



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Чорноморський національний університет
імені Петра Могили

Кафедра управління земельними ресурсами

Кузнєцова Марія Дмитрівна

УДК 351:332.2.3

ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

щодо відведення земельної ділянки в постійне користування Громадській організації «Об'єднання осіб з інвалідністю «ЮніХелп» для будівництва багатоквартирних житлових будинків, об'єктів торгівельно-розважальної та ринкової інфраструктури за адресою: Одеська область, Овідіопольський район, с. Молодіжне

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:

канд. геол. наук, доцент Смирнова С.М.

Рецензент:

Пономарьов А.О.

ПП «Миколаївський міський
земельно-кадастровий центр»

Миколаїв 2021

Автореферат кваліфікаційної роботи на здобуття ступеня вищої освіти:
бакалавр

Робота виконана у Чорноморському національному університеті імені Петра
Могили

Науковий керівник кандидат геологічних наук, доцент
Смирнова Світлана Михайлівна
Чорноморський національний університет
імені Петра Могили, в. о. завідувача кафедри
управління земельними ресурсами

Рецензент: **Пономарьов Антон Олександрович**
ПП «Миколаївський міський земельно-
кадастровий центр»

Захист відбудеться «22» 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 кваліфікаційною 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. Процес здійснення земельної реформи в Україні актуалізує пошук шляхів розв'язання проблем, пов'язаних з використанням земель житлової та громадської забудови в населених пунктах та дотриманням вимог чинного законодавства щодо реалізації права власності на землю.

Прискорений розвиток населених пунктів викликає необхідність підвищення ефективності правового регулювання форм використання земель житлової та громадської забудови.

Специфіка правового регулювання використання земель в межах населених пунктів орієнтована на землекористування земель громадської та житлової забудови, зумовлена їх функціональним призначенням (територіальний базис для розміщення об'єктів містобудування, виробничих сил, ведення суспільного та іншого виробництва) та визначається нормами земельного законодавства з поєднанням містобудівних вимог як до організації всієї території, так і окремих її частин.

У концептуальному плані принципове значення для розроблення теми дослідження мають праці як вчених радянської доби, так і українських вчених: В. І. Андрейцева, В. П. Балезіна, В. М. Єрмоленка, Б. В. Єрофєєва, І. В. Ігнатенко, І. І. Каракаша, П. Ф. Кулинича, В. В. Носіка, А. М. Мірошніченка, М. В. Шульги.

При використанні земель житлової та громадської забудови для будівництва багатоквартирних житлових будинків, об'єктів торгівельно-розважальної та ринкової інфраструктури сформувалися специфічні умови під час процесу набуття прав власності на землю та оформлення прав користування земельними ділянками. Такі особливості спричинені різним правовим статусом суб'єктів земельних правовідносин і відсутністю спеціальних законодавчих актів, які б регулювали правовий режим та механізм використання окремих категорій земель. Саме ці особливості

визначили тему, мету і завдання дипломного проекту.

Мета та завдання дослідження. Метою роботи є розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в постійне користування громадській організації.

Досягнення поставленої мети зумовило необхідність розв'язання таких **завдань**:

- поглибити наукові засади розвитку землекористування;
- проаналізувати нормативно-правове забезпечення розробки та виконання проекту землеустрою;
- визначити механізм формування проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в постійне користування громадській організації;
- проаналізувати процедуру перенесення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Об'єктом дослідження є процес розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в постійне користування громадській організації.

Предметом прикладного дослідження є методичні та прикладні аспекти розробки землепорядної документації щодо відведення земельної ділянки в постійне користування Громадській організації «Об'єднання осіб з інвалідністю «ЮніХелп» с. Молодіжне.

Методи дослідження. Для досягнення поставленої мети в роботі використовувалися наступні методи: абстрактно-логічний – при формуванні принципів, теоретичних узагальнень і висновків; монографічний – при вивченні та теоретичному узагальненні досліджень наукових засад розвитку землекористування у межах населених пунктів; картографо-топографічний – для аналізу комплексу топографо-геодезичних робіт; графічний – для ілюстрування результатів кваліфікаційної роботи.

Інформаційну базу для виконання роботи склали науково-організаційні джерела Головного управління Держгеокадастру у Одеській області, Головного управління статистики, законодавчі акти та нормативно-правові акти Верховної Ради та Кабінету Міністрів України, інформаційні матеріали,

що опубліковані у монографіях та інших працях вітчизняних і зарубіжних вчених, аналітичні розрахунки автора, що виконані в процесі наукових досліджень, матеріали земельного проектування ТОВ «Наша Батьківщина».

Особистий внесок бакалавра. Результати, отримані в роботі, належать автору особисто. Мета, завдання та висновки сформульовані автором особисто.

Апробація результатів дослідження. Основні наукові положення, висновки і пропозиції доповідались на науково-практичних конференціях: III Всеукраїнська науково-практична конференція «Проблеми та практичні питання щодо виконання робіт із землеустрою»: Стан сучасного землеустрою в Україні (17 жовтня 2019 р., м. Херсон, Україна);

- IV Міжнародна науково-практична конференція молодих вчених та студентів «Сучасний менеджмент: тенденції, проблеми та перспективи розвитку»: Земельний менеджмент як механізм раціонального використання земель (28 листопада 2019 р., м. Дніпро, Україна);

- XXII Всеукраїнська науково-методична конференція «Могилянські читання – 2019: Досвід та тенденції розвитку суспільства в Україні: глобальний, національний та регіональний аспекти»: Управління інвестиційною привабливістю територій туристично-рекреаційної спрямованості (11-16 листопада 2019 р., м. Миколаїв, Україна);

- IV Всеукраїнська науково-практична конференція «Управління та раціональне використання земельних ресурсів в новостворених територіальних громадах: проблеми та шляхи їх вирішення»: Проблеми управління земельними ресурсами об'єднаних територіальних громад в умовах децентралізації влади (04-05 березня 2020 р., м. Херсон, Україна);

- III Міжнародна науково-практична інтернет-конференція «Осінні наукові читання»: Розвиток екологічнобезпечного сільсько-господарського землекористування в умовах децентралізації влади (25 вересня 2020 р., м. Дніпро, Україна);

- LX Міжнародна науково-практична інтернет-конференція «Лютневі наукові читання»: Земельний менеджмент як механізм раціонального використання земель (1 лютого 2021 р., м. Київ, Україна);

- Міжнародна конференція «Інновації в зрошенні»: Протекціоністська політика землекористування (25 березня 2021 р., Молдова) (у друці);

- Всеукраїнська студентська науково-практична конференція «Актуальні питання використання та охорони земельних ресурсів»: Формування бізнес-моделі землекористування (8 квітня 2021 р., м. Львів, Україна);

- XXII Всеукраїнська щорічна студентська науково-практична конференція за міжнародною участю «Сучасний менеджмент: моделі, стратегії, технології»: Управління конкурентоспроможністю землекористування (22 квітня 2021 р., м. Одеса, Україна).

- XV Міжнародна наукова конференція «Ольвійський форум-2021: стратегії країн Причорноморського регіону в геополітичному просторі»: Еколого-економічні аспекти раціонального використання і оцінки земельних ресурсів об'єднаних сільських рад (10-13 червня 2021 р., м. Миколаїв, Україна).

Структура та обсяг роботи. Робота складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел, додатків. Загальний обсяг роботи становить 71 сторінку комп'ютерного тексту, з них основного – 49 сторінок, який містить 6 таблиць, 9 рисунків, 10 додатків. Список використаних джерел із 32 найменувань викладено на 4 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 «**Наукові засади формування землекористування**» досліджено теоретико-методологічні аспекти розвитку землеустрою у межах населених пунктів.

Наголошено на наступних практичних аспектах розвитку землекористування у межах населених пунктів, як важливої складової здійснення земельної реформи в Україні. Зазначено, що встановлення нової системи земельних відносин та надання гарантій прав на неї на основі приватної власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави стало одним з ключових елементів при здійсненні усіх економічних реформ.

Акцентовано увагу на тому, що нормативні акти регулюють форми власності на земельні ресурси, межі та особливості їх використання: планування та прогнозування використання ресурсів; заохочують або стимулюють освоєння ресурсів; визначають форми регуляторного впливу на процес землекористування; створюють спеціальні органи для контролю та нагляду, які мають відповідні функції; створюють умови для ефективного землекористування; формують у населення підходи щодо ощадливого, раціонального користування землею.

Розглянуто правову базу Законів України, відповідно до якої був розроблений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у постійне користування громадської організації.

Висвітлено думку стосовно європейської практики формування системи землеустрою земель громадської забудови. Проведений аналіз дав змогу підкреслити сервісну спрямованість і технологічну можливість проведення

ефективного інтегрованого землеустрою за європейськими підходами в Україні.

У другому розділі «**Загальні відомості об'єкту дослідження**» оцінено природно-кліматичні умови території розташування земельної ділянки, що передбачена для відведення громадській організації в постійне користування, та розглянуто характеристику просторових умов об'єкту господарської діяльності.

Висвітлено думку стосовно соціально-економічної та фізико-географічної характеристик території с. Молодіжне. З'ясовано, що аналіз природних умов с. Молодіжне, Овідіопольського району, Одеської області свідчить про необхідність врахування низки факторів при розробленні проекту землеустрою.

Проектом землеустрою визначено категорію земель – землі житлової та громадської забудови. Запроектоване цільове призначення земельної ділянки відповідно до класифікації видів цільового призначення земель, земельна ділянка надається для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.

У третьому розділі «**Механізм формування проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки**» обґрунтовано проектне рішення щодо впровадження процесу землевпорядної діяльності, комплекс топографо-геодезичних робіт, просторове планування земельної ділянки, процедуру перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість).

Акцентовано увагу на просторове планування земельної ділянки. Досліджено технологію виконання супутникових спостережень за допомогою радіонавігаційних систем, які дозволяють визначати ряд необхідних геодезичних вимірювань.

Проведено збір, узагальнення, систематизацію та аналіз вихідної інформації замовника. Була проведена обробка (скасування і прив'язка)

планово-картографічних матеріалів та створення єдиного поля картографічної інформації по існуючих матеріалах різних масштабів для подальшої роботи.

Визначено перелік обмежень у використанні земельної ділянки за адресою: Одеська область, Овідіопольський район, Молодіжненська сільська рада, с. Молодіжне, район перехрестя вулиці Першого Травня міста Чорноморська та шосе Т1641. Відповідно до переліку щодо використання земельних ділянок, передбачених додатком 6 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України №1051 від 17.10.2012 «Про затвердження Порядку ведення державного земельного кадастру» обмеження у використанні земельної ділянки відсутні.

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

ВИСНОВКИ

1. Значні темпи розвитку населених пунктів викликають необхідність підвищення ефективності правового регулювання форм використання земель житлової та громадської забудови. Забезпечення раціонального використання і охорони земельних ресурсів у населених пунктах набуває в процесі становлення і розвитку ринкової економіки в Україні дедалі більшого соціального та суспільного значення. В умовах ринкової економіки при зниженні адміністративної ролі держави, розвитку конкуренції, масовому перерозподілі земельної власності пріоритети землеустрою різко змінилися. Постало завдання максимального задоволення економічних інтересів власників землі і землекористувачів, нового і найефективнішого використання виробничого потенціалу господарств і закріпленими за ними земель при дотриманні природоохоронних вимог, особливих режимів і умов використання земель.

2. Правовими підставами розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в постійне користування Громадській організації «Об'єднання осіб з інвалідністю «ЮніХелп» для будівництва багатоквартирних житлових будинків, об'єктів торгівельно-розважальної та ринкової інфраструктури за адресою: Одеська область, Овідіопольський район, с. Молодіжне є: Конституція України, Земельний кодекс України, Закон України «Про землеустрій», Закон України «Про державний земельний кадастр», Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками.

3. Організаційне забезпечення проектного рішення щодо землеустрою території ґрунтується на врахуванні існуючої структури за рішенням Молодіжненської сільської ради Овідіопольського району Одеської області, існуючих обмежень та вимогах замовника – органу місцевого самоврядування, визначених у завданні на проектування та у ході робочих нарад під час роботи над проектом.

4. Механізм формування проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в постійне користування визначений в межах:

- На підготовчому етапі виконання робіт по складанню проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки проведено збір, узагальнення, систематизацію та аналіз вихідної інформації замовника. Була проведена обробка (скасування і прив'язка) планово-картографічних матеріалів та створення єдиного поля картографічної інформації по існуючих матеріалах різних масштабів для подальшої роботи.

- Польові та камеральні роботи по кадастровій зйомці виконувались за допомогою GNSS-приймачем SOKKIA GRX2 виробник: фірма «Topcon Positioning System Inc.» США, контролера SOKKIA SHS363 у відповідності з вимогами інструкції з топографічного знімання в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500 (ТКНТА-2.04.02.-98), положення про порядок надходження, зберігання, використання та обліку матеріалів Державного картографічного фонду України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22 липня 1999 року за №1344. Обробка матеріалів геодезичних вимірів проводилась на персональних комп'ютерах, за допомогою ліцензійних програмних забезпечень CREDO DAT (КРЕДО ДАТ) Х.Х-4-1 СТАНДАРТ; CREDO (КРЕДО) ТОПОПЛАН Х.Х - 2.0; CREDO (КРЕДО) КОНВЕРТЕР; DIGITALS та GIS-6.

- Складено кадастровий план земельної ділянки в масштабі 1:5000, з відображенням каталогу координат точок поворотів меж земельної ділянки, експлікації земельних угідь, а також виготовлено та внесено на магнітній осі обмінний файл в форматі XML.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДОСЛІДЖЕННЯ

Статті у наукових фахових виданнях

1. Науково-практичний журнал: «Східна Європа: економіка, бізнес та управління» (випуск 3(20) 2019, м.Дніпро, Україна) Кузнєцова М. Д.. «Управління інвестиційною привабливістю туристично-рекреаційних територій» - с. 422-426.

Участь у конференціях:

- III Всеукраїнська науково-практична конференція «Проблеми та практичні питання щодо виконання робіт із землеустрою»: Стан сучасного землеустрою в Україні (17 жовтня 2019 р., м. Херсон, Україна);

- IV Міжнародна науково-практична конференція молодих вчених та студентів «Сучасний менеджмент: тенденції, проблеми та перспективи розвитку»: Земельний менеджмент як механізм раціонального використання земель (28 листопада 2019 р., м. Дніпро, Україна);

- XXII Всеукраїнська науково-методична конференція «Могилянські читання – 2019: Досвід та тенденції розвитку суспільства в Україні: глобальний, національний та регіональний аспекти»: Управління інвестиційною привабливістю територій туристично-рекреаційної спрямованості (11-16 листопада 2019 р., м. Миколаїв, Україна);

- IV Всеукраїнська науково-практична конференція «Управління та раціональне використання земельних ресурсів в новостворених територіальних громадах: проблеми та шляхи їх вирішення»: Проблеми управління земельними ресурсами об'єднаних територіальних громад в умовах децентралізації влади (04-05 березня 2020 р., м. Херсон, Україна);

- LIІ Міжнародна науково-практична інтернет-конференція «Осінні наукові читання»: Розвиток екологічнобезпечного сільсько-господарського землекористування в умовах децентралізації влади (25 вересня 2020 р., м. Дніпро, Україна);

- LX Міжнародна науково-практична інтернет-конференція «Лютневі наукові читання»: Земельний менеджмент як механізм раціонального використання земель (1 лютого 2021 р., м. Київ, Україна);

- Міжнародна конференція «Інновації в зрошенні»: Протекціоністська політика землекористування (25 березня 2021 р., Молдова) (у друці);

- Всеукраїнська студентська науково-практична конференція «Актуальні питання використання та охорони земельних ресурсів»: Формування бізнес-моделі землекористування (8 квітня 2021 р., м. Львів, Україна);

- XXII Всеукраїнська щорічна студентська науково-практична конференція за міжнародною участю «Сучасний менеджмент: моделі, стратегії, технології»: Управління конкурентоспроможністю землекористування (22 квітня 2021 р., м. Одеса, Україна).

- XV Міжнародна наукова конференція «Ольвійський форум-2021: стратегії країн Причорноморського регіону в геополітичному просторі»: Еколого-економічні аспекти раціонального використання і оцінки земельних ресурсів об'єднаних сільських рад (10-13 червня 2021 р., м. Миколаїв, Україна).

АНОТАЦІЯ

Кузнєцова М. Д. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в постійне користування Громадській організації «Об'єднання осіб з інвалідністю «ЮніХелп» для будівництва багатоквартирних житлових будинків, об'єктів торгівельно-розважальної та ринкової інфраструктури за адресою: Одеська область, Овідіопольський район, с. Молодіжне – Рукопис.

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 охарактеризовано теоретико-методологічні аспекти розвитку землеустрою у межах населених пунктів.

Зроблено аналіз та оцінку природно-кліматичним умовам досліджуваної території; характеристиці просторових умов об'єкта господарської діяльності.

Обґрунтовано організаційно-правове забезпечення землекористування земель громадської забудови. Розкрито механізм формування проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в постійне користування громадській організації.

Ключові слова: землекористування, земельні ділянки житлової та громадської забудови, проект землеустрою, топографо-геодезичні роботи, кадастровий план.

ANNOTATION

Kuznietsova M. D. Land allocation management project for permanent use by UniHelp NGO «Association of Persons with Disabilities» for apartment buildings, shopping and entertainment and market infrastructure construction at the address: Odesa region, Ovidiopol district, Molodizhne village. – 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 paper describes theoretical and methodological aspects of the development of land management within localities .

The analysis and assessment of the natural and climatic conditions of the studied territory; characteristics of the spatial conditions of the object of economic activity is made.

Organizational and legal support for land use of public development lands is justified. The mechanism of forming a Land Management Project for the allotment of a land plot for permanent use to a public organization is revealed.

Key words: land use, residential and public development land, land management project, topographic and geodetic works, cadastral plan.