінки.

2. Визначити основні формули для розрахунку нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

3. Встановити складові технічної документації з нормативної грошової оцінки земель.

4. Визначити процедуру отримання витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель

4. Встановити основні формули для розрахунку втрат лісогосподарського виробництва.

5. Розрахувати нормативну грошову оцінку та втрати (спричинені погіршенням якості земель) для земельної ділянки площею 5 га, яка використовується для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг (захисні ліси), яка розташована в обраній області. Коефіцієнт зниження продуктивності дорівнює 0,95.

6. Розв'язати ситуаційну задачу:

Сільська рада планує передати в оренду земельну ділянку площею 2,5 га, яка відноситься до категорії земель сільськогосподарського призначення (рілля). Відомо, що нормативна грошова оцінка (НГО) 1 га ріллі земельної ділянки становить 32 000 грн/га. Ставка орендної плати – 0,5 % від НГО. Визначте нормативну грошову оцінку всієї ділянки. Розрахувати річну орендну плату. Вказати, які нормативно-правові акти регулюють проведення НГО та визначення орендної плати.

Контрольні запитання

1. Що таке нормативна грошова оцінка земельних ділянок та яка її мета?

2. Які основні методи та підходи застосовуються при нормативній грошовій оцінці земель?
3. Які нормативно-правові акти регулюють порядок проведення нормативної грошової оцінки земель в Україні?
4. Які основні етапи проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок?
5. Назвіть основні формули для розрахунку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.
6. Які фактори враховуються при визначенні нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення?
7. Що таке технічна документація з нормативної грошової оцінки земель та які її складові?
8. Який порядок затвердження та оновлення технічної документації з НГО земель?
9. Яке значення має витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки?
10. У яких випадках власник чи користувач землі може отримати витяг з технічної документації?
11. Яке значення має НГО для визначення розміру земельного податку та орендної плати?
12. Що таке втрати лісгосподарського виробництва та в яких випадках вони визначаються?
13. Які основні складові враховуються при визначенні збитків власників земельних ділянок та землекористувачів?
14. Які органи уповноважені здійснювати розрахунок і відшкодування втрат та збитків?
15. У яких випадках здійснюється відшкодування збитків і втрат у сфері земельних відносин?

ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 7

ПРОЦЕСУАЛЬНИЙ ПОРЯДОК ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ ГРОМАДЯНАМИ

Головний документ, який визначає право громадян на безоплатну приватизацію земель – це Земельний Кодекс України [2] (116, 118, 121, 122).

Відповідно до постанов КМУ та законодавчих змін на період воєнного стану в Україні запроваджено тимчасові обмеження щодо відведення земель та зміни цільового призначення. Наприклад, у багатьох громадах призупинено

розгляд питань про безоплатну приватизацію, а нотаріальні дії та державна реєстрація можуть бути обмежені.

Кожен громадянин України має право один раз безоплатно отримати земельну ділянку із земель державної чи комунальної власності в межах норм, встановлених ЗКУ (стаття 121), а саме:

- для ведення фермерського господарства – у розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де розміщується фермерське господарство. Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано декілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району;

- для ведення особистого селянського господарства – не більше 2,0 гектара;

- для ведення садівництва – не більше 0,12 гектара;

- для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах – не більше 0,25 гектара, в селищах – не більше 0,15 гектара, в містах – не більше 0,10 гектара;

- для індивідуального дачного будівництва – не більше 0,10 гектара;

- для будівництва індивідуальних гаражів – не більше 0,01 гектара.

Розмір земельних ділянок, що передаються безоплатно громадянину у власність для ведення особистого селянського господарства, може бути збільшений у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю).

Розмір земельної ділянки, що передається безоплатно громадянину у власність у зв'язку з набуттям ним права власності на жилий будинок, не може бути меншим, ніж максимальний розмір земельної ділянки відповідного цільового призначення, встановлений частиною першою цієї статті (крім випадків, якщо розмір земельної ділянки, на якій розташований будинок, є меншим).

Етапи процедури приватизації (ст. 118 ЗКУ):

1. Звернення громадянина – подання клопотання до органу виконавчої влади або місцевого самоврядування (залежно від того, у чийй власності земля). У клопотанні зазначається цільове призначення та орієнтовні розміри ділянки. Додається графічний матеріал із зазначенням бажаного місця розташування ділянки.

2. Розгляд клопотання – орган місцевого самоврядування чи виконавчої влади протягом одного місяця приймає рішення:

- надати дозвіл на розробку проєкту землеустрою щодо відведення ділянки;

– або відмовити (з підстав, передбачених законом).

3. Розроблення проєкту землеустрою – здійснюється землевпорядною організацією за замовленням громадянина.

4. Погодження проєкту землеустрою – у відповідних органах (Держгеокадастр, органи архітектури, охорони земель, охорони культурної спадщини тощо – залежно від випадку).

5. Реєстрація земельної ділянки у Державному земельному кадастрі.

6. Затвердження проєкту землеустрою – органом місцевого самоврядування чи виконавчої влади. Прийняття рішення про передачу земельної ділянки у власність.

7. Державна реєстрація права власності на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Завдання.

1. Проаналізувати нормативно-правове забезпечення приватизації земельних ділянок громадянами.

2. Визначити та описати всі етапи процедурного порядку приватизації земельної ділянки громадянином (від подання клопотання до державної реєстрації права власності).

3. Визначити норми безоплатної передачі земельної ділянки громадянам із земель державної і комунальної власності.

4. Розв'язати ситуаційні задачі:

Громадянин Дутко Р. П. проживає в селі. Згідно із земельно-обліковими документами сільської ради в його користуванні знаходяться земельні ділянки загальною площею 2,25 га, з яких одна біля житлового будинку площею 0,65 га, а решта – відокремлена ділянка в межах села. Крім того, йому для випасання і худоби і заготівлі кормів надано в оренду ділянку кормових угідь площею 0,50 га. Громадянин звернувся з заявою до сільської ради про безоплатну приватизацію використовуваних земельних ділянок. Чи в компетенції сільської ради вирішення цього питання? Для яких потреб і в якому розмірі громадянин може отримати безоплатно у власність земельні ділянки? Підготуйте проєкт відповіді сільського голови з цього приводу.

Громадянин Семенюк С. О. одержав у спадок житловий будинок у селі, а разом з ним і земельну ділянку площею 0,34 га. Але за рішенням сільської ради йому було дозволено приватизувати лише 0,25 га. Чи є правомірними дії сільської ради? З якого часу виникає право власності на земельну ділянку? Перерахувати документи, які потрібні для приватизації земельної ділянки.

Громадянин Вознюк Б. В. приватизував земельну ділянку площею 0,3 га, виділену йому для ведення особистого селянського господарства. За рішенням сільської ради він додатково одержав в оренду земельну ділянку розміром 0,5 га також для ведення особистого селянського господарства. Чи може

громадянин Вознюк Б. В. приватизувати надану йому в оренду земельну ділянку? Який розмір земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства передбачений Земельним кодексом України? Який існує механізм реалізації права на землю.

Громадянин Іваненко С. у місті користується земельною ділянкою 0,12 га під індивідуальний гараж. Він вирішив приватизувати землю. Встановити, чи дозволяють норми безоплатної приватизації отримати таку ділянку.

Громадянин Сидоренко О. хоче приватизувати ділянку для дачного будівництва. Йому надали в користування 0,08 га. Чи відповідає площа нормам безоплатної приватизації?

Контрольні запитання

1. Які є загальні засади приватизації земельних ділянок в Україні?
2. Хто має право на безоплатну приватизацію земельних ділянок?
3. Які категорії земель підлягають безоплатній передачі у власність громадян?
4. Які види цільового призначення земельних ділянок допускаються для безоплатної приватизації?
5. Які норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам передбачені Земельним кодексом України?
6. Які документи повинен подати громадянин для початку процедури приватизації земельної ділянки?
7. Який орган приймає рішення про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки?
8. Хто має право здійснювати розроблення проєкту землеустрою?
9. Який порядок погодження та затвердження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки?
10. Які етапи включає процес державної реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі?
11. Який документ підтверджує внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру?
12. Який орган ухвалює рішення про передачу земельної ділянки у приватну власність громадянина?
13. Які документи посвідчують право власності на земельну ділянку після приватизації?
14. У якому державному реєстрі здійснюється реєстрація права власності на землю?
15. Чи може громадянин скористатися правом на безоплатну приватизацію декількох земельних ділянок різного цільового призначення?

ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 8

ВСТАНОВЛЕННЯ ТА ЗМІНА МЕЖ АДМІНІСТРАТИВНО-ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ОДИНИЦЬ

Адміністративно-територіальна одиниця (АТО) – це частина території держави, яка має визначені межі та є просторовою основою для організації та діяльності органів державної влади і місцевого самоврядування.

Основні характеристики АТО:

- має юридично закріплені межі, встановлені законами та нормативними актами;
- використовується для організації управління, надання адміністративних послуг, ведення кадастрів;
- є просторовою базою для планування соціально-економічного розвитку та землевпорядних робіт.

Територіальна громада – це мешканці, об'єднані постійним проживанням у межах села, селища чи міста, або добровільне об'єднання жителів кількох населених пунктів, що мають єдиний адміністративний центр, які здійснюють місцеве самоврядування.

До основних ознак, які характеризують територіальну громаду належать такі:

- є первинним суб'єктом місцевого самоврядування;
- наділена правом самостійно вирішувати питання місцевого значення через органи місцевого самоврядування або безпосередньо (місцеві референдуми, збори);
- має комунальну власність (землі, майно, комунальні підприємства);
- є суб'єктом правовідносин у сфері землекористування та управління територією.

Межа адміністративно-територіальної одиниці – це юридично закріплена лінія, яка визначає територіальні межі конкретної одиниці державного управління, на якій поширюється її адміністративна компетенція та повноваження органів влади. Межі адміністративно-територіальних одиниць визначаються як по суходолу, так і по водному простору.

Статтею 46 Закону України «Про землеустрій» [17] встановлено, що для встановлення або зміни меж адміністративно-територіальних одиниць розробляються проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж відповідних адміністративно-територіальних одиниць.

Проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальної одиниці включає:

- пояснювальну записку;
- завдання на виконання робіт;

- план існуючої (за наявності) та проектної межі адміністративно-територіальної одиниці;
- площу земель в існуючих (за наявності) та проектних межах адміністративно-територіальної одиниці;
- опис меж адміністративно-територіальної одиниці;
- каталог координат поворотних точок меж адміністративно-територіальної одиниці.

Завдання.

1. Проаналізувати нормативно-правове забезпечення встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних одиниць.

2. Визначити та описати всі етапи процедури встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних одиниць.

3. Розв'язати ситуаційні задачі:

Територіальна громада Х утворена в процесі децентралізації у 2020 році. Її межі частково відповідають межах колишніх сільських рад, але на східній межі спостерігається накладання з суміжною громадою У. Частина земель колишнього радгоспу, що входила до складу громади Х, юридично зареєстрована в межах громади У. Межі не погоджені в ДЗК, межові знаки відсутні. Також, відповідно до планово-картографічних матеріалів, на півдні громада Х межує з територією населеного пункту Z, межі якого не встановлені в натурі, що створює додаткові суперечки щодо приналежності земель. Створено документацію із землеустрою щодо встановлення меж громади, однак відсутні позитивні висновки суміжних рад. Які види документації із землеустрою передбачені для встановлення меж територіальних громад? Які основні етапи погодження меж територіальних громад передбачені законодавством? Які типові проблеми виникають під час встановлення меж громад після адміністративної реформи? Визначте правові прогалини у процедурі погодження та внесення відомостей про межі територіальної громади до ДЗК на прикладі описаної ситуації. Оцініть роль топографо-геодезичних матеріалів у процесі встановлення меж. Поясніть, як розв'язати проблему невизначеного статусу земель, що опинились «на стику» громад. Запропонуйте покрокову процедуру вирішення описаної ситуації.

Сільська рада села Зелене вирішила розширити межі населеного пункту у зв'язку з тим, що на прилеглий території планується будівництво нових житлових кварталів та соціальної інфраструктури. Частина цієї території зараз використовується як сільськогосподарські угіддя, що належать до земель державної власності. Який орган має право прийняти рішення про зміну меж населеного пункту? Які документи необхідні для цього? Чи потрібна згода власників чи користувачів земель, що включаються до межі? Хто затверджує проект землеустрою щодо зміни меж села?

Унаслідок розвитку промислової зони міста Хорол виникла потреба у розширенні меж Хорольської міської територіальної громади. На прилеглий території площею 150 га, яка входить до складу сусідньої Радківської сільської громади, планується будівництво логістичного центру та житлового мікрорайону для працівників. Чи можлива зміна меж територіальної громади? Який порядок внесення таких змін? Які органи беруть участь у процедурі? Які документи необхідно підготувати?

У результаті адміністративно-територіальної реформи виникла необхідність зміни меж двох сусідніх районів – Миргородського та Лубенського. До складу Миргородського району планується передати територію площею 2 000 га, яка раніше входила до Лубенського району. Для цього потрібно провести роботи із землеустрою та юридично закріпити нові межі. Визначити послідовність дій інженера-землевпорядника під час змінювання меж району.

Контрольні запитання

1. Що таке адміністративно-територіальна одиниця?
2. Які види адміністративно-територіальних одиниць передбачені законодавством України?
3. Подайте визначення поняття територіальної громади.
4. Які органи місцевого самоврядування представляють інтереси територіальної громади?
5. Що розуміють під межею адміністративно-територіальної одиниці?
6. Які функції виконує межа адміністративно-територіальної одиниці?
7. Які основні етапи встановлення меж адміністративно-територіальних одиниць?
8. Хто може бути замовником проєктів землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць?
9. Які вихідні матеріали та документи використовуються під час розробки земельпорядної документації зі встановлення меж?
10. Які органи здійснюють погодження проєктів землеустрою щодо встановлення або зміни меж адміністративно-територіальних одиниць?
11. Хто затверджує проєкти землеустрою щодо встановлення та зміни меж сіл, селищ і міст?
12. Хто затверджує проєкти землеустрою щодо зміни меж районів та областей?
13. Які проблемні питання виникають під час встановлення та зміни меж територіальних громад?
14. Який правовий статус тимчасово окупованої території України згідно із законодавством?

15. Які особливості здійснення землеустрою на тимчасово окупованих територіях?

ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 9

СКЛАДАННЯ ПРОЄКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок розробляються в разі формування нових земельних ділянок із земель державної, комунальної власності (крім випадків формування земельних ділянок за іншою документацією із землеустрою) та в разі зміни цільового призначення земельних ділянок у випадках, визначених законом. Проекти землеустрою щодо відведення земельної ділянки також можуть передбачати поділ, об'єднання земельних ділянок, які перебувають у власності однієї особи (стаття 59 Закону України «Про землеустрій»).

Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок може передбачати формування та/або зміну цільового призначення декількох земельних ділянок, за умови що розпорядником земельних ділянок буде один орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України [2], або власником земельної ділянки приватної власності є одна особа.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки включає:

- пояснювальну записку;
- матеріали геодезичних вишукувань та землевлпорядного проектування (у разі формування земельної ділянки);
- розрахунок розміру втрат лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом);
- розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом);
- перелік обмежень у використанні земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки.

У разі формування земельної ділянки чи зміни цільового призначення земельної ділянки для потреб, пов'язаних із забудовою, до проекту додається витяг із відповідної містобудівної документації із зазначенням функціональної зони території, в межах якої розташована земельна ділянка, та обмежень у використанні території для містобудівних потреб. Ці вимоги не поширюються на випадки, коли, відповідно до закону, передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб може здійснюватися

за відсутності зазначеної містобудівної документації або без дотримання правил співвідношення між видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території, визначеного відповідною містобудівною документацією.

Загальний порядок встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок визначається ст. 20 Земельного кодексу України [4]. Визначення термінів встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок представлено на рисунку 9.1.

При встановленні цільового призначення земельних ділянок здійснюється віднесення їх до певної категорії земель та виду цільового призначення	При зміні цільового призначення земельних ділянок здійснюється зміна категорії земель та/або виду цільового призначення
--	---

Рисунок 9.1 – Визначення встановлення та зміна цільового призначення земельних ділянок

Визначення виду цільового призначення земельної ділянки відбувається під час формування земельної ділянки і здійснюється розробником документації із землеустрою та містобудівної документації згідно з рішенням органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення відповідної документації.

Під час розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, на який не надано відповідного дозволу, віднесення земельних ділянок до певної категорії та виду цільового призначення земельних ділянок здійснюється розробником такої документації із землеустрою та містобудівної документації з урахуванням вимог, затверджених у генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проєктів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів. У разі визначення категорії земель та виду цільового призначення земельної ділянки приватної власності віднесення земельних ділянок до певної категорії та виду цільового призначення земельних ділянок здійснюється розробником такої документації із землеустрою та містобудівної документації згідно з договором на виконання відповідних робіт із землеустрою, укладеним з власником такої земельної ділянки.

Змінювання цільового використання земельної ділянки може проводитися за двома різними процедурами в залежності від наявності внесених відомостей про функціональне призначення території до Державного земельного кадастру (рис. 9.2).

1 ВИПАДОК	2 ВИПАДОК
• відомості про функціональне призначення території внесено до Державного земельного кадастру	• відомості про функціональне призначення території НЕ внесено до Державного земельного кадастру

Рисунок 9.2 – Випадки зміни цільового використання земельної ділянки

У першому випадку відомості про функціональне призначення території внесено до Державного земельного кадастру, змінювання цільового призначення здійснюватиметься:

- за рішенням Верховної Ради АРК, Ради міністрів АРК, органів виконавчої влади та місцевих рад щодо земельних ділянок державної та комунальної власності згідно із повноваженнями вказаних органів, закріпленими у ст. 122 Земельного Кодексу України [2];

- власниками земельних ділянок приватної власності на підставі їхньої заяви;

- за ініціативою землекористувачів, які використовують земельні ділянки на праві постійного користування, оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо земельних ділянок державної та комунальної власності на яких розташовані будівлі та споруди що належать на праві приватної власності (крім визначених категорій у ст. 20 Земельного Кодексу України [2]).

Якщо відомості про функціональне призначення території внесено до Державного земельного кадастру, змінювання виду цільового призначення не потребує:

- розроблення документації із землеустрою (крім випадків формування земельної ділянки із земель державної та комунальної власності, не сформованих у земельні ділянки);

- прийняття рішень Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади та органу місцевого самоврядування (крім рішень про встановлення і зміну цільового призначення земельних ділянок, розпорядження якими здійснюють такі органи).

У другому випадку відомості про функціональне призначення території не внесено до Державного земельного кадастру – зміна цільового призначення здійснюватиметься за проектом землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки (проектом землеустрою щодо відведення земельної ділянки). Рішення про зміну цільового призначення земельних ділянок у таких випадках приймається згідно ст. 122 Земельного Кодексу України [2] щодо:

- земельних ділянок, розпорядження якими здійснюють Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим,

органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, за рішенням відповідного органу;

– земельних ділянок приватної власності сільськими, селищними, міськими радами, на території яких розташована відповідна земельна ділянка.

Завдання.

1. Проаналізувати нормативно-правове забезпечення розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

2. Проаналізувати умови щодо виникнення прав на земельну ділянку.

3. Описати етапи розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

4. Описати процедуру зміни цільового призначення земельних ділянок.

5. Розв'язати ситуаційні задачі:

Громадянин Петренко І. С. є власником земельної ділянки площею 1,2 000 га, кадастровий номер 3210400000:01:123:0456, розташованої за межами населеного пункту, у межах території Новоселицької сільської ради. Цільове призначення ділянки за даними Державного земельного кадастру: «Для ведення особистого селянського господарства» (код КВЦПЗ 01.03, землі сільськогосподарського призначення). Громадянин Петренко І. С. планує побудувати на цій земельній ділянці будинок для постійного проживання, оскільки місце розташування зручне і неподалік проходить асфальтована дорога. Він звернувся до землевпорядної організації за консультацією щодо процедури зміни цільового призначення своєї земельної ділянки. Надати консультацію Петренку І. С.

Громадянин Коваленко І. І. звернувся до сільської ради з проханням надати йому земельну ділянку площею 0,10 га для будівництва та обслуговування житлового будинку. Визначте дії громадянина Коваленко І. І. Визначити землевпорядні роботи, які потрібно буде виконати.

Підприємець Петренко О. М. має у власності земельну ділянку площею 0,5 га, яка за даними Державного земельного кадастру має цільове призначення для ведення особистого селянського господарства. Підприємець планує відкрити невеликий виробничий цех з переробки продуктів харчування. На території громади затверджений Комплексний план просторового розвитку території громади, де ділянка віднесена до земель сільськогосподарського призначення. Які дії потрібно здійснити підприємцю та землевпоряднику для законної зміни цільового призначення земельної ділянки під виробничу діяльність?

Контрольні запитання

1. Які складові частини включає проєкт відведення земельної ділянки?
2. Що входить до змісту графічної частини проєкту?

3. Що містить текстова частина проєкту відведення земельної ділянки?
4. Якими нормативними актами регламентується процедура відведення земельної ділянки та розробка відповідного проєкту землеустрою?
5. Які нормативні обмеження щодо площі земельних ділянок існують для різних видів використання?
6. Які види потреб визначають порядок відведення земельних ділянок?
7. Як обґрунтовується необхідність зміни цільового призначення земельної ділянки?
8. Яку роль відіграє Комплексний план просторового розвитку території громади при зміні цільового призначення земельної ділянки?
9. Які етапи включає процедура зміни цільового призначення земельної ділянки?
10. Які органи та суб'єкти погоджують проєкт відведення земельної ділянки перед його затвердженням?
11. Які умови затвердження проєкту відведення земельної ділянки органом місцевого самоврядування?
12. Які дії землевпорядника під час встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)?
13. Як здійснюється погодження меж земельної ділянки із суміжними землекористувачами?
14. Які існують умови щодо виникнення прав на земельну ділянку?
15. Які документи підтверджують право власності або користування земельною ділянкою після внесення змін до Державного земельного кадастру?

ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 10

ЗЕМЛЕВПОРЯДНІ РОБОТИ ПІД ЧАС СКЛАДАННЯ КОМПЛЕКСНОГО ПЛАНУ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади, генеральний план населеного пункту, детальний план території є одночасно документацією із землеустрою та містобудівною документацією на місцевому рівні.

Комплексний план розробляється на всю територію територіальної громади. Комплексний план не розробляється, якщо територія територіальної громади включає лише територію населеного пункту.

Розроблення містобудівної документації на місцевому рівні (комплексного плану, генеральних планів населених пунктів, детальних планів території) щодо території територіальної громади, оновлення та внесення змін

до неї здійснюється трьома організаційними етапами: підготовчий, основний, завершальний.

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади, генеральний план населеного пункту, крім відомостей, передбачених Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» [18], включає (стаття 45-1 Закону України «Про землеустрій» [17]):

- матеріали топографо-геодезичних вишукувань;
- матеріали погодження відповідно до Земельного кодексу України;
- експлікацію земельних угідь за власниками та користувачами земельних ділянок;
- переліки обмежень у використанні земель та переліки земельних ділянок, щодо яких встановлено обмеження у використанні земель;
- збірний план земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування;
- план розподілу земель за категоріями, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угіддями з відображенням наявних обмежень (обтяжень).

Згідно з пунктом 84 Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації [19] землеупорядники виконують роботи з двох розділів.

Перший розділ «Оцінка структури землекористування» містить інформацію про землекористування за формами власності в розрізі категорій та видів цільового призначення земель, угідь і земельних ділянок, зокрема наданих у власність чи користування та не наданих у власність чи користування, з виявленням земельних ділянок, що використовуються без зареєстрованого речового права на них, а також земель запасу та загального користування, не сформованих у земельні ділянки. Експлікація земельних угідь за власниками та користувачами земельних ділянок формується у форматі класу просторових даних у базі геоданих відповідної містобудівної документації.

Другий розділ «Землеустрій» визначає пропозиції щодо перспективного використання земель, формування та реєстрації земельних ділянок і включає такі тематичні підрозділи:

1. «Заходи із землеустрою»: містить інформацію про:
 - перспективний розподіл земель за категоріями, видами цільового призначення земель, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угіддями з урахуванням наявних обмежень (обтяжень);
 - перелік земельних ділянок для передачі у комунальну власність;
 - перелік земель (територій) для безоплатної передачі у власність земельних ділянок державної та комунальної власності;

- перелік земель (територій) для продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них на земельних торгах;
- перелік земель (територій) для продажу або передачі у користування земельних ділянок державної, комунальної власності без проведення земельних торгів;
- перелік територій, необхідних для розміщення об'єктів, щодо яких, відповідно до закону, може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності; відомості про межі таких територій вносяться до Державного земельного кадастру на підставі електронних документів окремо на кожен об'єкт Державного земельного кадастру;
- заходи з підвищення продуктивності та охорони земель, стабілізації агроландшафтів, оптимізації складу угідь, консервації деградованих земель і напрямів їх подальшого використання, пропозиції щодо створення найбільш сприятливих організаційно-територіальних умов для ведення сільськогосподарського виробництва з урахуванням придатності ґрунтів для вирощування основних сільськогосподарських культур, розроблені на підставі еколого-ландшафтного та еколого-економічного підходів.

2. «Реєстрація земельних ділянок»: містить інформацію про земельні ділянки, право власності на які посвідчено до 2004 року та відомості про які не внесені до Державного земельного кадастру (у разі надання замовником, власником або користувачем земельної ділянки):

- документацію із землеустрою, за якою зазначені ділянки були сформовані і яка містить інформацію про їх місце розташування та координати поворотних точок меж;
- матеріали кадастрової зйомки, точність якої відповідає точності, передбаченій Порядком проведення інвентаризації земель [20].

Для здійснення державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі до комплексного плану розвитку території територіальної громади додається електронний документ на кожну земельну ділянку, відомості про яку вносяться до Державного земельного кадастру.

3. «Формування земельних ділянок»: містить інформацію про земельні ділянки комунальної власності, сформовані за результатами розроблення детального плану території або його планувальних рішень у складі комплексного плану, генерального плану населеного пункту.

Формування земельних ділянок є обов'язковим, крім випадків, коли такі земельні ділянки вже сформовані, якщо на зазначених земельних ділянках розташовані або передбачається спорудження:

- за кошти державного або місцевого бюджету – об'єктів соціальної інфраструктури (освіти, охорони здоров'я, культури, житлово-комунального господарства); об'єктів, передбачених Генеральною схемою планування

території України та/або схемою планування області; об'єктів, для розміщення яких, відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [18], може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності;

– інших об'єктів, визначених замовником у завданні на проектування.

Завдання.

1. Проаналізувати нормативно-правове забезпечення розробки комплексних планів просторового розвитку території територіальної громади.

2. Охарактеризувати склад та зміст комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади (які документи входять до складу плану; текстова та графічна частини; взаємозв'язок з документацією із землеустрою та містобудівною документацією).

3. Визначити етапи розробки комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, відповідальних осіб і документи, які мають бути підготовлені на кожному етапі. Результати вносять в таблицю 10.1.

Таблиця 10.1 – Етапи розробки комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади

Назва етапу	Зміст дій	Відповідальні органи	Документи

4. Визначити склад земель загального користування територіальної громади.

5. Окреслити території, що можуть бути вилучені з мотивів суспільної необхідності (визначити які законодавчі підстави примусового відчуження земель; навести приклади подібних об'єктів).

6. Скласти схему формування земельних ділянок, що підлягають передачі у комунальну власність (зазначити, які землі передаються в комунальну власність).

7. Зазначити, які землі можуть бути передані для безоплатної передачі у власність земельних ділянок державної та комунальної власності, для продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них на земельних торгах, для продажу або передачі у користування земельних ділянок державної, комунальної власності без проведення земельних торгів.

8. Визначити основні види робіт, які виконує землевпорядник під час розробки комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади.

9. Сформулювати можливі проблемні питання під час розроблення комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади.

Контрольні запитання

1. Яким є призначення комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади?
2. Які основні складові входять до змісту комплексного плану просторового розвитку?
3. Які землі належать до земель загального користування та як вони визначаються у плані?
4. У яких випадках допускається примусове відчуження земельних ділянок для суспільних потреб?
5. Яким чином у комплексному плані встановлюються межі територій, пов'язаних із відчуженням земель?
6. Які землі можуть бути визначені для заповідання, заліснення та ренатуралізації?
7. Які об'єкти природоохоронного значення враховуються при плануванні земель для відновлення торфовищ, водно-болотних, лучних, степових екосистем?
8. Які процедури передбачаються для формування земельних ділянок, що передаються у комунальну власність?
9. У яких випадках земельні ділянки державної чи комунальної власності можуть бути передані безоплатно у власність громадянам?
10. Які категорії земель підлягають продажу на земельних торгах?
11. У яких випадках допускається передача земель державної чи комунальної власності без проведення земельних торгів?
12. Які документи обґрунтовують рішення про відведення земель для продажу чи передачі у користування?
13. Хто є замовником та розробником комплексного плану просторового розвитку території громади?
14. Яка процедура розгляду, погодження та затвердження комплексного плану просторового розвитку території громади?
15. Які органи державної влади та місцевого самоврядування беруть участь у погодженні та контролі за реалізацією комплексного плану?

ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 11

СКЛАДАННЯ РОБОЧИХ ПРОЄКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

Робочі проєкти землеустрою розробляються з метою здійснення заходів із рекультивції порушених земель, зняття та перенесення родючого шару ґрунту, консервації деградованих та малопродуктивних угідь, поліпшення сільськогосподарських і лісгосподарських угідь, захисту земель від ерозії,

підтоплення, заболочення, вторинного засолення, висушення, зсувів, ущільнення, закислення, забруднення промисловими та іншими відходами, радіоактивними та хімічними речовинами (стаття 54 Закону України «Про землеустрій» [17]).

Робочий проєкт землеустрою включає:

- завдання на складання робочого проєкту землеустрою;
- пояснювальну записку;
- характеристику природних та агрокліматичних умов відповідної території;
- матеріали ґрунтових та інших обстежень;
- матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проєктування;
- техніко-економічні показники робочого проєкту землеустрою;
- відомості про якісні характеристики угідь, заходи щодо охорони земель і ґрунтів;
- проєктні рішення з визначення комплексу заходів та обсягу робіт з охорони земель;
- розрахунки кошторисної вартості щодо впровадження запроєктованих заходів з охорони земель;
- перелік обмежень у використанні земельної ділянки;
- плани агровиробничих груп ґрунтів та крутизни схилів (за потреби);
- плани запроєктованих заходів;
- матеріали перенесення проєкту в натуру (на місцевість).

Комплекс якісних і кількісних показників, параметрів, що регламентують розроблення робочих проєктів землеустрою з урахуванням екологічних, економічних, соціальних, природно-кліматичних та інших умов регламентується Правилами розроблення робочих проєктів землеустрою [21].

Розрахунки кошторисної вартості щодо впровадження запроєктованих заходів з охорони земель включають зведений кошторисний розрахунок вартості робіт, локальні кошториси, підсумкову відомість ресурсів до локальних кошторисів тощо.

Завдання.

1. Проаналізувати нормативно-правове забезпечення розроблення робочих проєктів землеустрою.
2. Охарактеризувати склад та зміст робочого проєкту землеустрою.
3. Визначити етапи розробки робочого проєкту землеустрою.
4. Розв'язати ситуаційні задачі:

У межах територіальної громади розташований відпрацьований піщаний кар'єр площею 12 га. Після завершення видобування піску територія залишилася порушеною: рельєф має глибокі виїмки до 8 м; ґрунтовий покрив знищено, оголені піски розвіюються вітром; на дні кар'єру накопичилася вода,

утворивши невелике озерце; на прилеглих ділянках відмічається заболочування; частина території використовується місцевими жителями як несанкціоноване сміттєзвалище. Орган місцевого самоврядування ухвалив рішення розробити проект рекультивації земель для відновлення екологічного стану території та її подальшого використання у господарських цілях. Запропонувати варіанти подальшого використання ділянки після рекультивації. Розробити комплекс заходів рекультивації. Скласти орієнтовний кошторис робіт.

Під час будівництва автомобільної дороги місцевого значення у межах територіальної громади планується зайняти площу 6 га сільськогосподарських угідь (рілля). Ці землі мають високий агровиробничий потенціал: товщина родючого шару ґрунту становить 35–40 см, вміст гумусу – 3,2 %. Відповідно до вимог земельного законодавства та з метою збереження родючості ґрунтів необхідно розробити робочий проект землеустрою щодо зняття та перенесення родючого шару ґрунту. Вихідні умови: 1. Будівельні роботи передбачають повне зняття орного шару ґрунту на всій ділянці. 2. В межах тієї ж громади є деградована ділянка площею 7 га, яка потребує покращення агровластивостей. Роботи мають бути виконані до початку основного будівництва. Скласти структуру робочого проекту землеустрою. Розрахувати обсяг ґрунту, що підлягає зняттю та перенесенню. Запропонувати технологічні заходи зняття, транспортування та розрівнювання ґрунту.

У сільськогосподарському підприємстві «Зелена долина» внаслідок інтенсивного землекористування протягом останніх 20 років утворилася ділянка еродованої ріллі площею 15 га. Ґрунти характеризуються низькою родючістю (вміст гумусу – 1,2 %), схилівість місцевості – до 12°, спостерігаються прояви водної ерозії (утворення ярів, змивання орного шару). Урожайність зернових культур на цій ділянці у 2,5 рази нижча за середню по господарству. Відповідно до вимог земельного законодавства та з метою збереження й відновлення родючості земель, прийнято рішення про розробку робочого проекту землеустрою щодо консервації земель. Сформувати структуру робочого проекту землеустрою. Запропонувати заходи та визначити етапи консервації земельної ділянки.

Контрольні запитання

1. Які нормативно-правові акти регулюють розроблення робочих проектів землеустрою?
2. Які основні вимоги до складу робочого проекту землеустрою?
3. Що включає текстова частина робочого проекту землеустрою?
4. Які матеріали входять до графічної частини робочого проекту?
5. Які особливості оформлення проектно-кошторисної документації із землеустрою?

6. Що таке рекультивація земель і які її основні етапи?
7. У яких випадках виникає необхідність проведення рекультивації земель?
8. Які відмінності між технічною та біологічною рекультивацією?
9. Які заходи передбачає технічна рекультивація земельних ділянок?
10. Які види робіт здійснюються під час біологічної рекультивації?
11. Які основні вимоги до складання проєктів рекультивації порушених земель?
12. Як визначаються джерела фінансування заходів з рекультивації?
13. У чому полягає порядок рекультивації земельних ділянок?
14. Які екологічні та економічні результати очікуються від проведення рекультивації?
15. Які документи є підставою для введення рекультивованих земель у подальше господарське використання?

ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 12

АДМІНІСТРАТИВНІ ПОСЛУГИ У ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИНАХ ТА ЇХ ЦИФРОВА ТРАНСФОРМАЦІЯ

Закон України «Про адміністративну процедуру» [22] є базовим актом, який уперше на законодавчому рівні встановлює єдині правила взаємодії держави, органів місцевого самоврядування та громадян (фізичних і юридичних осіб) у сфері публічного управління. Закон регулює процедури ухвалення індивідуальних адміністративних актів органами виконавчої влади та місцевого самоврядування, які стосуються конкретних осіб.

Принципами адміністративної процедури (визначений законом порядок розгляду та вирішення справи) є такі: верховенство права, у тому числі законності та юридичної визначеності; рівність перед законом; обґрунтованість; безсторонність (неупередженість) адміністративного органу; добросовісність і розсудливість; пропорційність; відкритість; своєчасність і розумний строк; ефективність; презумпція правомірності дій та вимог особи; офіційність; гарантування права особи на участь в адміністративному провадженні; гарантування ефективних засобів правового захисту.

Процесуальні етапи проведення адміністративної процедури такі:

- подання заяви (ініціювання провадження);
- відкриття адміністративної справи;
- розгляд: збір доказів, запрошення сторін, заслуховування;
- ухвалення адміністративного акта (рішення);

- повідомлення заявника;
- оскарження (адміністративне або судове).

Електронні сервіси ДЗК (e.land.gov.ua) забезпечують доступ до актуальної кадастрової інформації, автоматизацію процедур та зручність взаємодії громадян, бізнесу та органів влади. Основні функції:

- пошук земельних ділянок за кадастровим номером, адресою або межами;
- отримання витягів та довідок про земельну ділянку у електронному вигляді, які можна використовувати для угод купівлі-продажу, оренди або оформлення прав власності;
- перевірка правовстановлюючих документів, включаючи право власності, оренду або обтяження ділянки;
- інтерактивні карти та геопортали із шарами інформації (межі адміністративних одиниць, охоронні зони, обмеження використання земель, пожезахисні смуги тощо);
- онлайн-заявки на внесення змін до кадастру, наприклад зміни власника або цільового призначення;
- аналітичні та розрахункові інструменти, зокрема нормативна грошова оцінка земель, статистика за категоріями земель та власниками;
- інтеграція з іншими державними системами, включаючи Містобудівний кадастр, реєстр речових прав на нерухоме майно, єДозвіл, що дозволяє обмінюватися даними між системами.

Портал «Дія» інтегрований із ДЗК та іншими державними системами і надає можливість громадянам та бізнесу отримувати витяги з ДЗК; перевіряти права на земельні ділянки; подавати електронні заяви на зміни у земельному кадастрі; отримувати повідомлення про статус заяв та адміністративних процедур.

Технічні та технологічні картки адміністративних послуг у галузі земельних відносин – це офіційні документи, що регламентують процес надання конкретної адміністративної послуги у сфері земельних відносин, встановлюючи стандартизовані вимоги до процедури, термінів, документів та відповідальних осіб.

Технічна картка містить:

- назву послуги;
- нормативно-правове підґрунтя, що регламентує надання послуги;
- склад та зміст документів, які подає заявник;
- процедурні етапи надання послуги: від подання заяви до отримання результату;
- терміни надання послуги, включно з обмеженнями та можливістю продовження;

- відповідальних осіб або підрозділи органу влади;
- результат послуги – документ або електронний акт, який отримує заявник;

- умови для повторного звернення та оскарження рішення.

Технологічна картка деталізує технологічні процеси надання послуги, зокрема:

- послідовність виконання операцій, що здійснюються державним або місцевим органом;
- використання електронних сервісів, баз даних і кадастрових карт;
- взаємодію між різними підрозділами та системами (наприклад, ДЗК, реєстр речових прав, портал «Дія»);
- алгоритм дій у випадку відмови або уточнення даних;
- контрольні точки та терміни виконання кожного етапу.

Завдання.

1. Ознайомитися зі змінами у законодавстві щодо адміністративних послуг та дозвільної системи у сфері господарської діяльності. Визначити, як ці зміни впливають на процеси оформлення земельних ділянок, видачу дозволів та контроль за землекористуванням.

2. Проаналізувати положення Закону України «Про Державний земельний кадастр» [23] та розмежувати відомості ДЗК за рівнем доступності (відкриті, доступні за запитом, обмежений доступ).

2. Відкрити портал e.land.gov.ua та ознайомитися з його функціоналом.

3. За допомогою порталу «Дія» знайти приклад отримання витягу з Державного земельного кадастру онлайн. Сформувати скріншоти або короткий опис процедури отримання витягу, зазначивши час та електронні кроки.

4. Проаналізувати технічну та технологічну картку обраної адміністративної послуги сфери геодезії та землеустрою.

Контрольні запитання

1. Які основні зміни відбулися у законодавстві щодо адміністративних послуг у сфері господарської діяльності?

2. Що передбачає сучасна дозвільна система у сфері господарської діяльності?

3. Які нормативно-правові акти регламентують порядок надання адміністративних послуг у земельній сфері?

4. Які електронні сервіси надає Державний земельний кадастр?

5. Які можливості надає портал e.land.gov.ua для громадян та юридичних осіб?

6. Які функції виконує портал «Дія» у контексті земельних послуг?

7. Що таке технічна картка адміністративної послуги у земельній сфері?

8. Що таке технологічна картка адміністративної послуги і чим вона відрізняється від технічної?

9. Які обов'язкові елементи містить технічна картка адміністративної послуги?

10. Які обов'язкові елементи містить технологічна картка адміністративної послуги?

11. Як електронні сервіси ДЗК сприяють прозорості та ефективності надання адміністративних послуг?

12. Які послідовні кроки передбачає технологічна картка для отримання витягу з ДЗК?

13. Яке значення карток адміністративних послуг для стандартизації процесів у сфері земельних відносин?

14. Як електронні сервіси дозволяють скоротити час на отримання адміністративної послуги?

15. Які проблемні питання можуть виникати при застосуванні електронних сервісів та карток адміністративних послуг у земельній сфері?

ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 13

ПОРЯДОК ВЕДЕННЯ МІСТОБУДІВНОГО КАДАСТРУ

Основними нормативно-правовими актами, які регламентують ведення Містобудівного кадастру є:

- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» [18];
- Постанова Кабінету Міністрів України «Про містобудівний кадастр» [24];
- Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації експериментального проекту щодо запровадження Містобудівного кадастру на державному рівні» [25];
- Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання електронної взаємодії електронних інформаційних ресурсів» [26].

Містобудівний кадастр є інтегрованою інформаційною системою, яка забезпечує сукупність та логічне поєднання електронних інформаційних ресурсів, публічних електронних реєстрів, внутрішню та зовнішню електронну інформаційну взаємодію, а також створення, збирання, одержання, зберігання, використання, поширення та захист інформації про геопросторові дані території, про адміністративно-територіальні одиниці, екологічні, інженерно-геологічні умови, будівельну діяльність, інформаційні ресурси будівельних норм і правил для задоволення інформаційних потреб у плануванні територій та будівництві, формування галузевої складової державних геоінформаційних ресурсів.

Містобудівний кадастр складається з Реєстру містобудівної документації, електронного кабінету, геопорталу, а також інших інформаційних систем, підсистем та модулів.

Складовою частиною Містобудівного кадастру є Єдина державна електронна система у сфері будівництва, до якої входять Єдиний державний реєстр адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад, Єдиний державний реєстр адрес, Реєстр будівель і споруд. Суб'єкти ведення містобудівного кадастру не можуть вимагати від фізичних та юридичних осіб документи або інформацію, що внесена або підлягає внесенню до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва. Такі документи та інформація отримуються без участі фізичних та юридичних осіб шляхом взаємодії з Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва.

Містобудівний кадастр має такі функціональні можливості:

- електронна ідентифікація та автентифікація користувачів з використанням інтегрованої системи електронної ідентифікації, електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті відкритого ключа, або іншого засобу електронної ідентифікації із середнім або високим рівнем довіри, які дають змогу однозначно встановлювати особу та здійснювати процедуру авторизації;

- доступ користувачів до відомостей (даних), що містяться в Містобудівному кадастрі, через електронний кабінет;

- забезпечення функціонування реєстрів, баз даних, класифікаторів, довідників;

- застосування інтерфейсів, адаптованих для осіб з інвалідністю, зокрема для осіб із порушеннями зору, слуху, опорно-рухового апарату, мовлення та інтелектуального розвитку, а також із різними комбінаціями порушень;

- завантаження, створення, формування, внесення, перегляд, надсилання, прийняття, збирання, накопичення, обробка, використання, розгляд, зберігання, захист та надання відомостей (даних) та електронних документів (у тому числі витягів) засобами Містобудівного кадастру з використанням електронних підписів та печаток, що базуються на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису / печатки, та/або інших засобів ідентифікації, які дають змогу однозначно встановити особу;

- отримання, опрацювання та розгляд електронних документів, поданих користувачами через електронний кабінет, з автоматичною фіксацією часу здійснених дій, а також забезпечення цілісності і вірогідності електронних документів;

- автоматичне створення або формування електронних документів засобами Містобудівного кадастру з використанням відомостей (даних), отриманих в порядку електронної інформаційної взаємодії з електронних

інформаційних ресурсів, інформаційно-комунікаційних систем та інших інформаційних систем;

- автоматизована фіксація всіх дій користувачів Містобудівного кадастру (в тому числі дій з відомостями (даними), які містяться в Містобудівному кадастрі);

- формування наборів даних, що підлягають оприлюдненню у формі відкритих даних на Єдиному державному веб-порталі відкритих даних;

- автоматичне формування відомостей (даних) з Реєстру містобудівної документації для надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, будівельного паспорта забудови земельної ділянки;

- здійснення валідації;

- зберігання, забезпечення цілісності та достовірності геопросторових даних в Містобудівному кадастрі;

- розмежування та контроль доступу до відомостей (даних), що містяться у Містобудівному кадастрі;

- здійснення пошуку та перегляду відомостей (даних), що містяться у Містобудівному кадастрі;

- захист відомостей (даних), що обробляються в Містобудівному кадастрі, відповідно до вимог законодавства у сфері захисту інформації;

- здійснення пошуку та перегляду відомостей (даних), що містяться в Містобудівному кадастрі, відповідно до заданих параметрів в онлайн режимі на геопорталі Містобудівного кадастру;

- можливість використання для групування та систематизації відомостей (даних) та електронних документів у Містобудівному кадастрі, національних та галузевих класифікаторів, баз даних, словників та довідників, затверджених в установленому законодавством порядку, та їх оновлення.

Внесення відомостей до Містобудівного кадастру є важливим етапом його функціонування, оскільки саме завдяки цьому забезпечується актуальність, повнота та достовірність інформації про території та об'єкти забудови.

Передусім відомості до кадастру надходять на підставі офіційних документів, затверджених органами державної влади та органами місцевого самоврядування. Це можуть бути містобудівна документація (генеральні плани, плани зонування, детальні плани територій), рішення про встановлення меж, дані інвентаризацій та результати геодезичних і картографічних робіт.

Процедура внесення даних передбачає кілька послідовних кроків:

1. Підготовка та подання інформації: уповноважені органи, проєктні організації чи землекористувачі подають відповідні матеріали у цифровій або паперовій формі. Для електронних документів обов'язковим є використання визначених форматів і цифрових підписів.

2. Перевірка вірогідності: спеціалісти органу, який веде Містобудівний кадастр, здійснюють перевірку правильності даних, їх відповідності законодавству та містобудівним нормам, а також узгодженості з іншими кадастровими й реєстраційними системами.

3. Внесення у базу даних: після підтвердження достовірності інформація інтегрується у відповідний розділ кадастру. Це може бути шар геопросторових даних (карти, схеми), атрибутивна інформація (опис об'єкта, правовий статус, технічні характеристики) чи відомості про обмеження використання територій.

4. Актуалізація даних: у разі змін дані в кадастрі оновлюються, а попередні версії архівуються для збереження історії змін.

5. Інтеграція з іншими реєстрами: внесені відомості автоматично синхронізуються з Державним земельним кадастром, реєстром речових прав на нерухоме майно та іншими державними електронними системами.

Завдання.

1. Скласти перелік основних відомостей, які повинні бути внесені до Містобудівного кадастру на прикладі умовної громади.

2. Описати функціональні можливості Містобудівного кадастру для обраної громади (наприклад: забезпечення доступу громадян до містобудівної документації, планування розвитку територій, аналіз забудови тощо).

3. Навести приклад схеми внесення відомостей комплексного плану території територіальної громади до Містобудівного кадастру для обраної громади (хто подає інформацію, у якій формі, хто перевіряє та вносить дані).

4. Описати приклад електронної інформаційної взаємодії Містобудівного кадастру з іншими системами:

- Державний земельний кадастр (перевірка меж ділянок);
- Реєстр речових прав на нерухоме майно (правовий статус об'єктів);
- Електронна система будівельної діяльності (дозвільні документи на будівництво);
- геопортали (для візуалізації картографічних даних).

Контрольні запитання

1. Подайте визначення поняття «Містобудівний кадастр».
2. Які основні складові частини включає Містобудівний кадастр?
3. Які відомості зберігаються у геопросторовій складовій Містобудівного кадастру?
4. Що включає атрибутивна складова Містобудівного кадастру?
5. Які функціональні можливості має Містобудівний кадастр для органів державної влади та місцевого самоврядування?
6. Як Містобудівний кадастр може використовуватися суб'єктами господарювання?

7. Які послуги та можливості надаються громадянам через систему Містобудівного кадастру?
8. Які нормативно-правові акти регламентують внесення відомостей до Містобудівного кадастру?
9. Хто є суб'єктами подання інформації до Містобудівного кадастру?
10. Які документи є підставою для внесення відомостей у Містобудівний кадастр?
11. У якому порядку здійснюється перевірка та затвердження інформації, що вноситься до кадастру?
12. Які принципи забезпечують актуальність та достовірність даних Містобудівного кадастру?
13. Яким чином відбувається електронна взаємодія Містобудівного кадастру з іншими державними кадастрами та реєстрами?
14. Які інформаційні ресурси та комунікаційні системи інтегруються з Містобудівним кадастром?
15. Яке значення має електронна взаємодія Містобудівного кадастру з іншими інформаційними системами для забезпечення ефективного управління територіями?

ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 14

ПОРЯДОК ПРОВЕДЕННЯ ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Процедуру проведення технічної інвентаризації закінчених будівництвом об'єктів та об'єктів незавершеного будівництва, щодо яких набуто право на виконання будівельних робіт, перелік об'єктів нерухомого майна, які підлягають технічній інвентаризації, склад, зміст інвентаризаційної справи, матеріалів технічної інвентаризації та технічних паспортів визначає Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання проведення технічної інвентаризації» [27].

До об'єктів нерухомого майна, які підлягають технічній інвентаризації та на які за результатами технічної інвентаризації виготовляються інвентаризаційні справи, матеріали технічної інвентаризації і технічні паспорти (далі – об'єкт нерухомого майна), належать:

- житлові будинки квартирної типу різної поверховості, житловий комплекс гуртожитку;
- квартири;
- жилі кімнати, жилі блоки та жилі секції у гуртожитках, кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах;

- житлові будинки садибного типу;
- виробничі будівлі, будівлі і споруди громадського та виробничого (зокрема сільськогосподарського) призначення та їх комплекси;
- нежитлові приміщення та групи нежитлових приміщень, які є самостійним об'єктом нерухомого майна;
- садові та дачні будинки;
- гаражі, паркінги, машино-місця, які є самостійним об'єктом нерухомого майна;
- захисні споруди цивільного захисту та споруди подвійного призначення із захисними властивостями захисних споруд;
- багатофункціональні будівлі для тримання засуджених та осіб, узятих під варту (блочного, казарменого та камерного типу установ виконання покарань та слідчих ізоляторів);
- об'єкти незавершеного будівництва, щодо яких набуто право на виконання будівельних робіт;
- господарські будівлі, які не є приналежністю до садибного, дачного або садового будинку;
- інженерні споруди та лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури;
- об'єкти нерухомого майна, що утворилися внаслідок поділу, об'єднання об'єкта нерухомого майна або виділення частки з об'єкта нерухомого майна, крім випадків, коли за результатами такого поділу, об'єднання або виділення частки шляхом реконструкції закінчений будівництвом об'єкт приймався в експлуатацію.

Технічна інвентаризація поділяється на первинну або повторну. Первинною є технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна, яка проводиться вперше, повторною – яка визначає зміни характеристик об'єкта нерухомого майна за певний період часу.

Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна проводиться у такій послідовності:

- підготовка до обстеження об'єкта нерухомого майна;
- обстеження об'єкта нерухомого майна;
- проведення вимірювальних робіт;
- визначення конструктивних елементів об'єктів нерухомого майна;
- оформлення результатів технічної інвентаризації.

Форми інвентаризаційної справи, матеріалів технічної інвентаризації та форми технічного паспорта на об'єкт нерухомого майна наведено у додатках до Порядку [27].

У технічному паспорті містяться такі відомості:

- інформація про замовника та виконавця;

- реєстраційний номер у Реєстрі будівельної діяльності;
- ідентифікатор об'єкта;
- адреса об'єкта;
- відомості щодо основних конструктивних елементів, узагальнена інформація про технічний стан, наявність інженерних систем, рік будівництва;
- графічні матеріали (схематичний план, плани поверхів);
- експлікація до графічних матеріалів.

Завдання.

1. Визначити послідовність (етапи) проведення технічної інвентаризації для обраного об'єкта нерухомості. Результати внести в таблицю 14.1.

Таблиця 14.1 – Етапи технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна

№ з/п	Назва етапу	Зміст робіт

2. Описати форми інвентаризаційної справи та матеріалів технічної інвентаризації. Заповнити можливі елементи.

3. Підготувати (описати знайдений приклад) форми технічного паспорта на об'єкт нерухомого майна.

4. Знайти і описати приклад внесення технічного паспорта на об'єкт нерухомого майна до Державної електронної системи у сфері будівництва (URL: <https://e-construction.gov.ua/document/optype=5>).

Контрольні запитання

1. Що розуміють під терміном «нерухоме майно» згідно із законодавством України?
2. Які існують основні види нерухомого майна?
3. Чим відрізняється житлове нерухоме майно від нежитлового?
4. Які об'єкти належать до об'єктів незавершеного будівництва?
5. Яка мета проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна?
6. Які етапи включає послідовність виконання робіт з технічної інвентаризації?
7. Які документи необхідно зібрати для проведення технічної інвентаризації?
8. Які роботи здійснюються під час натурного обстеження об'єкта нерухомості?
9. Які графічні матеріали виготовляються у процесі технічної інвентаризації?

10. Що включає інвентаризаційна справа?
11. Які матеріали технічної інвентаризації зберігаються у складі інвентаризаційної справи?
12. Яке значення має технічний паспорт для правового регулювання відносин щодо нерухомого майна?
13. Які відомості обов'язково зазначаються у технічному паспорті на об'єкт нерухомого майна?
14. У якій формі складається технічний паспорт: електронний, паперовий чи обох?
15. Хто уповноважений складати технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна?

ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 15

ОЦІНКА НЕРУХОМОГО МАЙНА

Основною нормативно-правовою базою, яка регламентує порядок проведення експертної грошової оцінки об'єктів нерухомого майна, є:

- Закон України «Про оцінку земель» [28], який визначає види оцінки земель, принципи, методи та порядок її проведення, у тому числі експертну грошову оцінку земельних ділянок як особливу категорію нерухомого майна;
- Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [29], який визначає правові засади проведення оцінки майна, встановлює вимоги до суб'єктів оціночної діяльності, порядок проведення оцінки та регламентує роль саморегулювних організацій оцінювачів;
- Закон України «Про Фонд державного майна України» [30], зокрема повноваження Фонду щодо затвердження звітів про оцінку об'єктів державної власності, здійснення контролю за дотриманням вимог під час оцінки;
- Національний стандарт № 1 [31], який містить загальні підходи та принципи оцінки майна і майнових прав, вимоги до звіту про оцінку, а також методи і порядок проведення оцінки;
- Національний стандарт № 2 [32], який безпосередньо регламентує оцінку нерухомого майна, зокрема будівель, споруд, об'єктів незавершеного будівництва, визначаючи специфічні вимоги до оцінювачів та структури звіту;
- Постанова Кабінету Міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» [33], що встановлює порядок проведення та затвердження оцінки земель, джерела інформації для оцінки, вимоги до документації та терміни виконання робіт;
- Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах «Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних

ділянок» [34], що визначає склад робіт з експертної грошової оцінки, вимоги до оформлення результатів оцінки та рецензування звітів про оцінку земельної ділянки (її частини) або прав щодо неї.

Оцінювачами можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які склали кваліфікаційний іспит та одержали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача.

Фонд державного майна України є центральним органом виконавчої влади із спеціальним статусом, що реалізує державну політику у сфері приватизації, оренди, використання та відчуження державного майна, управління об'єктами державної власності, у тому числі корпоративними правами держави щодо об'єктів державної власності, що належать до сфери його управління, а також у сфері державного регулювання оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності.

Саморегульовні організації оцінювачів (СРО) – це професійні об'єднання, які діють відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність» і покликані забезпечувати належний рівень якості та доброчесності у сфері оціночної діяльності. Основні повноваження СРО оцінювачів:

- підвищення професійного рівня оцінювачів (організація та проведення навчання, семінарів, курсів підвищення кваліфікації; розроблення навчальних програм та методичних матеріалів);
- розроблення та впровадження стандартів (участь у створенні методик та національних стандартів оцінки; розробка внутрішніх правил і кодексу етики оцінювачів);
- контроль за діяльністю членів організації (здійснення моніторингу якості робіт з оцінки; проведення професійної експертизи звітів про оцінку; застосування дисциплінарних заходів до членів у разі порушень (попередження, виключення з організації));
- захист інтересів оцінювачів (представництво та захист прав і законних інтересів членів СРО у відносинах з державними органами, судами, замовниками; участь у формуванні державної політики у сфері оцінки майна);
- взаємодія з державними органами та міжнародними організаціями (співпраця з Фондом державного майна України, Міністерством юстиції, іншими органами; розвиток міжнародного співробітництва, гармонізація українських стандартів оцінки з міжнародними);
- розгляд професійних спорів та скарг (розгляд скарг замовників на діяльність оцінювачів; сприяння досудовому врегулюванню конфліктів).

Проведення експертної грошової оцінки складається з таких етапів:

- обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі;
- визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди;

- складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку;
- збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки;
- визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;
- вибір та обґрунтування методичних підходів;
- визначення вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та формулювання остаточного висновку;
- складання звіту про оцінку.

Завдання.

1. Проаналізувати основні принципи здійснення оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні.
2. Визначити послідовність (етапи) проведення експертної грошової оцінки об'єкта нерухомого майна. Результати внести в таблицю 15.1.

Таблиця 15.1 – Етапи проведення експертної грошової оцінки об'єктів нерухомого майна

№ з/п	Назва етапу	Зміст робіт

3. Визначити роль Фонду державного майна України (ФДМУ) у регулюванні оціночної діяльності.
4. Розкрити значення саморегулювних організацій оцінювачів у здійсненні громадського контролю.
5. Охарактеризувати ключові норми національних стандартів оцінки нерухомого майна (принципи ринкової вартості, методи оцінки тощо).
6. Розв'язати ситуаційну задачу:

Власник квартири у м. Львів площею 65 м² планує продати її. Для визначення обґрунтованої ціни продажу він замовив експертну грошову оцінку. Квартира розташована у багатоповерховому будинку 2015 року побудови. Район Франківський, із розвиненою інфраструктурою. Об'єкт має сучасний ремонт. Ринкові ціни продажу подібних квартир у цьому районі складають: квартира 1: 60 м², ціна 108 000 дол., квартира 2: 70 м², ціна 126 000 дол., квартира 3: 65 м², ціна 117 000 дол. Визначте, який метод оцінки доцільно застосувати у цій ситуації. Виконайте розрахунок вартості квартири.

Контрольні запитання

1. Які нормативно-правові акти становлять правову основу здійснення оцінки майна та майнових прав в Україні?
2. Хто має право здійснювати професійну оціночну діяльність в Україні?

3. Які основні принципи покладені в основу оціночної діяльності?
4. У чому полягає відмінність між державною та громадською формою регулювання оціночної діяльності?
5. Які функції у сфері регулювання оціночної діяльності виконує Фонд державного майна України?
6. Які повноваження мають саморегулювні організації оцінювачів?
7. Які види майна підлягають обов'язковій оцінці відповідно до законодавства?
8. Які основні вимоги висувають національні стандарти оцінки нерухомого майна?
9. Що таке експертна грошова оцінка нерухомого майна та у яких випадках вона проводиться?
10. Які етапи включає процес проведення експертної грошової оцінки об'єкта нерухомості?
11. Які документи є підставою для початку проведення експертної грошової оцінки?
12. Які методичні підходи застосовуються при оцінці нерухомого майна?
13. Які вимоги висуваються до звіту про оцінку майна та його рецензування?
14. У чому полягає роль громадського регулювання у сфері оцінки майна?
15. Які наслідки має порушення норм і стандартів у сфері оціночної діяльності для оцінювача?

ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 16

ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ОБМЕЖЕНЬ, ІНШОГО НЕРУХОМОГО МАЙНА ТА ПРАВ НА НИХ

Державна реєстрація земельної ділянки – внесення до Державного земельного кадастру передбачених Законом України «Про Державний земельний кадастр» [23] відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера.

Внесення відомостей до Державного земельного кадастру і надання таких відомостей здійснюються державними кадастровими реєстраторами центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється під час її формування за результатами складення документації із землеустрою після її погодження у встановленому порядку та до прийняття рішення про її затвердження органом державної влади або органом місцевого самоврядування

(у разі, коли згідно із законом така документація підлягає затвердженню таким органом) шляхом відкриття Поземельної книги на таку земельну ділянку відповідно до пунктів 49-54 Порядку ведення Державного земельного кадастру [35].

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Ця процедура регламентується такими нормативно-правовими актами:

– Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [36];

– Постанова Кабінету Міністрів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [37].

На кожний об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва під час проведення державної реєстрації права власності на них вперше та на кожний об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості під час проведення державної реєстрації спеціального майнового права на них вперше у Державному реєстрі прав відкривається новий розділ та формується реєстраційна справа, присвоюється реєстраційний номер відповідному об'єкту.

Завдання.

1. Визначити послідовність (етапи) державної реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі. Результати внести в таблицю 16.1.

Таблиця 16.1 – Етапи державної реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі

№ з/п	Назва етапу	Зміст робіт	Хто виконує	Результат етапу

2. Визначити послідовність (етапи) державної реєстрації речового права на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Результати внести в таблицю 16.2.

Таблиця 16.2 – Етапи державної реєстрації реєстрації речового права на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно

№ з/п	Назва етапу	Зміст робіт	Хто виконує	Результат етапу

3. Розв'язати ситуаційну задачу:

Громадянин Іваненко О. П. придбав у сільській місцевості земельну ділянку площею 0,15 га для будівництва та обслуговування житлового будинку. Під час підготовки документів з'ясувалося:

- на ділянці проходить підземний газопровід середнього тиску;
- земельна ділянка має кадастровий номер, але право власності на неї ще не зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;
- покупець планує оформити право власності та внести інформацію про обмеження до державних реєстрів.

Визначити, які документи необхідні для державної реєстрації права власності Іваненка на земельну ділянку. Пояснити, у якому реєстрі та в якому порядку здійснюється державна реєстрація: земельної ділянки, права власності на неї, обмеження у вигляді охоронної зони. Вказати, хто є суб'єктами подання документів та який орган (посадова особа) здійснює державну реєстрацію. Охарактеризувати юридичне значення внесення запису до: Державного земельного кадастру (ДЗК), Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Контрольні запитання

1. Які нормативно-правові акти регулюють державну реєстрацію земельних ділянок у Державному земельному кадастрі (ДЗК)?
2. Які документи є підставою для державної реєстрації земельної ділянки у ДЗК?
3. Якою є роль кадастрового номера у процедурі державної реєстрації земельної ділянки?
4. Який орган здійснює державну реєстрацію земельних ділянок у ДЗК?
5. У які строки здійснюється державна реєстрація земельної ділянки у ДЗК?
6. Як відображаються у ДЗК обмеження у використанні земельних ділянок?
7. Які документи необхідні для внесення відомостей про обмеження у використанні земельної ділянки до ДЗК?
8. Які підстави для відмови у внесенні відомостей про земельну ділянку або обмеження до ДЗК?
9. Які правові наслідки має внесення земельної ділянки до ДЗК?
10. Які нормативно-правові акти регулюють державну реєстрацію прав на земельні ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно?
11. Хто здійснює державну реєстрацію прав на земельні ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно?

12. Які документи подаються для державної реєстрації права власності на земельну ділянку у Реєстрі речових прав?

13. Які строки здійснення державної реєстрації права на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав?

14. У чому полягає відмінність між державною реєстрацією земельної ділянки у ДЗК та державною реєстрацією права на неї у Реєстрі речових прав?

15. Які наслідки для власника земельної ділянки може мати невиконання процедури державної реєстрації права на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав?

ЗАВДАННЯ ДО САМОСТІЙНОЇ РОБОТИ

Завдання до самостійної роботи № 1 «Дослідження порядку проведення публічних закупівель робіт із землеустрою за бюджетні кошти, в тому числі проведення електронних аукціонів»:

1. Проаналізувати законодавчу базу, що регулює публічні закупівлі в Україні.
2. Визначити, які види робіт із землеустрою можуть закуповуватися за бюджетні кошти.
3. Розглянути процедуру проведення закупівель через систему Prozorro.
4. Знайти та проаналізувати приклади реальних тендерів, пов'язаних із землеустроєм через платформу <https://prozorro.gov.ua/uk>.
5. Описати особливості підготовки тендерної пропозиції від імені потенційного виконавця робіт.
6. Сформулювати висновки щодо ключових аспектів участі у закупівлях у сфері землеустрою, переваг та ризиків для виконавця.

Завдання до самостійної роботи № 2 «Дослідження інвентаризації земель при проведенні землеустрою»:

1. Проаналізувати нормативно-правову базу, що регулює проведення інвентаризації земель.
2. Визначити основні завдання інвентаризації земель.
3. Описати послідовність проведення робіт з інвентаризації земель.
4. Визначити та описати склад землевпорядної документації з інвентаризації земель.
5. Навести інформацію про відомості, які вносяться до Державного земельного кадастру за результатами проведеної інвентаризації.
6. Проаналізувати проблемні питання, які постають перед землевпорядником під час проведення робіт з інвентаризації земель.

Завдання до самостійної роботи № 3 «Розробка пропозицій щодо вдосконалення чинного законодавства у сфері землеустрою та кадастру нерухомості (за варіантами)»:

1. Обрати проблемне питання, яке виникає під час виконання робіт у сфері землеустрою та кадастру нерухомості.
2. Проаналізувати нормативно-технічні вимоги до обраного виду робіт у сфері землеустрою та кадастру нерухомості.
3. Описати проблемні питання щодо обраного виду робіт у сфері землеустрою та кадастру нерухомості.
4. Сформулювати пропозиції щодо вдосконалення чинного законодавства у сфері землеустрою та кадастру нерухомості за обраним видом робіт.

СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України від 28 червня 1998 р. [Електрон. ресурс]. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>, вільний (дата звернення: 17.08.2025). – Назва з екрана.
2. Земельний Кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III [Електрон. ресурс]. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>, вільний (дата звернення: 17.08.2025). – Назва з екрана.
3. Про охорону земель [Електрон. ресурс] : Закон України від 19 червня 2003 р. № 962-IV. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text>, вільний (дата звернення: 17.08.2025). – Назва з екрана.
4. Про державний контроль за використанням та охороною земель [Електрон. ресурс] : Закон України від 19 червня 2003 р. № 963-IV. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-15#Text>, вільний (дата звернення: 17.08.2025). – Назва з екрана.
5. Про затвердження критеріїв, за якими оцінюється ступінь ризику від провадження господарської діяльності, пов'язаної з використанням та охороною земель, і визначається періодичність здійснення планових заходів державного нагляду (контролю) Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру та виконавчими органами сільських, селищних, міських рад [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 3 жовтня 2018 р. № 801. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/801-2018-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 17.08.2025). – Назва з екрана.
6. Про припинення заходів державного нагляду (контролю) в умовах воєнного стану [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 13 березня 2022 р. № 303. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/303-2022-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 17.08.2025). – Назва з екрана.
7. Цивільний Кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV [Електрон. ресурс]. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>, вільний (дата звернення: 17.08.2025). – Назва з екрана.
8. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності [Електрон. ресурс] : Закон України від 17 листопада 2009 р. № 1559-VI. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17#Text>, вільний (дата звернення: 17.08.2025). – Назва з екрана.

9. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [Електрон. ресурс] : Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>, вільний (дата звернення: 17.08.2025). – Назва з екрана.

10. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 17.08.2025). – Назва з екрана.

11. Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність [Електрон. ресурс] : Закон України від 23 грудня 1998 р. № 353-XIV. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14#Text>, вільний (дата звернення: 17.08.2025). – Назва з екрана.

12. Про затвердження Порядку охорони геодезичних пунктів [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 8 листопада 2017 р. № 836. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/836-2017-%D0%BF#n10>, вільний (дата звернення: 17.08.2025). – Назва з екрана.

13. Деякі питання реалізації частини першої статті 12 Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 7 серпня 2013 р. № 646. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/646-2013-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 17.08.2025). – Назва з екрана.

14. Про затвердження Порядку топографічної зйомки у масштабах 1 : 5 000, 1 : 2 000, 1 : 1 000 та 1 : 500 [Електрон. ресурс] : Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 17 квітня 2025 р. № 1675. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0868-25#Text>, вільний (дата звернення: 17.08.2025). – Назва з екрана.

15. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 17.08.2025). – Назва з екрана.

16. Про затвердження Порядку визначення втрат лісогосподарського виробництва [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 9 червня 2023 р. № 588. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/588-2023-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 17.08.2025). – Назва з екрана.

17. Про землеустрій [Електрон. ресурс] : Закон України від 22 травня 2003 р. № 858-IV. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#n375>, вільний (дата звернення: 17.08.2025). – Назва з екрана.

18. Про регулювання містобудівної діяльності [Електрон. ресурс] : Закон України від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>, вільний (дата звернення: 17.08.2025). – Назва з екрана.

19. Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/926-2021-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 17.08.2025). – Назва з екрана.

20. Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 5 червня 2019 р. № 476. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 17.08.2025). – Назва з екрана.

21. Про затвердження Правил розроблення робочих проектів землеустрою [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 2 лютого 2022 р. № 86. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/86-2022-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 18.08.2025). – Назва з екрана.

22. Про адміністративну процедуру [Електрон. ресурс] : Закон України від 17 лютого 2022 р. № 2073-IX. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2073-20#n752>, вільний (дата звернення: 18.08.2025). – Назва з екрана.

23. Про Державний земельний кадастр [Електрон. ресурс] : Закон України від 07 липня 2011 р. № 3613-VI. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>, вільний (дата звернення: 20.08.2025). – Назва з екрана.

24. Про містобудівний кадастр [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 25 травня 2011 р. № 559. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/559-2011-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 20.08.2025). – Назва з екрана.

25. Деякі питання реалізації експериментального проекту щодо запровадження Містобудівного кадастру на державному рівні [Електрон.

ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 9 серпня 2024 р. № 909. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/909-2024-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 20.08.2025). – Назва з екрана.

26. Деякі питання електронної взаємодії електронних інформаційних ресурсів [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 8 вересня 2016 р. № 606. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/606-2016-%D0%BF#n324>, вільний (дата звернення: 20.08.2025). – Назва з екрана.

27. Деякі питання проведення технічної інвентаризації [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 12 травня 2023 р. № 488. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/488-2023-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 20.08.2025). – Назва з екрана.

28. Про оцінку земель [Електрон. ресурс] : Закон України від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>, вільний (дата звернення: 20.08.2025). – Назва з екрана.

29. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні [Електрон. ресурс] : Закон України від 12 липня 2001 р. № 2658-III. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>, вільний (дата звернення: 20.08.2025). – Назва з екрана.

30. Про Фонд державного майна України [Електрон. ресурс] : Закон України від 9 грудня 2011. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4107-17#Text>, вільний (дата звернення: 20.08.2025). – Назва з екрана.

31. Про затвердження національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 20.08.2025). – Назва з екрана.

32. Про затвердження національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 20.08.2025). – Назва з екрана.

33. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 20.08.2025). – Назва з екрана.

34. Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок [Електрон. ресурс] : Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 9 січня 2003 р. № 2. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03#Text>, вільний (дата звернення: 20.08.2025). – Назва з екрана.

35. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 20.08.2025). – Назва з екрана.

36. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [Електрон. ресурс] : Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>, вільний (дата звернення: 08.08.2025). – Назва з екрана.

37. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 08.08.2025). – Назва з екрана.

Електронне навчальне видання

Методичні рекомендації
до проведення практичних занять та виконання самостійної роботи
з навчальної дисципліни

**«НОРМАТИВНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА КАДАСТРУ
НЕРУХОМОСТІ»**

*(для здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти
зі спеціальності G18 – Геодезія та землеустрій)*

Укладач **ПІЛЧЕВА** Марина Олегівна

Відповідальний за випуск *О. В. Афанасьєв*
Редактор *О. А. Норик*
Комп'ютерне верстання *М. О. Пілічева*

План 2025, поз. 63М

Підп. до друку 25.09.2025. Формат 60 × 84/16.
Ум. друк. арк. 4,1.

Видавець і виготовлювач:
Харківський національний університет
міського господарства імені О. М. Бекетова,
вул. Чорноглазівська, 17, Харків, 61002.
Електронна адреса: office@kname.edu.ua
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:
ДК № 8386 від 14.07.2025.