



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Чорноморський національний університет
імені Петра Могили

Кафедра управління земельними ресурсами

Гусєв Микола Олегович

УДК 351:332.2.3

ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється із земель сільськогосподарського призначення на земельну ділянку для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості за адресою: Миколаївська область, Баштанський район, м. Баштанка вул. Промислова 4а

АВТОРЕФЕРАТ

Кваліфікаційної роботи на здобуття
ступеня вищої освіти бакалавр
галузі знань 19 «Архітектура та будівництво»
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»
за освітньо-професійною програмою «Геодезія та землеустрій»

Науковий керівник:
Мась А.Ю., ст. викладач

Рецензент:
Лановський О. В.
ФОП Лановський Олександр Васильович

Миколаїв 2021

Автореферат кваліфікаційної роботи на здобуття ступеня вищої освіти:
бакалавр

Робота виконана у Чорноморському національному університеті імені Петра
Могили

Науковий керівник

Старший викладач

Мась Андрій Юльянович

Чорноморський національний університет
імені Петра Могили, професор кафедри
управління земельними ресурсами

Рецензент:

Лановський Олександр Васильович

ФОП Лановський Олександр Васильович

Захист відбудеться «23» червень 2021 року о 10⁰⁰ годині на засіданні ЕК у
Чорноморському національному університеті імені Петра Могили за адресою:
54003, м. Миколаїв, вул. 1 Воєнна 2, навчальний корпус № 10, кімната 203.

З дипломною роботою можна ознайомитись у бібліотеці Чорноморського
національного університету імені Петра Могили за адресою: 54003, м.
Миколаїв, вул. 68-Дисантників 10, навчальний корпус № 1.

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність дослідження. Одним з основних інструментів правової охорони землі, а також забезпечення її раціонального використання та охорони, є встановлення цільового призначення землі. Усі землі України, залежно від цільового призначення, об'єднані в певні категорії. Категорія землі - це структурна одиниця земельного фонду України, що характеризується основним призначенням та характеристиками правового режиму.

Поділ земель на самостійні категорії, що здійснюється за основним цільовим призначенням, представляє собою первісну класифікацію. В середині кожної категорії земель можлива подальша класифікація на види і підвиди в залежності від певних підстав критеріїв (суб'єкти права власності на землю чи права землекористування, конкретне цільове призначення та ін.). Так, скажімо, землі сільськогосподарського призначення можуть бути класифіковані на землі сільськогосподарських підприємств, які використовують їх для ведення товарного сільськогосподарського виробництва і землі несільськогосподарських підприємств, установ та організацій, які надаються для ведення підсобного сільського господарства. Серед цих земель самостійне місце займають також сільськогосподарські та несільськогосподарські угіддя. Наприклад, у складі земель транспорту виділяються землі залізничного, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного, міського електротранспорту, автомобільного транспорту та дорожнього господарства. Правовий режим кожної категорії земель визначається окремими правовими приписами, які зосереджені в самостійних главах кодексу.

Земля, на відміну від інших майнових об'єктів, де власник має право вжити будь-які дії (знищити, пошкодити, спожити тощо), повинна використовуватися лише відповідно до цільового призначення, і навіть невикористання землі - це правопорушення. Тому цільове призначення слід

визнати особливо важливою ознакою землі. Ці умови визначили тему, мету і завдання дипломного проекту.

Метою роботи є розроблення проекту, ознайомлення з процедурою і порядком відведення земельних ділянок із зміною цільового використання земель для несільськогосподарських потреб та практичне її застосування.

Поставлена мета була досягнута за рахунок виконання наступних **завдань**:

- розвинути наукові засади розвитку системи управління земельними ресурсами;
- дослідити нормативно-правове забезпечення виконання землевпорядних робіт;
- проаналізувати організаційне забезпечення просторових умов об'єкту господарювання;
- визначити механізм формування проекту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки.

Об'єктом дослідження є процес розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється.

Предметом дослідження є теоретичні, методичні та прикладні аспекти розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється із земель сільськогосподарського призначення на земельну ділянку для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості за адресою: Миколаївська область, Баштанський район, м. Баштанка вул. Промислова 4а

Інформаційною базою дослідження стали відповідні нормативно-правові документи, офіційні матеріали відділу Держгеокадастру м. Баштанка, матеріали проектної діяльності ФОП Лановський Олександр Васильович, власні матеріали одержані здобувачем вищої освіти при збиранні й обробці даних по темі дипломного проекту.

Методологія і методика дослідження. Реалізацію завдань було забезпечено завдяки системному підходу, що дало можливість реалізувати процедуру складання проектів землеустрою і проаналізувати сучасний стан використання земельного фонду району та можливості зміни цільового призначення землі. Дослідження виконувалось на основі наступних методів: монографічного – при вивченні та теоретичному узагальненні досліджень наукових засад розвитку системи управління земельними ресурсами; системного аналізу – для аналізу механізму формування проекту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки; картографо-топографічний – для аналізу комплексу топографо-геодезичних робіт; абстрактно-логічного – при формуванні висновків; графічний – для унаочнення результатів кваліфікаційної роботи.

Апробація результатів дослідження. Основні положення, висновки та пропозиції довідались на науково-практичних конференціях: ХХ Всеукраїнська науково-методична конференція «Могилянські читання – 2017: Досвід та тенденції розвитку суспільства в Україні: глобальний, національний та регіональний аспекти» Доповідь на тему: «Екологічні проблеми економічного розвитку України» (м. Миколаїв, 2017 р. ЧНУ ім. Петра Могили); Всеукраїнська науково-практична конференція «Проблеми та практичні питання щодо використання робіт із землеустрою» ДВНЗ «Херсонський державний аграрний університет» 17 жовтня 2019 р. м. Херсон. Тема: «Механізм раціонального використання землі». с. 227-230; Осінні наукові читання, III Міжнародна науково-практична інтернет-конференція. м. Дніпро, 25 вересня 2020 року. Ч.-3, 68 с. Тема: «Наукові підходи до стратегічного планування використання землі на основі методології форсайт». с. 40-44.

Структура та обсяг роботи. Кваліфікаційна робота складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел. Повний обсяг роботи становить 61 сторінку комп'ютерного тексту, з них основного – 45

сторінок, який містить 11 таблиць, 12 рисунків. Список використаних джерел із 33 найменувань викладено на 3 сторінках.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ БАКАЛАВРА

У вступі обґрунтовано актуальність теми дослідження, визначено мету, завдання, предмет та об'єкт дослідження, його методи та інформаційну базу, розкрито наукову новизну і практичне значення одержаних результатів.

У першому розділі «**Правові основи цільового призначення земель**» досліджено теоретичні та методичні засади зміни цільового призначення землі.

Наголошено, що поняття «цільове призначення земельної ділянки» нерозривно пов'язане з поняттям «категорія земель». Так, у ст. 19 Земельного кодексу України передбачено, що землі України за основним цільовим призначенням поділяються на категорії. Отже, категорія – це основне цільове призначення кожної земельної ділянки. Всього на сьогодні існує дев'ять категорій земель:

Наголошено, що формування складу земель України та віднесення його до певної категорії, а також видів та підвидів здійснюється на підставі рішень уповноважених державних органів та органів місцевого самоврядування. Саме ці органи приймають рішення щодо передачі права власності на землю, її використання, вилучення (викупу) землі.

Зазначено, що на сьогоднішній день дозволу на зміну цільового призначення земельної ділянки більше не потрібно. Для першого кроку потрібна нотаріально завірена заява про зміну цільового призначення земельної ділянки, підписана власником. Ця заява стане основою для розробки проекту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки на наступному кроці.

Визначено послідовність виконання проекту містобудування. Відповідно до статті 50 Закону України «Про землеустрій» проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок включають:

- пояснювальну записку;

- матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування (у разі формування земельної ділянки);
- розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та 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.

Затвердження проекту здійснюється уповноваженими органами (за місцем розташування) на підставі відповідного запиту:

- якщо земельна ділянка знаходиться в межах або за межами населеного пункту - відповідними сільськими, селищними, міськими радами;

- за межами населених пунктів, що не входять в території району або в разі, якщо районна державна адміністрація не утворена, – Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласними державними адміністраціями.

У другому розділі «**Загальна характеристика об'єкту дослідження**» розглянуто особливості сучасного стану та клімату міста Баштанки та самого об'єкта, який розташований за адресою: промислова 4-а

Проаналізовано, що на час складання проекту землеустрою земельна ділянка перебуває в категорії земель:

- для іншого сільськогосподарського призначення цільове призначення (за проектом) (табл 2.3) ;

- для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної машинобудівної та іншої промисловості (табл 2.4);

- угіддя згідно КВЗУ (за проектом): землі під будівлями та спорудами промислових підприємств (011.01).

Таблиця 2.3

Експлікація земельних угідь, кв. м. (за фактичним користуванням)

Власники землі, землекористувачі та землі комунальної власності не надані у власність або користування	Форма власності	Загальна площа, земель всього	Землі житлової та громадської забудови	Код КВЦП З
			Землі під сільськогосподарськими та іншими господарськими будівлями і дворами	
		013.00	013.00	
Для іншого сільськогосподарського призначення	Приватна власність	0.5169	0.5169	Секція В 03.07
Гераков Олексій Валерійович		0.5169	0.5169	
В тому числі в зоні дії обмежень		-	-	

Таблиця 2.4

Експлікація земельних угідь, кв. м (за проектом)

Власники землі, землекористувачі та землі комунальної власності не надані у власність або користування	Форма власності	Загальна площа, земель всього	Землі промисловості	Код КВЦП З
			Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств	
		011.01	011.01	
Для розміщення та експлуатації основних підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	Приватна власність	0.5169	0.5169	Секція J 11.02
Гераков Олексій Валерійович		0.5169	0.5169	
В тому числі в зоні дії обмежень		-	-	

У третьому розділі «Механізм формування проекту землеустрою щодо відведення зміни цільового призначення земельної ділянки» обґрунтовано необхідність складання проекту землеустрою, проведення польових та камеральних робіт, складання кадастрового плану земельної ділянки, опис суміжних землекористувачів та землевласників.

Акцентовано увагу на просторове планування земельної ділянки.

Досліджено технологію виконання супутникових спостережень за допомогою радіонавігаційних систем, які дозволяють визначати ряд необхідних геодезичних вимірювань

На підставі отриманих даних було проведено розрахунки щодо вирахування площі земельної ділянки, обмеження щодо використання земельної ділянки.

ВИСНОВКИ

При розробці проекту землеустрою вивчено та проаналізовано науково-технічну та проектну документацію з землеустрою, земельного кадастру, містобудування, а також правові підстави відведення земельної ділянки. Керуючись відповідними статтями Земельного кодексу України та ст. 50 Закону України «Про землеустрій» проектом передбачено відведення земельної ділянки, яка знаходиться у власності Геракова Олексія Валерійовича, у разі зміни її цільового призначення для іншого сільськогосподарського призначення на земельну ділянку для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості за адресою: Миколаївська область, Баштанський район, м. Баштанка, вул. Промислова, 4-а., площею 0.5169 га.

Зйомка земельної ділянки проводилась за допомогою GPS устаткуванням «Promark-2» зареєстрованого в реєстрі апаратури супутникових радіонавігаційних систем геодезичного коду 9015 за номером 1093-1094 від 19.04.2017 з дотримання вимог Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:10000, 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98), затвердженої наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України від 09.04.1998 № 56.

За результатом проведених польових та камеральних робіт складено планово-картографічні матеріали із зазначенням конфігурації та площі земельної ділянки, мір ліній по периметру межі, а також описом суміжних землекористувачів та землевласників.

На камеральному етапі робіт з використанням зібраних матеріалів та виконаних і опрацьованих топографо-геодезичних робіт сформовані топографо-картографічні матеріали з відображенням меж земельної ділянки та мір ліній площі, суміжних землевласників та землекористувачів, каталогом координат точок повороту меж земельної ділянки, переліком обмежень та

обтяжень у використаний та інше згідно вимог чинного земельного законодавства.

Площа земельної ділянки вирахована і складає 0,5169 га, Довжина по периметру 290,32 м.

Відомість вирахування площі та каталог координат точок повороту меж земельної ділянки додається.

Відомості про кількісний та якісний склад земель згідно проекту приведена в експлікації.

Відведення земельної ділянки не вплине на використання суміжних земельних ділянок.

Використання земельної ділянки землевласником повинно здійснюватись, з дотриманням вимог ст. 91 Земельного кодексу України.

До використання земельної ділянки суб'єкт земельної ділянки зможе приступати після державної реєстрації прав на землю.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки погоджено відповідно до вимог статті 186-1 Земельного кодексу України.

Після державної реєстрації земельної ділянки та визначення кадастрового номера, проект землеустрою подається на затвердження до органу, який у відповідності до вимог законодавства затверджуватиме проект та прийме рішення щодо передачі земельної ділянки у власність.

Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок розроблений в 3-х (трьох) паперових примірниках (один - Державному фонду документацій землеустрою, другий - виконавцю робіт, третій - замовнику робіт та у формі електронного документа у вигляді файлу форм ХМІ, у кодуванні Unicode (UTF - 8). Проект землеустрою подається на розгляд та затвердження до органів державної влади.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДОСЛІДЖЕННЯ

Участь у конференціях:

- Основні положення, висновки та пропозиції довідались на науково-практичних конференціях: XX Всеукраїнська науково-методична конференція «Могилянські читання – 2017: Досвід та тенденції розвитку суспільства в Україні: глобальний, національний та регіональний аспекти» Доповідь на тему: «Екологічні проблеми економічного розвитку України» (м. Миколаїв, 2017 р. ЧНУ ім. Петра Могили);
- Всеукраїнська науково-практична конференція «Проблеми та практичні питання щодо використання робіт із землеустрою» ДВНЗ «Херсонський державний аграрний університет» 17 жовтня 2019 р. м. Херсон. Тема: «Механізм раціонального використання землі». с. 227-230;
- Осінні наукові читання, III Міжнародна науково-практична інтернет-конференція. м. Дніпро, 25 вересня 2020 року. Ч.-3, 68 с. Тема: «Наукові підходи до стратегічного планування використання землі на основі методології форсайт». с. 40-44.
- Міжнародна науково-практична інтернет-конференція «Використання й охорона земельних ресурсів: актуальні питання науки та практики» (19 травня 2021 р.), м. Львів. Тема: Порядок ведення обліку земель. (у друці)
- XIV Міжнародній науково-практичній конференції «Ольвійський форум-2021: стратегії країн Причорноморського регіону в геополітичному просторі» (10-13 червня 2021 р. м. Миколаїв, Україна). Тема: Наукові основи системи землеустрою в Україні. с. 58-60

АНОТАЦІЯ

Гусєв М. О. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється із земель сільськогосподарського призначення на земельну ділянку для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості за адресою: Миколаївська область, Баштанський район, м. Баштанка вул. Промислова 4а

Кваліфікаційна робота на здобуття освітньо-кваліфікаційного рівня Бакалавр за спеціальністю 193 – Геодезія і землеустрій. – Чорноморський національний університет ім. Петра Могили, м. Миколаїв, 2021.

В роботі розвинуто наукові засади розвитку системи управління земельними ресурсами.

Досліджено нормативно-правове забезпечення виконання землевпорядних робіт.

Проаналізовано організаційне забезпечення просторових умов об'єкту господарювання.

Визначено механізм формування проекту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки.

Ключові слова: зміна цільового призначення землі, впорядкування території, проект землеустрою, топографо-геодезичні роботи, категорії землі.

ANNOTATION

Husiev M. Land plot allotment project for the purpose of changing agricultural land into a land plot for processing, machine-building and other industries auxiliary buildings and structures placement and operation at the address: Mykolaiv region, Bashtansky district, Bashtanka, street Industrial, 4a – the Manuscript.

Thesis for the qualification level Bachelor degree in specialty 193 - Surveying and Land Management. – Petro Mohyla Black Sea National University, Mykolaiv, 2021.

The scientific bases of development of the land resources management system have been defined in the work. The normative-legal provision of land management works has been investigated. The organizational support of the spatial conditions of the economic object has been analyzed. The mechanism of formation of the land management project concerning change of purpose of the land plot has been defined.

Key words: change of land purpose, land use regulation, land management project, topographic and geodetic works, land categories.