

С.Г. Нестеренко, Ю.Б. Радзінська, В.В. Касьянов, В.В. Головачов, В.О. Фролов

Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Україна

ДОСЛІДЖЕННЯ НАПРЯМІВ РОЗРОБКИ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ З УРАХУВАННЯМ СУЧАСНИХ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ ВИМОГ

Метою статті є дослідження принципів розробки землепорядної документації для різних цілей з урахуванням сучасних нормативних вимог. В роботі проаналізовано сучасні підходи щодо розробки землепорядної документації, проаналізовані складові проектів землеустрою. Визначені підстави розробки документації із землеустрою, досліджені питання формування проектів для містобудівних потреб. Проаналізовані питання збору та систематизації кадастрових даних, формування кадастрової системи та доступ різних груп користувачів до неї на різних рівнях взаємодії. Досліджені питання нормативно-правового забезпечення створення землепорядної документації.

Розглянуті питання в дослідженні дадуть можливість більш чітко розуміти поняття проекту землеустрою, землепорядної документації, кадастрових даних, формування землекористувань та ін.

Ключові слова: землепорядна документація, проект землеустрою, кадастрові дані, нормативні вимоги, підстави для розробки проекту, землеволодіння, землекористування.

Постановка проблеми

За останні роки відзначається підвищення активності в сфері, що стосується землі та придбання земельних ділянок у власність. Для правильного встановлення меж ділянок для будь-яких потреб необхідно створювати проект щодо відведення земельної ділянки.

В законі України «Про землеустрій» [5] чітко прописані норми та порядки створення таких проектів.

В першу чергу необхідно розуміти, що саме представляє собою проект землеустрою. Проект землеустрою – це сукупність документації, до якої відносяться технічні, економічні та технічні види документації, які надають обґрунтування необхідних заходів для використання та охорони земель, які необхідно виконувати за даним проектом.

При розробці документації необхідно пам'ятати, що розробка її ведеться в двох варіантах, в паперовому та електронному форматах і має вигляд схем, проектів, робочих проектів та технічної документації.

Якщо розглядати лише проекти з землеустрою то законодавство нараховує вісім різних проектів, до них відносять:

- Проект землеустрою, яким передбачено встановлення або зміна меж адміністративно-територіальної одиниці;

- Проект землеустрою для приватизації земельної ділянки державних або комунальних підприємств;

- Проект землеустрою для встановлення меж природно-заповідного фонду та інших подібних видів використання;

- Проект землеустрою для відведення земельної ділянки;

- Проект землеустрою для містобудівних потреб;

- Проект землеустрою, в якому ведеться обґрунтування сівозмін;

- Проект землеустрою для впорядкування території населеного пункту;

- Проект землеустрою для організації території паїв.

Також до проектів землеустрою можна віднести робочий проект землеустрою. Таким проектом називають проект землеустрою, який включає в себе розрахункову частину, описову частину, креслення, розрахований кошторис.

Таким чином, виникає необхідність більш детально визначити складові проектів землеустрою, підстави для їх розробки, документацію із землеустрою, формування проектів для містобудівних потреб та інші види землепорядної діяльності. При цьому, залишається не врахованим питання збору та систематизації кадастрових даних, формування кадастрової системи та доступ різних груп користувачів до неї на різних рівнях взаємодії. Більш детального аналізу потребують сучасні нормативно-правові аспекти розробки землепорядної документації та ін.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Питання дослідження земель відображені в роботах А. Третьяка, Л. Перовича, G. Larsson [2–4]. Нормативно-правові акти, які регламентують питання розробки землепорядної документації, передбачають також загальні поняття використання земель та накопичення кадастрової інформації [5–9].

Відомо, що розробниками даної документації можуть бути як фізичні особи так і юридичні. До юридичних осіб відносять тих хто володіє усім необхідним забезпеченням, також на таких осіб повинні працювати від двох та більше сертифікованих інженерів-землепорядників, які і є відповідальними за якість виконання даних робіт. Фізичними особами в свою чергу являються підприємці, які самі являються сертифікованими інженерами-землепорядниками, та являються відповідальними за виконання робіт.

Отже, враховуючи сучасні досягнення науковців, практиків та нормативно-правової бази з регулювань земельних відносин слід відзначити, що сучасні напрями розробки землепорядної документації потребують більш комплексних підходів до вирішення завдань з формування проектної частини, розуміючи сучасні методи та цілі їх розробки.

Мета та завдання статті

Мета даної статті полягає в дослідженні принципів розробки землепорядної документації для різних цілей з урахуванням сучасних нормативних вимог.

Для досягнення зазначеної мети в роботі поставлені наступні завдання:

- визначити складові проектів землеустрою;
- проаналізовані складові проектів землеустрою;
- дослідити питання формування проектів для містобудівних потреб;
- досліджені питання нормативно-правового забезпечення створення землепорядної документації.

Виклад основного матеріалу

Розглянемо детальніше деякі види проектів землеустрою, а саме що вони собою уявляють та які складові в них схожі та розрізняються. Розглянемо проекти для встановлення меж адміністративно-територіальних одиниць, містобудівних потреб, встановлення меж природо-заповідного фонду та організації паїв.

Встановлення меж адміністративно-територіальних одиниць передбачає собою проект для створення повноцінних умов розвитку території та повноцінного життя даної місцевості. Цей проект забезпечує ефективне використання всього потенціалу території із збереженням всіх цінностей землі. В

ньому враховуються інтереси власників земельних ділянок, які відносяться до даної території.

Даний проект землеустрою включає в себе такі відомості, як: пояснювальну записку, завдання на роботу, план існуючих меж території, існуючу та запроектовану площу території, опис меж, каталог координат поворотних точок за яким створено план території.

Всі межі території визначаються як по суходолу так і по водним об'єктам.

Даний проект розробляється за рішенням відповідної діючої ради, до якої належить дана територія. Остаточне рішення про те встановлювати межі чи ні являється одночасно і й рішенням про затвердження даного проекту.

Даний проект подається в електронному форматі до ДЗК. Відомості даного проекту будь-яка рада може отримати безкоштовно у витязі з ДЗК.

Детальніше про даний вигляд проекту можна дізнатися з 46 статті Закону України «Про землеустрій» [1].

Інформація про проект для містобудівних потреб надана в статті 51 того ж самого закону. В ній сказано, що даний вид документації створюється з ціллю сформувати земельну ділянку на якій будуть проводитися будівельні роботи або роботи з реконструкції будівлі.

Даний проект також розробляється на підставі рішення державної адміністрації, до якої належить земельна ділянка. До такого проекту на відміну від попереднього відносять такі складові, як:

- рішення органів влади на розробку проекту;
- матеріали геодезичних та землепорядних робіт;
- копії документів на об'єкт нерухомості, які вже розташовано на даній ділянці;
- копії документів на земельну ділянку, якщо вони є;
- перелік обмежень, які мають чинності на даній ділянці;
- план організації території, в якому прописані плани на містобудування;
- план з межами обмежень, які було встановлено на ділянці;
- матеріали з погодження даного проекту, які детальніше прописані у статті 186 Земельного кодексу України [6].

Згідно зі статтею 186 Земельного кодексу України необхідною для затвердження документацією із землеустрою є:

- схеми землеустрою, а також техніко-економічне пояснення з використання та охорони земель, затверджений районною радою;
- комплексний план розвитку даної території, генеральний план, детальний план території;
- проекти землеустрою.

Якщо необхідно сформувати земельну ділянку, то проект для містобудівних потреб буде також включати в себе:

- відомості про площу ділянки;
- кадастровий план;
- відомості про обмеження;
- акт в якому будуть вказані межові знаки, які було передано на зберігання;

- акти про перенесення меж на місцевість.

Наступний проект представлений для розгляду це проект для встановлення меж природо-заповідного фонду. Такі проекти створюється з декількома цілями:

- збереження, охорона та підтримка екологічних факторів;
- створення місць, які допоможуть ліквідувати та оздоровити людей, та забезпечення місць для відпочинку та туризму;
- створення зелених зон, та зон збереження культурної спадщини;
- для наукових та дослідних робіт;
- встановлення меж прибережних смуг;
- встановлення на місцевості меж обмежень з використання землі, які було встановлено законом, також необхідно проінформувати про дані обмеження землевласників.

Дані проекти створені на підставі укладеного договору між людиною яка замовила цей проект та тим хто її розробив.

Проекти, які створюються для різноманітних заповідних фондів, парків, можна розробляти лише на тих землях, які включено до складу територій з даним цільовим призначенням, при цьому їх не можна вилучати у власників.

Такі проекти на відміну від інших включають у себе:

- характеристику території;
- витяги з графічних матеріалів, які знаходяться у містобудівній документації та в яких позначено межі водних зон;
- надання інформації про перспективи охорони земель, та її використання в межах територіальної одиниці;
- план з виказанням меж земельних ділянок, на яких вказано територію природо-заповідної зони;
- креслення з перенесенням меж на місцевість;
- акт з перенесення меж на місцевість.

Якщо проект розробляється з метою внесення даних до ДЗК інформації про землі, до яких в Законі України «Про охорони культурної спадщини» [8] встановлено обмеження, то такі проекти включають у свій склад:

- завдання на складання даного проекту;
- пояснювальну записку;
- характеристику території із вказанням режиму для використання земель;

- матеріали з геодезичних та землепорядних робіт;
- перелік обмежень та обтяжень;
- перелік ділянок на які поширюються дані обмеження;

- відомості про площу, з каталогом координат.

Культурною спадщиною слід вважати успадковані та збережені об'єкти, які створило людство за час свого існування.

Існує своя класифікація об'єктів культурної спадщини, вона наведена на рис. 1.

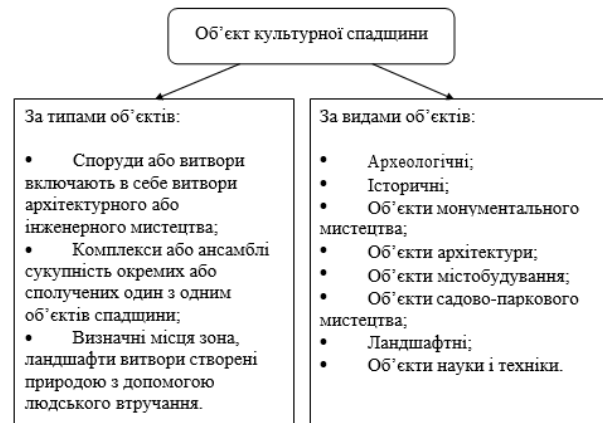


Рис. 1. Класифікація об'єктів культурної спадщини

Всі дозволи пов'язані з об'єктами культурної спадщини, що прописані в Законі України «Про охорону культурної спадщини» надаються відповідним органом безкоштовно.

Відповідно до статті 47 Закону України «Про землеустрій» рішення на затвердження даних проектів в цей же час являє собою і рішення про встановлення меж цих територій.

Останнім проектом для розгляду є проект про організацію території поділеної на паї. Такий проект формують з метою сформувати ділянки сільсько-господарської території, яка підлягає розподілу між усіма власниками, кожна така частка називається паєм.

Якщо виникає необхідність, то можна перерахувати розмір в умовних кадастрових гектарах та вартості одного паю.

Для розподілу необхідно вилучити із усіх земель, які йому підлягають наступні види земель:

- деградовані або малопродуктивні, також необхідно вилучити землі, які підверглися техногенному забрудненню, такі землі підлягають консервації;
- землі боліт або заболочені;
- землі з родовищами корисних копалин, які мають загальнодержавне значення;
- землі які було відведено для лісових смуг, які було створено для захисту полів від розмивання та інших факторів;

- землі, які використовуються водними об'єктами;
- землі під дорогами;
- землі, які не передаються до приватної власності;
- землі, на яких розміщено об'єкти нерухомості;
- землі запасу або резервного фонду;
- землі не сільськогосподарського призначення.

Даний вид проектів розробляється з рішення відповідної ради про виділення даних земельних ділянок в натурі власниками паїв.

Дані проекти на відміну від попередніх включають:

- список людей, між якими буде поділена територія;
- розрахунок нормативно-грошової оцінки та розміру паю;
- схему поділу паю.

Виходячи з Закону України «Про землеустрій» [1], а саме зі статті 26 замовниками на розробку документації із землеустрою можуть бути:

- органи державної влади;
- органи місцевого самоврядування;
- землевласника та землекористувачі.

Відповідно до статті 66 Закону України «Про землеустрій» поняття сертифікованого інженера-землепорядника можна трактувати, як особу з вищою освітою за спеціальністю у відповідній галузі, тобто отримували ступінь магістра або бакалавра в сфері землеустрою, а також відпрацювали за даною спеціальністю не менше одного року, після чого склали кваліфікаційний іспит та одержали сертифікат, який було зареєстровано в Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землепорядників.

Виходячи зі статті 50 Закону України «Про землеустрій», в якій йдеться мова про проект щодо відведення земельної ділянки, можна дізнатися, що такі проекти складаються у випадках зміни цільового призначення необхідної ділянки або ж при формування нової земельної ділянки.

Також із статті можна дізнатися що саме включає проект щодо відведення земельної ділянки. До нього відносяться:

- завдання на розроблення даного проекту;
- пояснювальну записку;
- копію клопотання (заяви) про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- рішення відповідного органу влади або органу місцевого самоврядування, про те що вони надають дозвіл на розробку даного проекту;
- нотаріально засвідчену згоду землевласника або рішення суду.

Відповідно до статті 27, виходить, що замовник такої документації має право на те щоб:

- доручати розробникам виконання усіх необхідних робіт для створення документації із землеустрою;

- встановлювати вимоги до даної документації, які потрібні саме йому;

- встановлювати строки на виконання робіт;
- визначати вартість робіт та спосіб оплати;
- контролювати виконання робіт, відповідно з законом.

- але замовник також має і свої обов'язки, до них відносять:

- виконання умов прописаних у договорі;
- надавання необхідної для виконання робіт документації;
- прийняття та оплата робіт.

У випадку, коли розробка документації ведеться за рахунок державного або міського бюджету, замовник зобов'язаний проводити відбір розробників на конкурсній основі.

Розробники документації також мають свої права та обов'язки вони прописані у статті 28 Закону України «Про Землеустрій».

До прав розробників документації із землеустрою відносять:

- виконання робіт із складання відповідної документації;
- погодження усіх вимог, строків виконання, вартості та оплати;
- вимагання індексації вартості у порядку встановленому законом;
- авторство на створену документації;
- здійснювати авторський нагляд за заходами, які передбачені в документації;

- вимагати зупинення робіт, якщо вони виконуються з порушенням документації і призводять до нецільового використання земельної ділянки.

В свою чергу вони зобов'язані:

- дотримуватися законодавчої бази України, з регулювання земельних відносин;
- проінформувати усіх зацікавлених осіб про проведення робіт із землеустрою;
- виконувати усі вимоги встановлені у договорі;
- виконати усі необхідні роботи у встановлений договором термін.

Отже, будь-яка документація із землеустрою включає у себе текстові та графічні матеріали. До різних видів матеріалів входять різні обов'язкові положення.

Уся документація розробляється на основі завдання на ту чи іншу документацію із землеустрою. Всього існує три вимоги до змісту розробленої документації, і всі вони прописані в статті 29 ЗУ «Про землеустрій».

Першою такою вимогою є включення в документацію текстових та графічних матеріалів, та

обов'язкове включання основних положень, які встановлюються завданням до проекту.

Другою вимогою є розробка документації на основі завдання, яке попередньо затвердив її замовник.

І останньою, третьою вимогою являється те, що оформлення та розробка документації регламентується відповідними нормативно-технічними документами щодо здійснення землеустрою.

Висновки та перспективи подальших розвідок

Таким чином, в статті досліджені принципи розробки землепорядної документації, проаналізовані складові проектів землеустрою. Визначені підстави розробки документації із землеустрою, досліджені питання формування проектів для містобудівних потреб. Проаналізовані питання збору та систематизації кадастрових даних, формування кадастрової системи та доступ різних груп користувачів до неї на різних рівнях взаємодії.

Досліджені питання нормативно-правового забезпечення створення землепорядної документації

Розглянуті питання в дослідженні дадуть можливість більш чітко розуміти поняття проекту землеустрою, землепорядної документації, кадастрових даних, формування землекористувань та ін.

Література

1. Постанова кабінету міністрів України «Про затвердження порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок» від 26 травня 2004 р. № 677 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/677-2004-%d0%bf>
2. Новаковський Л.Я. Земельна реформа і землеустрій в Україні / Новаковський Л.Я., Третяк А.М., Добряк Д.С. – К. : ІЗУ УААН, 2001. – 138 с.
3. Перович Л.М. Оцінка нерухомості : навч. посіб. 2-ге вид., перероб. і допов. / Перович Л.М., Губар Ю.П. – Львів : Вид-во Нац. ун-ту "Львівська політехніка", 2016. – 300 с.
4. Larsson G. Land registration and Cadastral Systems: tools for land information and management. – Essex: Longman Scientific and Technical, 1991. – 387 p.
5. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. // Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.
6. Закон України «Про землеустрій» від 2.05.2003 № 858-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>
7. Законі України «Про охорони культурної спадщини» 2000 року № 39 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14#Text>
8. Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» від 23 грудня 1998 року № 353-хiv [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-149>
9. Закон України «Про державну експертизу землепорядної документації» від 17 червня 2004 року № 1808-IV

- [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1808-15>
10. Наказ державного комітету України із земельних ресурсів «Про затвердження інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками» від 18.05.2010 № 376 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10>

References

1. Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine On approval of the procedure for developing land management projects for the allocation of land plots No 677. (2004). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/677-2004-%d0%bf> [in Ukrainian]
2. Novakovsky, L.Ya., Tretiyak, A.M., Dobryak, D.S. (2001). *Land reform and land management in Ukraine*. Kyiv, IZU UAAN. [in Ukrainian]
3. Perovich, L.M., Gubar, Y.P. (2016). *Real estate appraisal: Tutorial tool*. Lviv, National Lviv Polytechnic University. [in Ukrainian]
4. Larsson, G. (1991). *Land registration and Cadastral Systems: tools for land information and management*. Essex, Longman Scientific and Technical.
5. The Law of Ukraine Land Code of Ukraine. (2001). The Verkhovna Rada of Ukraine, *Information of the Verkhovna Rada of Ukraine*, 3–4, 27. [in Ukrainian]
6. The Law of Ukraine On Land Management. (2003). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/858>
7. The Law of Ukraine On Protection of Cultural Heritage No 39. (2000). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14#Text>
8. The Law of Ukraine On topographical and geodetic and cartographic activity No 353-XIV. (1998). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-149>
9. The Law of Ukraine On State Examination of Land Management Documentation. (2004). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1808-15>
10. Order of the State Committee for Land Resources On approval of the Instruction on the establishment (restoration) of land boundaries in kind (on the ground) and their fixing with boundary marks No 376. (2010). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10>

Рецензент: д-р екон. наук, професор К.А. Мамонов, Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Україна.

Автор: НЕСТЕРЕНКО Сергій Григорович
кандидат технічних наук, завідувач кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем
Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова
E-mail – nesterenosq34@gmail.com
ID ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-5124-9728>

Автор: РАДЗІНСЬКА Юлія Борисівна
кандидат технічних наук, доцент каф. земельного
адміністрування та геоінформаційних систем
Харківський національний університет міського
господарства імені О.М. Бекетова
E mail – radzinskayayb@gmail.com
ID ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1661-7975>

Автор: КАСЬЯНОВ Володимир Володимирович
кандидат технічних наук, старший викладач кафедри
земельного адміністрування та геоінформаційних систем
Харківський національний університет міського
господарства імені О.М. Бекетова
E mail – kasyanow.vladimir@gmail.com

Автор: ГОЛОВАЧОВ Віталій Вікторович
аспірант кафедри земельного адміністрування та
геоінформаційних систем
Харківський національний університет міського
господарства імені О.М. Бекетова
E mail – holovachov92@gmail.com

Автор: ФРОЛОВ В'ячеслав Олександрович
аспірант кафедри земельного адміністрування та
геоінформаційних систем
Харківський національний університет міського
господарства імені О.М. Бекетова
E mail – frolgis@gmail.com

RESEARCH OF DIRECTIONS OF DEVELOPMENT OF LAND MANAGEMENT DOCUMENTATION TAKING INTO ACCOUNT OF MODERN LEGAL REQUIREMENTS

S. Nesterenko, Y. Radzinska, V. Kasyanov, V. Holovachov, S. Frolov

O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, Ukraine

In recent years, there has been an increase in activity in the field of land and the acquisition of land ownership. In order to properly establish the boundaries of plots for any needs, it is necessary to create a project for the allocation of land.

The Law of Ukraine "On Land Management" clearly prescribes the rules and procedures for creating such projects.

The law defines the land management project. A land management project is a set of documentation, which includes technical, economic and technical types of documentation that provide a justification for the necessary measures for the use and protection of land that must be performed under this project.

There is a need to determine in more detail the components of land management projects, the grounds for their development, land management documentation, the formation of projects for urban planning needs and other types of land management activities. At the same time, the issue of collecting and systematizing cadastral data, forming a cadastral system and access of different groups of users to it at different levels of interaction remains unaccounted for. Modern legal aspects of land management documentation development, etc. need more detailed analysis.

The aim of the article is to study the principles of development of land management documentation for various purposes, taking into account modern regulatory requirements. The paper analyzes modern approaches to the development of land management documentation, analyzes the components of land management projects. The bases of development of the documentation on land management are defined, questions of formation of projects for town-planning needs are investigated. The issues of collection and systematization of cadastral data, formation of cadastral system and access of different groups of users to it at different levels of interaction are analyzed. Issues of regulatory and legal support for the creation of land management documentation have been studied.

The issues considered in the study will provide a clearer understanding of the concept of land management project, land management documentation, cadastral data, land use formation and more.

Keywords: land management documentation, land management project, cadastral data, regulatory requirements, grounds for project development, land tenure, land use.