



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Чорноморський національний університет
імені Петра Могили

Кафедра управління земельними ресурсами

Бутенко Анна Сергіївна

УДК 351:332.2.3

ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

щодо відведення земельної ділянки цільове призначення якої змінюється із земель для ведення особистого селянського господарства у землі для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості за адресою: Миколаївська область, Вітовський район, смт. Воскресенське

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:

д-р екон. наук, професор, Лазарева О.В.

Рецензент:

Совщак В.М.

ТОВ «Український експертний
центр по вимірюванню та оцінці»

Миколаїв 2021

Автореферат кваліфікаційної роботи на здобуття ступеня вищої освіти: бакалавр

Робота виконана у Чорноморському національному університеті імені Петра Могили

Науковий керівник доктор економічних наук, професор
Лазарєва Олена Володимирівна
Чорноморський національний університет
імені Петра Могили, професор кафедри
управління земельними ресурсами

Рецензент: **Совщак Вячеслав Миколайович**
ТОВ «Український експертний
центр по вимірюванню та оцінці»

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. Сьогодні інформація про земельні ресурси набуває все більшої ваги і стає надзвичайно актуальною, тому що в ній зацікавлені не тільки державні органи і господарські структури, але й практично всі громадяни та юридичні особи, які є учасниками земельних відносин. Вчені та практики неодноразово наголошували на необхідності деталізації основного цільового призначення земельних ділянок. За існуючої класифікації у законодавстві не визначені чіткі критерії віднесення тих чи інших ділянок до певних категорій земель.

Україна має потужний потенціал земельних ресурсів, який освоєний і використовується в повній мірі. Використання земельного фонду України для задоволення різних потреб суспільства здійснюється системно. Держава контролює процес розподілу земель для таких потреб застосовуючи організаційно-правові важелі. Одним із них є визначення цільового призначення земельних ділянок. Цільове призначення земельної ділянки далеко не завжди відповідає тому, як її бажає використовувати власник, відповідно постає питання необхідності зміни цільового призначення землі.

На окрему увагу заслуговують проблеми, пов'язані зі зміною цільового призначення земель сільськогосподарського призначення, які не можна вирішити лише продовженням заборони на купівлю-продаж та зміну цільового призначення (використання).

Мета та завдання дослідження. Метою роботи є розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки цільове призначення якої змінюється.

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

- проаналізувати наукові засади розвитку землеустрою земельних ділянок цільове призначення яких змінюється;
- обґрунтувати нормативно-правову базу провадження землевпорядної діяльності;
- визначити організаційно-просторові умови об'єкту дослідження;
- сформулювати механізм формування проекту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки.

Об'єктом дослідження є процес розробки проекту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки.

Предметом прикладного дослідження є методичні та прикладні аспекти розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки цільове призначення якої змінюється із земель для ведення особистого селянського господарства у землі для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості за адресою: Миколаївська область, Вітовський район, смт. Воскресенське.

Методи дослідження. Дослідження виконувалось на основі наступних методів: монографічного – при вивченні та теоретичному узагальненні досліджень наукових засад розвитку землеустрою земельних ділянок цільове призначення яких змінюється; системного аналізу – при аналізі механізму формування проекту землеустрою щодо ділянки цільове призначення якої змінюється із земель для ведення особистого селянського господарства у землі для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості; картографо-топографічний – для аналізу комплексу топографо-геодезичних робіт; абстрактно-логічного – при формуванні висновків; графічний – для унаочнення результатів кваліфікаційної 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, матеріали проектної роботи взяті з підприємства ТОВ «Земельно-архітектурне бюро», де я двічі проходила практику та приймала участь у розробці представленого проекту.

Особистий внесок бакалавра. Результати, отримані в роботі, виконані під час проходження навчальної практики, а також у поза навчальний час за власним бажанням студента. Мета, завдання та висновки належать особисто автору.

Апробація результатів дослідження. Основні наукові положення, висновки і пропозиції доповідались на науково-практичних конференціях:

1. Могілянські читання – 2017: досвід та тенденції розвитку суспільства в Україні: глобальний, національний та регіональний аспекти: ХХ всеукр. наук-метод. конф. 17 листопада 2017 року, м. Миколаїв: тези доп.: Бутенко А.С. Вдосконалення методики оцінки земель сільськогосподарського призначення / Чорном. нац. ун-т ім. Петра Могили. – Миколаїв: Вид-во ЧНУ ім. Петра Могили, 2017. – 20 с.

2. Могілянські читання – 2018: Досвід та тенденції розвитку суспільства в Україні: глобальний, національний та регіональний аспекти: ХХІ всеукр. наук-метод. конф. листопад 2018 року, м. Миколаїв: тези доп.: Бутенко А.С. Розвиток інноваційної політики у сфері землекористування / Чорном. нац. ун-т ім. Петра Могили. – Миколаїв: Вид-во ЧНУ ім. Петра Могили, 2018. – 15 с.

3. Конференція здобувачів вищої освіти і молодих вчених: Перспективи розвитку теорії: теорія і практика: всеукр. наук-пр. конф. 22-23 листопада 2018 року, м. Харків: тези доп.: Смирнова С.М., Бутенко А.С. Вдосконалення

методики оцінки земель сільськогосподарського призначення / Чорном. нац. ун-т ім. Петра Могили – Харків: Вид-во ХНУ міського господарства імені О.М. Бекетова, 2018 – 417 с.

4. Вплив кліматичних змін на просторовий розвиток територій Землі: наслідки та шляхи вирішення: IV між-на наук-пр. конф 10-11 червня 2021 року, Херсон: тези доп.: Смирнова С.М., Бутенко А.С. Необхідність геоінформаційних систем у картографуванні та просторовому плануванні на прикладі проекту землеустрою / Чорном. нац. ун-т ім. Петра Могили – Херсон.

Структура та обсяг роботи. Робота складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи становить 82 сторінок комп'ютерного тексту, з них основного - 58 сторінок, який містить 6 таблиць, 6 рисунків. Список використаних джерел із 44 найменувань викладено на 5 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 **«Наукові засади розвитку землеустрою земельних ділянок цільове призначення яких змінюється»** досліджено теоретичні та практичні підходи до зміни цільового призначення земельної ділянки та нормативно-правову базу провадження землевпорядної діяльності.

Наголошено на наступних практичних аспектах зміни цільового призначення земельної ділянки, як необхідність деталізації основного цільового призначення земель.

Зазначено, що зі змісту ст. 19 Земельного кодексу України випливає, що поділ земель на категорії здійснений як за напрямками господарського використання земель, якісними характеристиками ґрунтів, так і за сферами, профілем діяльності суб'єктів відповідних прав на земельні ділянки, тобто за змістом правосуб'єктності осіб, які використовують земельні ділянки для певних потреб. Таким чином, за існуючої класифікації у законодавстві не визначені чіткі критерії віднесення тих чи інших ділянок до певних категорій земель.

Проаналізовано Закон України «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо планування використання земель». Наголошено, що закон закладає умови для комплексного планування розвитку територій об'єднаних територіальних громад та створює передумови для кращого розвитку передмість. У випадку якщо вдасться реалізувати впроваджені законом вимоги, власники та користувачі зможуть змінювати цільове призначення своїх земельних ділянок самостійно, обмежуючись виключно вимогами функціонального зонування території.

Розглянуто правову базу Законів України та процедуру відведення

земельної ділянки цільове призначення якої змінюється відповідно до чого був розроблений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки цільове призначення якої змінюється із земель для ведення особистого селянського господарства у землі для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

У другому розділі **«Організаційно-просторові умови об'єкту дослідження»** розглянуто природно-кліматичні умови території розташування земельної ділянки, виконано характеристику просторових умов об'єкта господарської діяльності та проведений аналіз соціально-економічного стану територіального об'єкту.

З'ясовано, що аналіз природних умов Воскресенської селищної ради свідчить про необхідність врахування факторів при розробленні проекту землеустрою в містобудівній діяльності.

Висвітлено думку стосовно економічного стану об'єктів впорядкування території Воскресенської селищної ради. Сmt Воскресенське має передумови для подальшого соціально-економічного розвитку. До найважливіших конкурентних переваг, які створюють умови для його перспективного розвитку, відносяться: сприятливе економіко-географічне положення; близькість обласного центру м. Миколаєва; відносно молода вікова структура жителів, а також менше, порівняно з загальноукраїнським показником, демографічне навантаження; наявність сировинної бази для розвитку харчової промисловості; наявність вільних територій для житлового будівництва, розміщення виробничих об'єктів, що є важливим ресурсом для залучення інвестицій, поповнення бюджету та створення нових робочих місць; задовільний стан довкілля. На території Воскресенської селищної ради сільське господарство є провідною галуззю економіки району.

Проектом землеустрою визначено категорію земель - землі сільськогосподарського призначення. Відповідно до класифікації видів цільового призначення земельної ділянки:

- цільове призначення на момент складання документації за КВЦПЗ: для ведення особистого селянського господарства (А 01.03).
- цільове призначення за проектом у відповідності з КВЦПЗ: для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (J 11.02).

У третьому розділі «**Механізм формування проекту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки**» обґрунтовано проектне рішення щодо впровадження процесу землевпорядної діяльності, комплекс топографо-геодезичних робіт, просторове планування земельної ділянки, процедури перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість), процедура відшкодування втрат сільськогосподарських угідь.

Акцентовано увагу на комплекс топографо-геодезичних робіт. Досліджено технологію виконання кадастрової зйомки земельної ділянки за допомогою електронного тахеометра, яка дозволить визначати ряд необхідних геодезичних вимірювань.

Розкрито основні принципи впровадження ГІС-технологій у сфері землеустрою.

Проведено збір, узагальнення, систематизацію та аналіз вихідної інформації замовника. Була проведена обробка планово-картографічних матеріалів та створення єдиного поля картографічної інформації по існуючих матеріалах різних масштабів для подальшої роботи.

Визначено перелік обмежень щодо використання земельної ділянки. Земельна ділянка має обмеження у використанні відповідно до «Переліку обмежень щодо використання земельної ділянки» (додаток №6 до «Порядку

ведення Державного земельного кадастру», затвердженого, постановою КМУ від 17.10.2012 р. № 1051 зі змінам згідно з Постановою КМУ №1058 від 23.11.2016):

– охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи на частину земельної ділянки площею 0,2884 га (код 01.05);

На підставі отриманих даних було проведено розрахунки щодо вирахування площі земельної ділянки, а також проведена процедура відшкодування втрат сільськогосподарських угідь.

ВИСНОВКИ

1. Цільове призначення земельної ділянки відіграє важливу роль в реалізації права власності на землю, оскільки встановлює яким чином допустимо її використовувати. Україна має потужний потенціал земельних ресурсів, який освоєний і використовується в повній мірі. Цільове призначення земельної ділянки далеко не завжди відповідає тому, як її бажає використовувати власник, відповідно постає питання необхідності зміни цільового призначення землі. Зміна цільового призначення земельних ділянок передбачає необхідність розроблення та погодження проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок. Розроблення та погодження проектів землеустрою вважається одним із найскладніших та найдорожчих видів робіт у землеустрої.

2. Порядок виконання робіт, склад технічної документації відповідають вимогам чинних законодавчих та нормативних актів України та технічному завданню. Розробку проекту землеустрою було виконано відповідно до таких нормативно-правових законодавчих актів: Земельного кодексу України, Закону України “Про землеустрій” від 22.05.03 №858-IV, Закону України “Про Державний земельний кадастр” від 07.07.2011 року №3613-IV, Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” від 01.07.2004 року №1952-IV, “Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками” затверджена наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 №376.

3. Організаційне забезпечення проектного рішення щодо землеустрою території ґрунтується на врахуванні існуючої планувальної структури за рішенням Генерального плану смт. Воскресенське, Вітовського району, Миколаївської області розробленого ТОВ «Миколаївський обласний інжиніринговий центр», існуючих планувальних обмежень та вимогах замовника

– органу місцевого самоврядування, визначених у завданні на проектування та у ході робочих нарад під час роботи над проектом, взаємозв'язку планувальної структури проекту з рішеннями генерального плану.

4. Механізм формування проекту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки:

- На підготовчому етапі виконання робіт по складанню проекту землеустрою проведено збір, узагальнення, систематизацію та аналіз вихідної інформації замовника. Була проведена обробка планово-картографічних матеріалів та створення єдиного поля картографічної інформації по існуючих матеріалах різних масштабів для подальшої роботи.

- Кадастрова зйомка земельної ділянки виконана за допомогою електронного тахеометра DTM-322 виробництва фірми «Trimble-Nikon». Серійний номер 840078. Згідно свідоцтва про перевірку засобу вимірювальної техніки від 18.12.2019р. №8312, електронний тахеометр DTM-322 визнаний таким, що відповідає вимогам експлуатаційної документації, який орендований у ТОВ «Воля» на підставі договору оренди обладнання від 24.12.2019 року. Обробку матеріалів геодезичних вимірів проведено програмним забезпеченням – геодезична інформаційна система 6 (GIS-6).

- Документи і матеріали, що представлені за результатами виконаних робіт: проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки цільове призначення якої змінюється із земель для ведення особистого селянського господарства у землі для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості за адресою: Миколаївська область, Вітовський район, Воскресенська селищна рада смт. Воскресенське, виготовляється у трьох примірниках (перший – для Державного фонду документації із землеустрою, другий – замовнику, третій – для виконавця робіт.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДОСЛІДЖЕННЯ

Участь у конференціях:

5. Могилянські читання – 2017: досвід та тенденції розвитку суспільства в Україні: глобальний, національний та регіональний аспекти: ХХ всеукр. наук-метод. конф. 17 листопада 2017 року, м. Миколаїв: тези доп.: Бутенко А.С. Вдосконалення методики оцінки земель сільськогосподарського призначення / Чорном. нац. ун-т ім. Петра Могили. – Миколаїв: Вид-во ЧНУ ім. Петра Могили, 2017. – 20 с.

6. Могилянські читання – 2018: Досвід та тенденції розвитку суспільства в Україні: глобальний, національний та регіональний аспекти: ХХІ всеукр. наук-метод. конф. листопад 2018 року, м. Миколаїв: тези доп.: Бутенко А.С. Розвиток інноваційної політики у сфері землекористування / Чорном. нац. ун-т ім. Петра Могили. – Миколаїв: Вид-во ЧНУ ім. Петра Могили, 2018. – 15 с.

7. Конференція здобувачів вищої освіти і молодих вчених: Перспективи розвитку теорії: теорія і практика: всеукр. наук-пр. конф. 22-23 листопада 2018 року, м. Харків: тези доп.: Смирнова С.М., Бутенко А.С. Вдосконалення методики оцінки земель сільськогосподарського призначення / Чорном. нац. ун-т ім. Петра Могили – Харків: Вид-во ХНУ міського господарства імені О.М. Бекетова, 2018 – 417 с.

8. Вплив кліматичних змін на просторовий розвиток територій Землі: наслідки та шляхи вирішення: IV між-на наук-пр. конф 10-11 червня 2021 року, Херсон: тези доп.: Смирнова С.М., Бутенко А.С. Необхідність геоінформаційних систем у картографуванні та просторовому плануванні на прикладі проекту землеустрою / Чорном. нац. ун-т ім. Петра Могили – Херсон.

АНОТАЦІЯ

Бутенко А.С. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки цільове призначення якої змінюється із земель для ведення особистого селянського господарства у землі для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості за адресою: Миколаївська область, Вітовський район, смт. Воскресенське – 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 проаналізовано теоретичні та практичні підходи до зміни цільового призначення земельної ділянки та нормативно-правову базу провадження землевпорядної діяльності.

Виконано аналіз, характеристику та оцінку природно-кліматичні умови території розташування земельної ділянки, просторових умов об'єкта господарської діяльності та соціально-економічного стану територіального об'єкту.

Розкрито механізм формування проекту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки із земель для ведення особистого селянського господарства у землі для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

Ключові слова: земельні ресурси, проект землеустрою, зміна цільового призначення земельної ділянки, кадастровий план, топографо-геодезичні роботи, категорії земель.

ANNOTATION

Butenko AS Land allocation management project to substitute personal land farming for the main, auxiliary and ancillary buildings and structures for processing, engineering and other industry purposes, at the address: Mykolaiv region, Vitovsky district, town.Voskresenske - 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 analyzes the theoretical and practical approaches to changing the purpose of the land and the regulatory framework for land management.

The analysis, characterization and assessment of natural and climatic conditions of the territory of the land plot, spatial conditions of the object of economic activity and socio-economic condition of the territorial object are performed.

The mechanism of formation of the project of the land management concerning change of purpose of the land plot from lands for conducting personal peasant economy in the earth for placement and operation of the basic, auxiliary and auxiliary buildings and constructions of the enterprises of processing, machine-building and other industry is opened.

Key words: land resources, land management project, change of land purpose, cadastral plan, topographic and geodetic works, land categories.