



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Чорноморський національний університет
імені Петра Могили

Кафедра управління земельними ресурсами

Балануца Дмитро Геннадійович

ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ
ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В ОРЕНДУ
ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА «ДОБРОБУТ»
С. КРАСНЕНЬКЕ

АВТОРЕФЕРАТ

дипломної 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, доц. б.в.з. Смирнова С.М.

Рецензент:
Светаїло Г.О.
ТОВ «Земельний кадастровий центр»

Миколаїв 2020

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність дослідження. Становлення України на шлях ринкових відносин докорінно змінює мету і завдання сільськогосподарського виробництва. Якщо в умовах планової економіки основною метою виробництва було виконання плану, то у ринковій — одержання максимального прибутку. основою виробництва стає пріоритет споживачів і кон'юнктура ринку. Тому виробництво продукції орієнтується на ринок – на задоволення потреб споживачів та одержання максимального прибутку.

Зростає потреба у високопрофесійному, науково обґрунтованому, системному управлінні процесами використання промислових територій на державному, регіональному та місцевому рівнях. Ефективний розвиток промислового сектору економіки неможливий без організації раціонального використання й охорони промислових земель. Важливу роль у цьому процесі відіграє землеустрій, який дає змогу за допомогою системи правових, інженерно-технічних, економічних і юридичних заходів організувати екологічно й економічно доцільне використання земель, забезпечити ефективну організацію території та розміщення виробництва.

У концептуальному плані принципове значення для розроблення теми дослідження мають праці дослідників. Вирішенню проблем формування нового підходу у сфері реалізації проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду значна увага приділяється у працях провідних учених Б. Данилишин, В. Голян, В. Міщенко, М. Шмельов. Питанням удосконалення організаційно-правових засад землевпорядкування присвячено праці В. Вакуленка, П. Кулініча, А. Мірошниченка, А. Мартина, Р. Марусенка, О. Новоторова, М. Орлатого.

Незважаючи на активізацію дослідницьких зусиль на рівні організаційно-планувальних землевпорядних робіт у працях науковців, залишаються не вирішеними окремі теоретико-практичні основи економічної ефективності виробництва, переробки та відвантаження

зернових та крупорушних виробів, а також практичні засади розробки проектів відведення земель в оренду.

Мета та завдання дослідження. Метою роботи є розроблення проекту відведення земельної ділянки в оренду

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

- поглибити теоретичні засади розвитку землеустрою;
- розвинути тенденції розвитку господарської діяльності;
- сформулювати механізм розвитку земельних відносин ринкового типу;
- обґрунтувати економічну ефективність використання земель;
- розвинути прикладні положення використання земель

Об'єктом дослідження є процес розробки проекту землеустрою

Предметом прикладного дослідження є методичні та прикладні аспекти розробки землевпорядної документації щодо відведення земельної ділянки в оренду ФГ «Добробут» с. Красненьке.

Методи дослідження. Дослідження виконувалось на основі наступних методів: монографічного – при вивченні та теоретичному узагальненні досліджень наукових засад розвитку землевпорядкування промислового виробництва; системного аналізу – при аналізі економічної ефективності виробництва і переробки зернових та крупорушних виробів; картографо-топографічний – для аналізу комплексу топографо-геодезичних робіт; абстрактно-логічного – при формуванні висновків; графічний – для унаочнення результатів бакалаврської роботи.

Інформаційну базу для виконання роботи склали науково-організаційні джерела Головного управління Держгеокадастру у Миколаївській 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 у процесу наукових

досліджень.

Особистий внесок бакалавра. Результати, отримані в роботі, належать автору особисто.

Апробація результатів дослідження. Основні наукові положення, висновки і пропозиції доповідались на науково-практичних конференціях: Міжнародній науково-практичній конференції «Ольвійський форум-2020: стратегії країн Причорноморського регіону в геополітичному просторі»; Наукові аспекти обмеження у використанні земель (04 – 07 червня 2020 р., Миколаїв: ЧНУ ім. Петра Могили); IV Всеукраїнській науково-практичній конференції «Управління та раціональне використання земельних ресурсів в новостворених територіальних громадах: проблеми та шляхи їх вирішення»; Наукові засади до раціонального використання земельних ресурсів (04 – 05 березня 2020 р., Херсон).

Структура та обсяг роботи. Робота складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи становить 67 сторінок комп'ютерного тексту, з них основного - 55 сторінок, який містить 9 таблиць, 15 рисунків. Список використаних джерел із 28 найменувань викладено на 3 сторінках.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИПЛОМНОЇ 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 «Теоретичні засади розвитку землеустрою промислового виробництва» досліджено методичні аспекти та прикладні положення землеустрою промислових об'єктів. Розглянуто організаційно-правове забезпечення розвитку землекористування промислового сектору.

Проаналізовані теоретико-практичні основи економічної ефективності виробництва, переробки та відвантаження зернових та крупорушних виробів спрямовані на формування трансформаційних тенденцій економічних відносин у напрямі ринкових засад промислового господарювання, а також забезпечується отримання доходу незважаючи на місце розташування земельних угідь, зумовлюючи тим самим потребу в оцінюванні земель та платність землекористування у промисловому господарстві.

Досить важливу складову відіграє екологічна спрямованість розвитку промислового земельного потенціалу. Екологічна підсистемна складова орієнтована на певну пріоритетність вимог: узгодження діяльності в системі управління в галузі раціонального використання та охорони земель, пріоритетність вибору науково обґрунтованих систем землекористування, робоче проектування землекористування промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Підкреслено складність інтегрованих процесів, що поєднує організаційні, правові та інституціональні складові.

Загалом тенденції формування землекористування промислового сектору економіки спрямовані на формування законодавчої сфери регуляторної діяльності на базі нормативно-правових актів та положень (рис. 1).

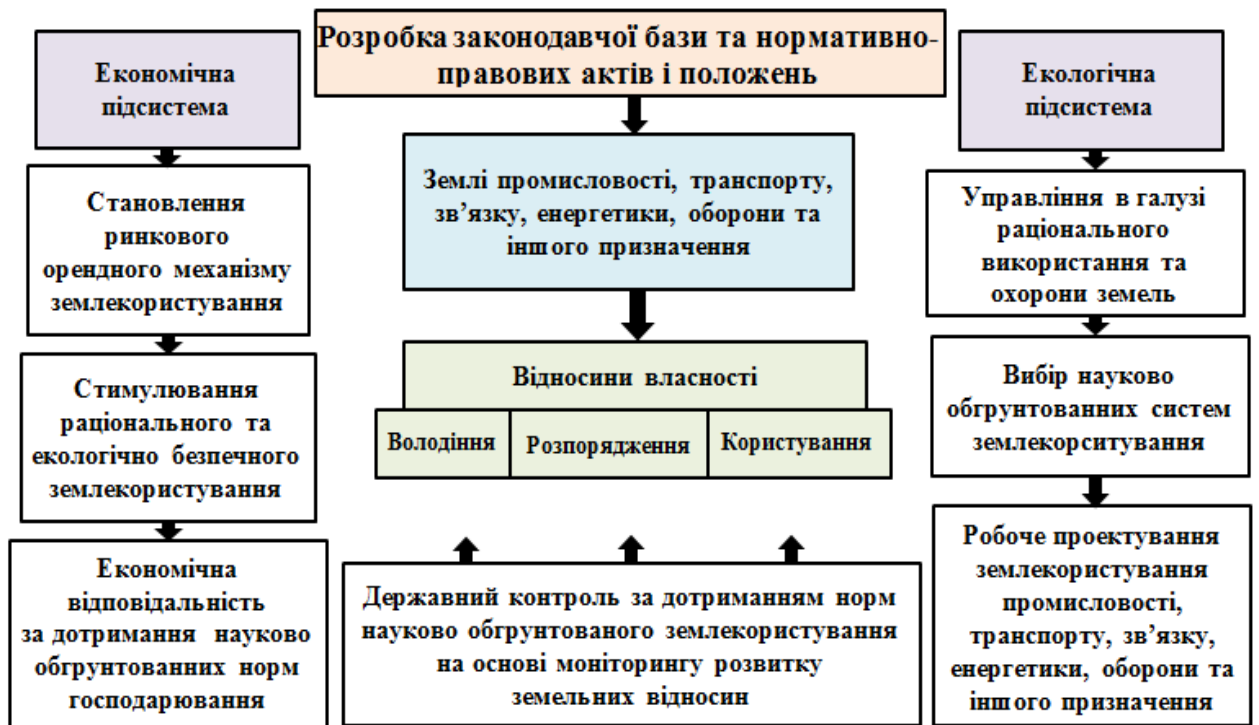


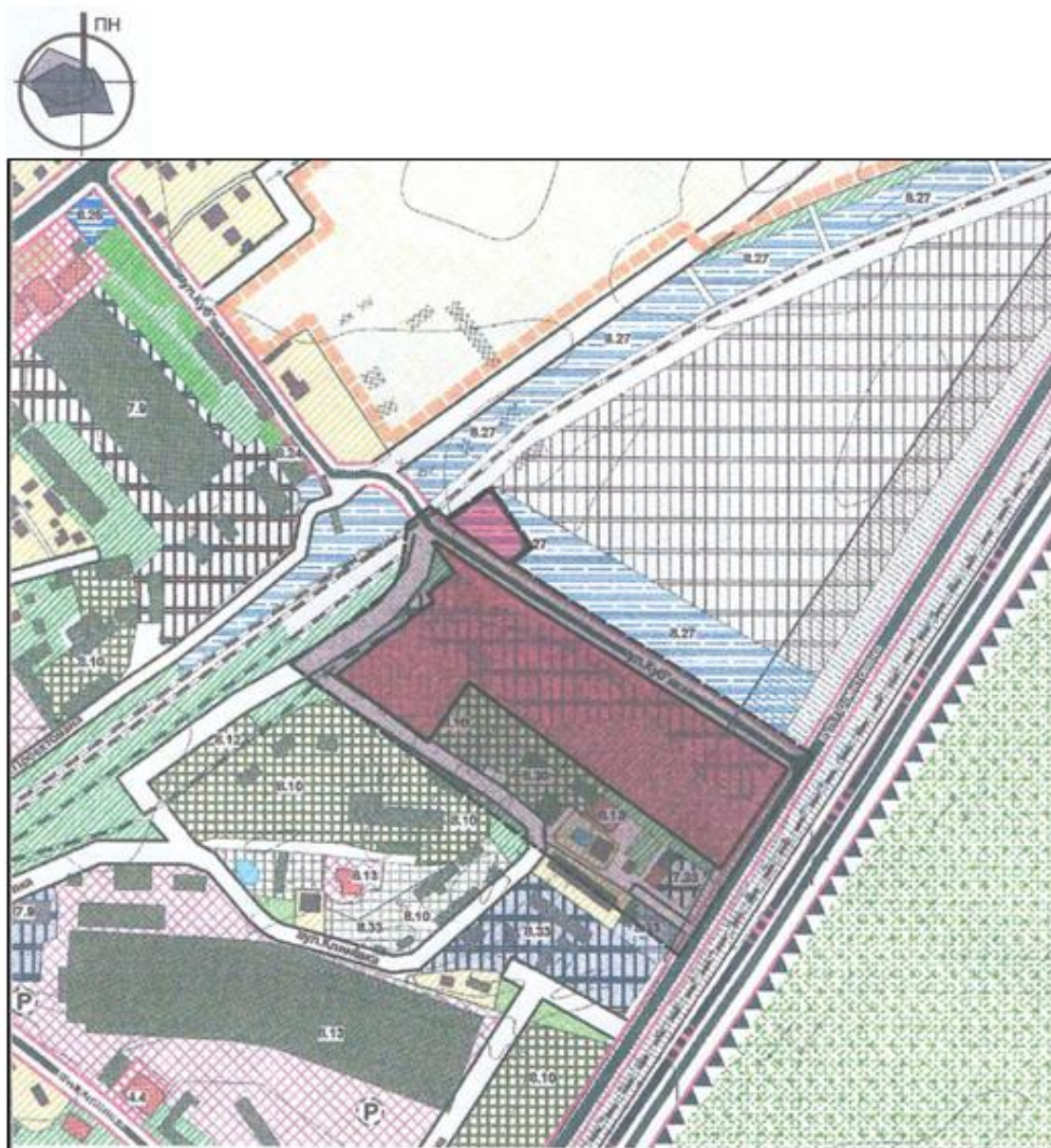
Рисунок 1. Тенденції формування землекористування промислового сектору економіки

Розуміючи, небезпеку забруднення ґрунтового профілю промислової зони, досить активно переглядаються та розвиваються нормативно-санітарні норми, які дозволяють упередити формування критичних рівнів забруднення ґрунтового покриву промоб'єктів техногенними забруднювачами на рівні гранично допустимих концентрацій.

У другому розділі «Організаційно-просторові умови об'єкту дослідження» досліджено особливості оцінка природно-кліматичних умов господарства та рівня їх використання; проаналізовано характеристику просторових умов господарювання, тенденції розвитку господарської діяльності.

На території проектування ФГ «Добробут» розташована існуюча ділянка площею 2,4863 га, яка знаходиться у комунальній власності та належить до земель виробничої забудови. Цільове призначення - 11.02 «Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та

споруд підприємства переробної, машинобудівної та іншої промисловості», кадастровий номер 4610900000:08:116:0002. На ділянці розташований комплекс по прийманню, очищенню, сушінню, зберіганню та відвантаженню зернових та крупорушних виробів. З східної та західної сторони проходять вітки залізниці, санітарно-захисна зона яких становить 50 м (рис. 2).





-  - межа опрацювання детального плану території
-  - межа проєктованих ділянок

Рисунок 2. Схема розташування території в планувальній структурі населеного пункту. М 1 : 5 000

Примітка: додаток до завдання на розроблення детального плану території

У третьому розділі «Вдосконалення розвитку земельних відносин» обґрунтовано процесуальний порядок відведення земельної ділянки в оренду розглянутий в межах прикладного аспекту: проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду ФГ «Добробут» с.Красеньке для будівництва під'їзної залізничної колії та обслуговування комплексу по прийняттю, очищенню, сушінню, зберіганню і відвантаженню зерна.

Запроектовані земельні ділянки ФГ «Добробут» сформовані відповідно до «Детального плану території обмеженої віткою залізниці, межею військової частини А-0807, вул.Клинівка в межах частини 116 та 112 кварталів у с.Красеньке Кривоозерського району Миколаївської області» розробленого ПП «Укрприватзем» затвердженого рішенням сесії Красеньківської сільської ради №41 від 11.06.2019р., яким передбачено залучення до існуючої ділянки, яка перебуває в оренді ФГ «Добробут» кадастровий номер 4610900000:08:116:0002, нової території з двох ділянок загальною площею 1,4102 га. Використана схема побудови геодезичної мережі в лінійно-кутовій триангуляції (рис. 3).

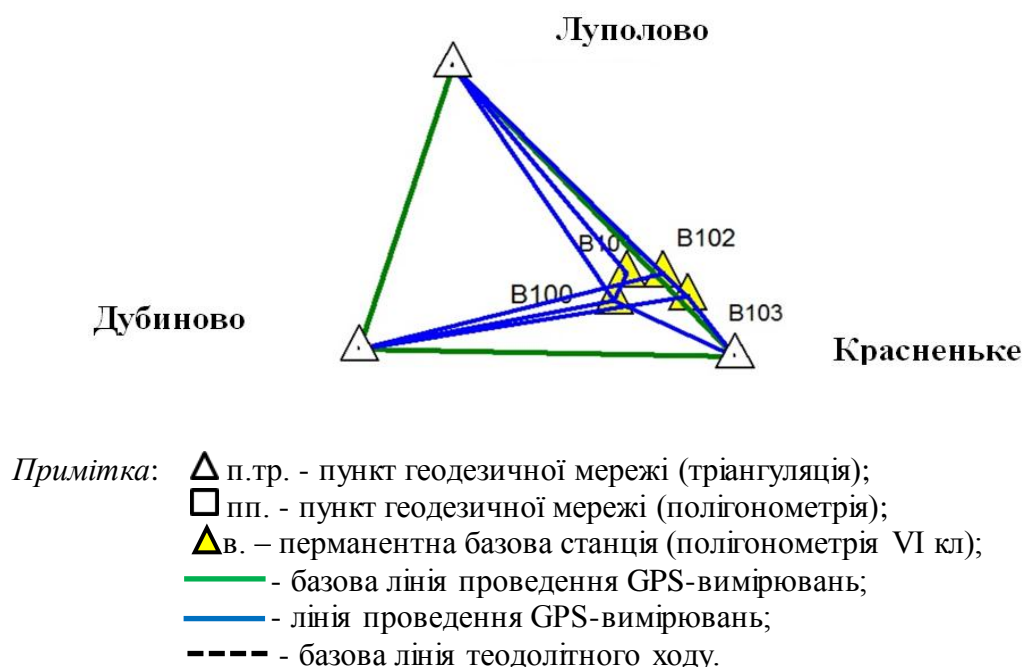


Рисунок 3. Схема планової геодезичної основи

Механізм відведення земельної ділянки у оренду. Земельні ділянки площами 0,8750 га та 0,5352 га, які запроектовані ФГ «Добробут» в оренду

для будівництва під'їзної залізничної колії та обслуговування комплексу по прийняттю, очищенню, сушінню, зберіганню і відвантаженню зерна (для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель і споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості згідно КВЦПЗ -11.02.).

Під час складання проектної документації необхідно надання відомостей з Державного земельного кадастру у формі вкопійовань з картографічної основи Державного земельного кадастру (рис. 4)



Рисунок 4. Вкопійовання з національної карти України

В проектній документації наведено кадастрову карту (план) та абрис земельної ділянки (рис.5; 6).

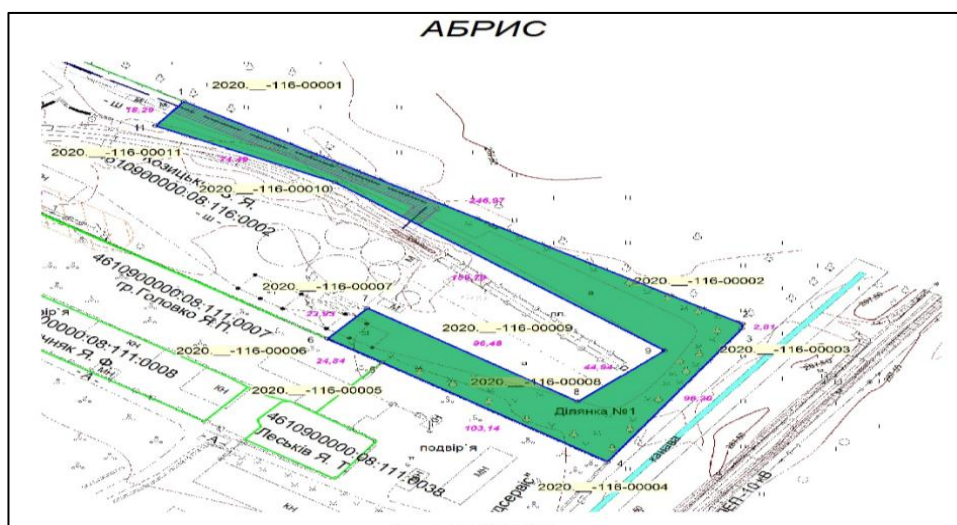
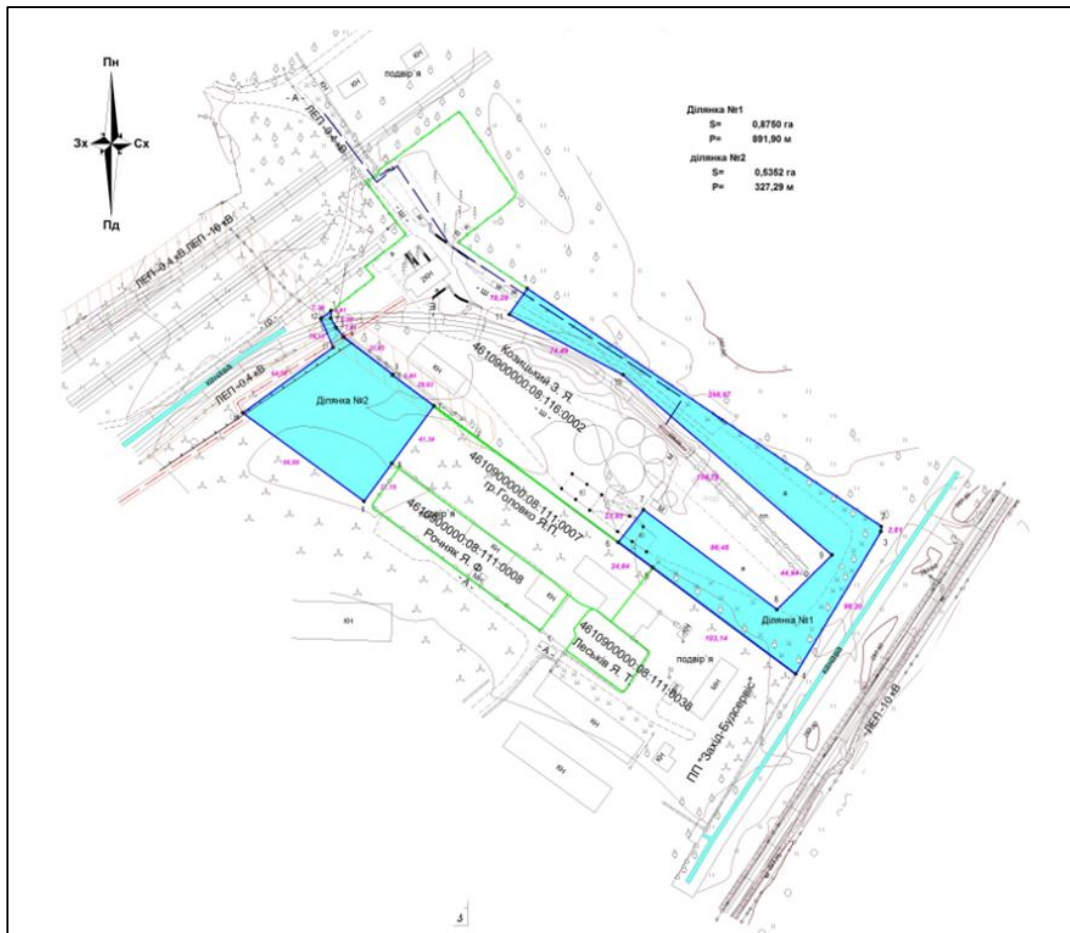


Рисунок 5. Абрис земельної ділянки №2

Примітка: адреса земельної ділянки: с. Красеньке, Кривоозерський район, Миколаївська область; кадастровий номер: 4610900000:08:116:0002





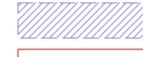

-  - межі запроєктованих земельних ділянок
-  - охоронні зона ЛЕМ 0,4 кВ та ЛЕМ 10 кВ
-  - охоронна зона газопроводу середнього тиску
-  - охоронна зона кабельного зв'язку

Рисунок 6. Збірний кадастровий план земельних ділянок

Економічна ефективність використання земель зумовлена впровадженням капітальних вкладень у розвиток ФГ «Добробут» на 20 - 30% і значним підвищенням рентабельності його виробництва порівняно з існуючими технологіями. Вказано, що витрати на виробництво можна також значно скоротити, якщо всі процеси переробки, зберігання та транспортування зернових та крупорушних виробів здійснювати досконалішою технікою, комбінованими знаряддями.

ВИСНОВКИ

1. Землеустрій промислових об'єктів виконує важливі функції організації раціонального використання земельних ресурсів, їх охорони та захисту ґрунтів від техногенних забруднювачів. Він є однією із функцій державного управління в сфері промислового землекористування і поширюється на землі всіх форм власності.

2. Науково-практичний аспект додержання та регулювання екологічних аспектів землекористування промислової зони висуває на перший план коло завдань державних пріоритетів, в основі яких покладено державний контроль за дотриманням норм науково обґрунтованого землекористування на основі моніторингу ґрунтового покриву та на засадах раціонального промислового використання відведеної території.

3. Сутність проектного рішення у землеустрої полягає у реалізації практичної діяльності об'єкта землеустрою (окремої земельної ділянки, землекористування, територіальної зони, адміністративно-територіального утворення тощо) з визначенням його просторових характеристик, правового режиму, вирішенням соціальних, економічних, екологічних, санітарно-гігієнічних, інженерно-технічних аспектів, що фіксуються в графічній і текстовій частинах документації із землеустрою. Вимоги до складу, змісту та оформлення проекту відведення земельної ділянки встановлені в нормативно-технічній документації із землеустрою.

4. Проект відведення земельної ділянки виконавець погоджує із землевласником або землекористувачем, органом земельних ресурсів, природоохоронним органом, санітарно-епідеміологічною службою, органом містобудування і архітектури та охорони культурної спадщини.

5. Реалізація тенденцій розвитку та вдосконалення еколого-економічного механізму формування і використання земель промислового сектору економіки дозволяє забезпечити ефективне функціонування інституту земельних ресурсів, оптимальні взаємозв'язки між суб'єктами

земельно-рентних відносин і тим самим сприятиме підвищенню соціо-еколого-економічної ефективності промислового господарства.

6. Становлення ринкового механізму промислового землекористування, стимулювання раціонального та екологічно безпечного землекористування промисловими об'єктами, економічна відповідальність за дотримання науково обгрунтованих норм господарювання в межах промислової зони є пріоритетним завданням державної політики України.

7. Земельна ділянка передається в оренду на умовах: ефективного використання відповідно до її цільового призначення, не допускається погіршення екологічної обстановки на території в результаті своєї господарської діяльності. Проектом визначено здійснення комплексу заходів щодо охорони земель, передбачених Земельним кодексом та іншими нормативними документами України.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДОСЛІДЖЕННЯ

Участь у конференціях:

1. Смирнова С.М. Наукові засади раціонального сільськогосподарського використання земель / С.М. Смирнова, Д.Г. Балануца // XIII Міжнародній науково-практичній конференції «Ольвійський форум-2020: стратегії країн Причорноморського регіону в геополітичному просторі» (4-7 червня 2020 р. м. Миколаїв, Україна) / ЧНУ ім. Петра Могили. – Миколаїв: Вид-во ЧНУ ім. Петра Могили, 2020.

2. Смирнова С.М. Наукові засади управління земельно-ресурсним потенціалом / С.М. Смирнова, Д.Г. Балануца // Управління та раціональне використання земельних ресурсів в новостворених територіальних громадах: проблеми та шляхи їх вирішення: Матеріали IV Всеукраїнської науково-практичної конференції (Херсон, 04-05 березня 2020 року). – Херсон: ХДАУ, 2020. – с. 100-103

АНОТАЦІЯ

Балануца Д.Г. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду фермерського господарства «Добробут» с. Красеньке. – Рукопис.

Дипломна робота на здобуття освітньо-кваліфікаційного рівня Бакалавр за спеціальністю 193 – Геодезія і землеустрій. – Чорноморський національний університет ім. Петра Могили, м. Миколаїв, 2020.

В роботі проаналізовано теоретичні засади розвитку землеустрою промислового виробництва, методичні аспекти та прикладні положення землеустрою промислових об'єктів, організаційно-правове забезпечення розвитку землекористування промислового сектору.

Акцентовано увагу на організаційно-просторових умовах об'єкту дослідження, проаналізовані природно-кліматичні умови господарства та рівня їх використання, визначена характеристика просторових умов господарювання та тенденції розвитку господарської діяльності.

Обґрунтовано процес вдосконалення розвитку земельних відносин, сформовано наукові засади механізму відведення земельної ділянки у оренду, проведено комплекс топографо-геодезичних робіт в межах проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду фермерського господарства «Добробут», визначено економічну ефективність використання земель

Ключові слова: проект землеустрою, топографо-геодезичні роботи, економічна ефективність використання земель, просторові умови господарювання, розвиток земельних відносин

ANNOTATION

Balanutsa D.G. Land management project for the lease of land to the farm "Dobrobut" Krasnenke village. - Manuscript.

Thesis for the qualification level Bakalavr's degree in specialty 193 - Surveying and Land Management. - Petro Mohyla Black Sea National University, Mykolaiv, 2020.

The paper analyzes the theoretical foundations of land development of industrial production, methodological aspects and applied provisions of land management of industrial facilities, organizational and legal support for the development of land use in the industrial sector.

Emphasis is placed on the organizational and spatial conditions of the object of study, analyzed the natural and climatic conditions of the economy and the level of their use, determined the characteristics of the spatial conditions of management and trends in economic activity.

The process of improving the development of land relations is substantiated, the scientific principles of the mechanism of land lease are formed, a set of topographic and geodetic works is carried out within the land management project on land lease of Dobrobut farm, economic efficiency of land use is determined

Key words: land management project, topographic and geodetic works, economic efficiency of land use, spatial conditions of management, development of land relations