



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Чорноморський національний університет
імені Петра Могили

Кафедра управління земельними ресурсами

ШИРОЧУК АНАСТАСІЯ ІГОРІВНА

Створення
кадастрового плану земельної ділянки для ведення фермерського
господарства

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:
Стерлев Д.В., викладач

Рецензент:
ФОП Сметана Микола Дмитрович

Миколаїв 2023

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1. НАУКОВІ ЗАСАДИ РОЗВИТКУ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА.....	6
1.1. Кадастровий план земельної ділянки як найважливіший інструмент державного управління земельним фондом України.....	6
1.2. Нормативно – правове регулювання використання земельних ділянок для ведення фермерського господарства	15
1.3. Іноземний досвід застосування кадастрових планів.....	20
РОЗДІЛ 2. ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРОСТОРОВІ УМОВИ ОБ’ЄКТУ ДОСЛІДЖЕННЯ.....	28
2.1. Загальні відомості про земельну ділянку.....	28
2.2. Характеристика просторових та природно-кліматичних умов об’єкта господарської діяльності в межах території Баштанського району.....	30
РОЗДІЛ 3. МЕХАНІЗМ ФОРМУВАННЯ СТВОРЕННЯ КАДАСТРОВОГО ПЛАНУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА.....	35
3.1. Проектне рішення щодо впровадження процесу землевпорядної діяльності для створення кадастрового плану земельної ділянки.....	35
3.2. Комплекс топографо-геодезичних робіт по розробленню кадастрового плану земельної ділянки для фермерського господарства.....	38
3.3. Процедура перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість).....	44
ВИСНОВКИ	47
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	49
ДОДАТКИ	53

ВСТУП

Поділ земель на категорії та створення кадастрового плану земельної ділянки за цільовим призначення (використання) є головним інструментом та принципом земельного права. Це пов'язано з тим, що мета використання земельної ділянки, визначає її багаторівневність, інформаційність та весь спектр правовідносин, які виникають при раціональному використанні та охороні земельних ресурсів.

На сьогодні, наявні форми та методи державного управління у сфері регулювання земельних відносин, не задовольняють потреби землевласників та землекористувачів. Це зумовлено тим, що відсутні основні чіткі критерії правових механізмів регулювання у використанні земель, без їх ясної деталізації.

У змістовному плані принципово важливе значення для розроблення теми дослідження мають праці багатьох дослідників. Вирішенню проблем правового режиму земель фермерського господарства на протязі останніх десятиліть досліджувались такими науковцями як В. Л. Мунтян, Ю. О. Бугуцький, М. Д. Заячук, Т. О. Коваленко, Г. С. Корнієнко, В. І. Андрейцев, А. М. Мірошніченко, Р. І. Марусенко, В. І. Семчика, П. Ф. Кулинича, М. В. Шульги та інші.

Землі для ведення сільськогосподарського призначення (фермерського господарства) відіграють важливу роль в частині земельного фонду України. З одного боку це землі, які концентрують на собі конкретно-важливе завдання, а саме забезпечення основною продукцією людей нашої країни. З іншого боку, це землі, які найбільше зазнають антропогенного впливу в результаті людської діяльності. Отже, основним завданням сьогодення має бути забезпечення раціонального й ефективного використання земель, охорона та підвищення цінності земельних ресурсів сільськогосподарського призначення.

Мета та завдання дослідження. Метою роботи є створення

кадастрового плану земельної ділянки для ведення фермерського господарства.

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

- проаналізувати наукові засади формування системи управління земельними ресурсами сільськогосподарського призначення;
- дослідити нормативно-правове забезпечення використання земельних ресурсів для ведення фермерського господарства;
- проаналізувати вихідні характеристики просторових умов об'єкту дослідження;
- розкрити механізм формування проекту землеустрою щодо створення кадастрового плану земельної ділянки для ведення фермерського господарства.

Об'єктом дослідження є процес розробки проекту створення кадастрового плану земельної ділянки для ведення фермерського господарства.

Предметом прикладного дослідження є методичні та прикладні аспекти розробки землевпорядної документації щодо створення кадастрового плану земельної ділянки для ведення фермерського господарства за адресою: Миколаївська область, Баштанський район, смт. Березнегувате.

Методи дослідження. Дослідження виконувалось на основі наступних методів: монографічного – при вивченні та теоретичному узагальненні наукових досліджень системи управління земельними ресурсами для ведення фермерського господарства; картографо-топографічний – для аналізу організаційно-просторових умов об'єкту дослідження; абстрактно-логічного – при формуванні висновків; графічний – для формування результатів кваліфікаційної роботи.

Інформаційну базу для виконання роботи склали науково-організаційні джерела Головного управління Держгеокадастру у Миколаївській області, Державної екологічної інспекції Південно-Західного округу (Миколаївська та

Одеська 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, матеріали перевірок земельного законодавства ФГ «Віктан».

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

Структура та обсяг кваліфікаційної роботи. Кваліфікаційна робота складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел. Повний обсяг роботи становить 61 сторінку комп'ютерного тексту, з них основного – 47 сторінок, який містить 5 таблиць, 6 рисунків. Список використаних джерел із 37 найменувань викладено на 4 сторінках.

РОЗДІЛ 1

НАУКОВІ ЗАСАДИ РОЗВИТКУ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

1.1. Кадастровий план земельної ділянки як найважливіший інструмент державного управління земельним фондом України

Згідно статті 14 Конституції України, земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави [22]. Земля (землі в межах території України) – це частина довкілля, яка характеризується просторовістю, рельєфом, ґрунтовим покривом, рослинністю, надрами і водами.

Земельні ресурси нашої країни представляють собою колосальне народне багатство. Раціональне їх використання неможливе без неухильного наукового кількісного та якісного обліку ґрунтів. Цьому завданню служить складання і ведення земельного кадастру.

Перші спроби обліку кількості та якості земель проводилися ще за первісно общинному способі виробництва. Однак тоді облік був дуже примітивний і проводився в інтересах громади [5]. Земля поступово ставала об'єктом обліку та основним засобом виробництва в сільському господарстві.

Цікавим кадастровим документом, створеним у далекому минулому ацтеками, є карта долини озера Шогимілко (Місячне), виготовлена на великому листі кори дерева. На цій карті показана мережа осушувальних каналів, доріг, близько 400 будинків із зображенням господаря та ієрогліфом його імені, ділянка землі, осушеної дренажем і придатної для вирощування сільськогосподарських рослин [34].

Найбільше поширення і розвиток мали земельні кадастри в країнах Західної Європи у XVII-XIX ст. Батьківщиною класичного земельного кадастру вважається Північна Італія, а саме міланський земельний кадастр,

створення якого відносять до 1718-1732 рр. В його основу було покладено точне визначення площі землі та розмір чистого доходу [7].

Земельно-кадастрові роботи мають давню історію, пов'язану з пануванням на території України Росії, Австро-Угорщини, Польщі, Румунії і Чехословаччини.

Зі скасуванням кріпосного права, почалися масові переділи земель, внаслідок чого виникла необхідність нових методик оцінки земель. Таку методику запропонував російський вчений - ґрунтознавець В. В. Докучаєв. Його науковий метод полягав в класифікації ґрунтів та їх оцінці за природними властивостями. Для цього проводились масові обстеження і лабораторні аналізи ґрунтів. Докучаєв оцінював ґрунти не тільки як природно-історичне тіло, але й як засіб виробництва. Тому другим, статистико-економічний метод, полягав у визначенні чистого доходу від використання землі. Порівняння даних бонітування ґрунтів з їх економічною оцінкою дозволяло визначати дохідність землі [6].

В 1974 році затверджено методичні розробки земельного кадастру в Українській РСР, згідно з якими економічна оцінка земель розглядається як єдиний земельно-оціночний процес та передбачається проведення загальної і часткових економічних оцінок земель за трьома показниками, а саме:

- вартість валової продукції або урожайність культур;
- окупність затрат;
- диференціальний дохід.

Науково-методичні положення української методики оцінки земель були покладені в основу загальносоюзної методики, затвердженої в 1976 році, а в 1980 році на їх підставі вперше були проведені суцільні земельно-оціночні роботи на всій території колишнього Радянського Союзу, в тому числі і в Україні.

У 1988 році, були проведені повторні суцільні роботи з економічної оцінки земель, дані якої нині прийняті за основу визначення показників грошової оцінки земель в Україні [5].

У 1995-1996 рр. активно вивчається досвід функціонування зарубіжних земельно-реєстраційних систем: американської, канадської, австрійської, англійської, шведської, російської та ін.

Постановою Кабінету Міністрів України від 4 квітня 1993 року було затверджено «Державну програму переходу України на міжнародну систему обліку і статистики», відповідно до якої відбувся поділ земель за видами їх цільового (господарського) використання на: сільськогосподарські землі; ліси та інші лісовкриті площі; забудовані землі; відкриті заболочені землі; відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом; інші землі та води [6].

Слід зазначити, що науково-методичні аспекти земельно - кадастрових робіт на території України, в минулому мають велику наукову цінність та практичне значення при проведенні земельного кадастру і в наш час.

На сучасному етапі Україна перебуває в процесі трансформації економічної системи. Це в свою чергу, означає й змінні відповідні процеси і в галузі регулювання земельних відносин – суспільних відносин щодо володіння, користування і розпорядження землею.

Вся наукова, технічна, виробнича і управлінська діяльність органів державної влади, органів місцевого самоврядування, наукових, землевпорядних організацій у сфері земельних відносин направлена на ведення Державного земельного кадастру (ДЗК) шляхом проведення земельно-кадастрових робіт.

Термін «кадастр» походить від французького «cadastre» – реєстрація, а від латинського «capitastrium», що означає опис податкових предметів [19].

Згідно з ч. 1 ст. 193 Земельного Кодексу України (далі –ЗКУ) державний земельний кадастр – це єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками та містить сукупність відомостей і документів про місця розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику,

розподіл серед власників землі та землекористувачів. Іншими словами, це сукупність систематизованих, науково обґрунтованих та достовірних відомостей про землі всіх категорій.

Визначення кадастрового плану або плану земельної ділянки наведено в різних нормативно-правових актах України, зокрема:

У статті 1 Закону України «Про землеустрій» відзначається, що план земельної ділянки – графічне зображення, що відображає місцезнаходження, зовнішні межі земельної ділянки та межі земель, обмежених у використанні і обмежених (обтяжених) правами інших осіб (земельних сервітутів), а також розміщення об'єктів нерухомого майна, природних ресурсів на земельній ділянці.

У пункті 2 Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Тимчасового порядку присвоєння кадастрового номера земельній ділянці» наведено, що кадастровий план земельної ділянки – аналітичне графічне зображення (зображення, що містить конкретні неузгаальнені або мало узгаальнені показники) зовнішніх меж земельної ділянки, земельних угідь та земель, обмежених у використанні та обмежених (обтяжених) правами інших осіб.

Відповідно до пункту 2 Порядку складення та затвердження індексних кадастрових карт (планів) і кадастрових планів земельних ділянок, вимоги до їх оформлення [] кадастрові карти (плани) – картографічні документи, що містять графічне зображення адміністративно-територіальних одиниць, кадастрових зон, кварталів, земельних ділянок із зазначенням їх номерів, місця розташування їх меж та меж зон з особливими умовами використання земель, контурів об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельних ділянках.

Р. Ванчура у своїй роботі, проаналізував побудовані багатьма виробничими організаціями Західної України кадастрові плани земельних ділянок і зробив висновок про розмаїття підходів до їх побудови. Тобто, це говорить про те, що єдиного підходу до трактування змісту, побудови і оформлення кадастрового плану земельної ділянки досі немає [19].

Отже, кадастровий план – це офіційна документальна форма, у якій відображений план землеволодіння та вказані графічні та семантичні відомості щодо земельних ділянок, які перебувають у безпосередній близькості.

Основне призначення кадастрового плану земельної ділянки – це актуальна інформація про розміри земельної ділянки, суміжних землекористувачів та межі земельної ділянки. А головне призначення додатків до кадастрового плану земельної ділянки, донести інформацію про ситуацію і рельєф на даній земельній ділянці та про її частини, на яких діють обмеження щодо використання землі.

Кадастрові плани земельних ділянок складаються:

1) юридичними особами, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи не менше двох сертифікованих інженерів-землепорядників, які є відповідальними за якість робіт із землеустрою;

2) фізичними особами – підприємцями, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землепорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою.

На кадастровому плані земельної ділянки відображаються:

- площа земельної ділянки;
- зовнішні межі земельної ділянки (із зазначенням суміжних земельних ділянок, їх власників, користувачів суміжних земельних ділянок державної чи комунальної власності);
- координати поворотних точок земельної ділянки;
- лінійні проміри між поворотними точками меж земельної ділянки;
- кадастровий номер земельної ділянки;
- кадастрові номери суміжних земельних ділянок (за наявності);
- межі земельних угідь;

- межі частин земельних ділянок, на які поширюється дія обмежень у використанні земельних ділянок, права суборенди, сервітуту;
- контури об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці.

Таблиці із зазначенням координат усіх поворотних точок меж земельної ділянки, переліку земельних угідь, їх площ, відомостей про цільове призначення земельної ділянки та розробника документації із землеустрою на земельну ділянку є невід'ємною частиною кадастрового плану земельної ділянки [12].

Кадастровий план земельної ділянки складається при формуванні земельної ділянки у паперовій та електронній (цифровій) формі.

Кадастровий номер земельної ділянки – індивідуальна послідовність цифр та знаків, що не повторюється на всій території України та присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування .

Унікальний цифровий код присвоюється земельній ділянці під час реєстрації в Державному земельному кадастрі. Система кадастрової нумерації земельних ділянок є єдиною на всій території України та визначається Кабінетом Міністрів України.

Кадастровий номер складається з 19 цифр, розділених двокрапкою, які мають певне тлумачення. Перші 10 цифр визначають межі адміністративно-територіального устрою України (населений пункт); наступні 2 – номер кадастрової зони відносно адміністративної області; наступні 3 – номер кадастрового кварталу відносно кадастрової зони; останні 4 – інформують про місцезнаходження земельної ділянки відносно кадастрового кварталу [].

Відповідно до законодавства, наявність у земельної ділянки такого унікального кадастрового номера є обов'язковою.

Ведення Державного земельного кадастру здійснює Держземагентство та його територіальні органи, які здійснюють його формування, ведення, збереження і забезпечують доступ до відповідної інформації органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування.

У разі зміни відомостей, власнику (користувачу) земельної ділянки за його заявою Державний кадастровий реєстратор видає Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, складовою частиною якого є кадастровий план, що містить внесені відомості.

Згідно ст. 18 ЗКУ до земель України належать усі землі в межах її території, у тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії (ст. 19 ЗКУ). Отже, категорія земель – це основа створення кадастрового плану земельної ділянки.

Всього на сьогодні існує дев'ять категорій земель:

- а)землі сільськогосподарського призначення;
- б)землі житлової та громадської забудови;
- в)землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г)землі оздоровчого призначення;
- д)землі рекреаційного призначення;
- е)землі історико-культурного призначення;
- ж)землі лісогосподарського призначення;
- и)землі водного фонду;
- к)землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

До земель сільськогосподарського призначення відносяться землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності.

Процедура переходу права власності на земельні ділянки шляхом приватизації земельних ділянок громадянами для зайняття фермерським господарством закріплена в Земельному кодексі України та частково в Законі України «Про фермерське господарство» від 19 червня 2003 року №973-IV [18].

Відповідно до норм статті 8 вказаного закону реєстрації фермерського господарства передує набуття у власність земельної ділянки. Для реалізації даної процедури громадяни України звертаються до органів приватизації.

Для отримання у власність земельної ділянки державної власності з метою ведення фермерського господарства громадяни звертаються до відповідного територіального органу управління Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, відповідно земельної ділянки із земель комунальної власності – до місцевої ради, залежно від місця розташування земельної ділянки [18] (ч.1 ст.7 Закону України «Про фермерське 106 господарство»).

С. В. Гринько вважає, що членам фермерських господарств земельні ділянки в користування не надавалися та не надаються, оскільки законодавством це не передбачено [8].

Даний орган приватизації розглядає відповідні матеріали та приймає рішення, яким надає дозвіл на розробку документації із землеустрою. Загальний розмір земельної ділянки обумовлюється земельною часткою (паєм), визначеного для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, на території яких розташовується фермерське господарство, або як середньому по підприємствах, за наявності, а у разі відсутності, визначається як середній по району.

Так, ч.2 ст.31, ст.32 ЗКУ, ч.1-3 ст.13 Закону України «Про фермерське господарство» передбачено, що право на приватизацію земельних ділянок для заняття фермерським господарством мають члени фермерських господарств, які не набули права на земельну частку (пай) до 01 січня 2002 року.

Зокрема, В. І. Семчик відзначав, що громадяни – члени фермерського господарства, які не брали участі в приватизації земельних ділянок, мають право на це [8]. Під час приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств вони мають право отримати безоплатно в

приватну власність наданих їм у постійне користування із цих земель земельних ділянок для особистого селянського господарства.

З урахуванням потреби воєнного часу у спрощенні передачі землі в користування для проведення посівної кампанії, 7 квітня 2022 року набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» № 2145-IX від 24 березня 2022 року [11].

Даний закон автоматично продовжує на один рік договори користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення усіх форм власності, строк яких завершився під час воєнного стану, без волевиявлення сторін. Звільняє від відповідальності за невикористання земельних ділянок за їх цільовим призначенням. Дає право постійним користувачам земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності передавати їх в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва строком до одного року. Також, забороняється безоплатна приватизація земельних ділянок [5].

Отже, система державного земельного кадастру є найважливішим інструментом державного управління земельним фондом. У сучасному розумінні, земельний кадастр – це сукупність достовірних і необхідних відомостей про природний, господарський і правовий стан земель.

Найважливіше значення земельного кадастру полягає в тому, що він життєво важливий для повного, раціонального і ефективного використання земель та їх охорони, планування фермерського господарства, розвитку сільськогосподарського виробництва, меліорації земель, а також проведення інших заходів, пов'язаних з використанням земель.

Кадастрові плани земельних ділянок все більш набувають більшої значущості на різних рівнях народного господарства. Дані земельного кадастру дозволяють не тільки управляти земельними ресурсами, а й класифікувати цінність земель для раціонального використання. Інструментом державного регулювання земельних відносин, безперечно, мають бути дані

земельного кадастру, на підставі яких державні органи забезпечують контроль за платою за землю, залежно від якості земельних ділянок та їх розташування. Обов'язково повинні здійснюватися заходи щодо економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель, відшкодування збитків землекористувачам від втрат сільськогосподарського виробництва.

На мою думку, для ефективного забезпечення системи управління земельними ресурсами, для ведення фермерського господарства, потрібно дотримуватися таких аспектів:

- політичний, що забезпечує виконання соціально-політичних, економічних та екологічних завдань держави щодо раціонального використання земельних ресурсів;
- адміністративно-управлінський, пов'язаний із формуванням системи державних та муніципальних органів управління земельними ресурсами, визначенням їхньої компетенції, організацією виконання ними взаємоузгоджених функцій;
- правовий, що забезпечує раціональне використання та охорону земель на основі правових норм, закріплених у законодавчих актах;
- науковий, пов'язаний із розробкою науково обґрунтованих рекомендацій щодо управління земельними ресурсами з урахуванням досягнень науково-технічного процесу;
- економічний, що визначає умови ефективного використання земель;
- організаційно-технологічний, пов'язаний з розробкою та здійсненням економічних, соціальних стимулів та заходів щодо раціонального використання та охорони земель.

1.2. Нормативно – правове регулювання використання земельних ділянок для ведення фермерського господарства

У структурі земельного фонду України особливе місце посідають землі сільськогосподарського призначення, які тісно пов'язані з діяльністю

фермерських господарств і на сьогодні є однією з ключових ланок в категорії всіх земель.

За даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру станом на 1 січня 2020 року, загалом по державі сільськогосподарські землі займають площу 41 310,9 тис. га, або 70,8% загальної площі України [6].

Відповідно до статей 118 та 121 Земельного Кодексу України, кожен громадянин має право на отримання земельних ділянок для ведення фермерського господарства [19].

Землі фермерського господарства можуть складатися із:

а) земельної ділянки, що належить на праві власності фермерському господарству як юридичній особі;

б) земельних ділянок, що належать громадянам - членам фермерського господарства на праві приватної власності;

в) земельної ділянки, що використовується фермерським господарством на умовах оренди [19].

Відповідно до пункту першого статті першої Закону України «Про фермерське господарство» від 19 червня 2003 р., № 973-IV [18], фермерське господарство є формою підприємницької діяльності громадян із створенням юридичної особи, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробкою та реалізацією з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих їм для ведення фермерського господарства, відповідно до закону.

Згідно ч. 2 ст. 5 Закону України «Про фермерське господарство» громадяни, що створили фермерське господарство, мають право облаштувати житло в тій частині наданої для ведення фермерського господарства земельної ділянки, з якої забезпечується зручний доступ до всіх виробничих об'єктів господарства.

Максимальний розмір земельної ділянки, яка може бути у власності фермерського господарства, становить до 100 га сільськогосподарських угідь.

Право на створення фермерського господарства має кожний дієздатний громадянин України, який досяг 18-річного віку та виявив бажання створити фермерське господарство, а для його ведення використовуються земельні ділянки, що належать до категорії земель сільськогосподарського призначення.

Особа, що бажає створити фермерське господарство, може отримати земельну ділянку для ведення фермерського господарства зі складу земель державної чи комунальної власності у власність або оренду.

Для отримання у власність або в оренду земельну ділянку із земель комунальної власності з метою ведення фермерського господарства громадяни звертаються з відповідним клопотанням до місцевої ради, а з земель державної власності - до районної державної адміністрації.

У разі позитивного висновку, громадянин отримує рішення органу місцевого самоврядування (сільської, селищної чи міської ради) про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Проект землеустрою розробляють відповідні землевпорядні організації. Виконавцем даних послуг має бути особа, що має сертифікат інженера-землевпорядника. Вона визначить точні межі земельної ділянки, її геодезичні координати, встановить межові знаки та складе кадастровий план земельної ділянки, проект землеустрою.

Документація із землеустрою підписується і посвідчується печаттю сертифікованого інженера-землевпорядника. На основі цієї документації та координат межі земельної ділянки відомості про Вашу ділянку будуть вноситись до Державного земельного кадастру.

Реєстрацію права власності можливо провести в будь-якому центрі надання адміністративних послуг або через нотаріуса відповідного нотаріального округу.

Правовий режим земельних ділянок, що використовуються для ведення фермерського господарства, визначається земельно-кадастровою

документацією, їх належністю до певних видів сільськогосподарських або несільськогосподарських угідь. Планування території фермерських господарств здійснюється відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова території» (те що стосується організації розміщення селянських та фермерських господарств, пункт 7.6.) [9].

Правовими підставами для створення кадастрового плану земельної ділянки для ведення фермерського господарства, яке знаходиться за адресою: Миколаївська область, Березнегуватський район, смт. Березнегувате, є (таблиця 1.1) :

- Земельний кодекс України [19]
- Закон України «Про Державний земельний кадастр» [12]
- Закон України «Про землеустрій» [13]
- Закон України «Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність» [14]
- Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [15]
- Закон України «Про фермерське господарство» [18]
- Наказ Міністерства юстиції України від 21 листопада 2016 р. № 3276/5 «Про затвердження Вимог до оформлення заяв та рішень у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [30]
- Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» [29]

Таблиця 1.1.

**Нормативно-правова база для створення
кадастрового плану земельної ділянки**

Законодавче джерело	Зміст
1	2
Земельний кодекс України	Основний нормативно-правовий акт земельного законодавства України (Стаття 198. Кадастрові зйомки)
Закон України «Про Державний земельний кадастр»	Закон установлює правові, економічні та організаційні основи діяльності у сфері Державного земельного кадастру (Стаття 34. Кадастровий план земельної ділянки).
Закон України «Про землеустрій»	Закон визначає правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою і спрямований на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами із забезпечення сталого розвитку землекористування
Закон України «Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність»	Закон визначає правові основи та засади організації топографо - геодезичної і картографічної діяльності (Розділ III. Види і умови здійснення топографо-геодезичної і картографічної діяльності)
Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»	Закон регулює відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою таких прав (Стаття 28. Особливості державної реєстрації прав на земельні ділянки державної та комунальної власності)
Закон України «Про фермерське господарство»	Закон визначає правові, економічні та соціальні засади створення та діяльності фермерських господарств у галузі сільського господарства України. Закон спрямований на створення умов для реалізації ініціативи громадян щодо виробництва товарної сільськогосподарської продукції, а також для забезпечення раціонального використання і охорони земель фермерських господарств України.
Наказ Міністерства юстиції України від 21.11.2016р. № 3276/5 «Про затвердження Вимог до оформлення заяв та рішень у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»	Наказ затверджує основні вимоги до оформлення заяв та рішень у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень

Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру»	Порядок визначає процедуру та вимоги щодо ведення Державного земельного кадастру (Державна реєстрація земельної ділянки, Внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про зареєстровані земельні ділянки)
---	--

Проаналізувавши земельне та фермерське законодавство України, можна зробити висновок що особливості правового режиму земель фермерських господарств визначає розділ IV Закону України «Про фермерське господарство» [18]. Більшість його положень повторюють загальні норми, що визначають права і обов'язки власників землі та землекористувачів (зокрема, ст. ст. 90, 91, 95, 96 ЗКУ). Специфікою характеризуються лише положення, які обмежують здійснення права загального землекористування на землях фермерських господарств (ст. 17 Закону) - воно дозволяється лише за згодою власників, а також встановлення нормативів мінімальних розмірів земельних ділянок, які утворюються в результаті поділу земельної ділянки фермерського господарства, що успадковується (ст. 23 Закону України «Про фермерське господарство», постанова КМУ від 10.12.2003 № 1908 «Про затвердження мінімальних розмірів земельних ділянок, які утворюються в результаті поділу земельної ділянки фермерського господарства, що успадковується»).

1.3. Іноземний досвід застосування кадастрових планів

Відомості кадастрового обліку у більшості країн світу дуже впливають на загальну землевпорядну політику країни. Тому, максимально точні відомості про розміри та стан земельних ресурсів надзвичайно важливі, а звідси й підвищена увага до складання кадастрових планів.

Історично склалося так, що:

- дані земельних кадастрових планів використовувалися при розподілі, переділі, об'єднанні земельних ділянок у ході земельних угод, на їх основі

видавалися документи, що засвідчують право земельної власності (користування);

- земельно-кадастрові відомості застосовувалися органами влади різного рівня для ухвалення управлінських рішень у галузі землекористування (планування використання земель, контролю земельного облаштування тощо);

- на основі земельних планів здійснювалися облік та оцінка не лише земельних ділянок, що вважалися нерухомістю, а й інших об'єктів нерухомого майна, пов'язаних із землею (будівель, інженерних споруд тощо), що давали інформаційну основу для оподаткування;

- матеріали земельних кадастрових планів служили землевласникам інструментом, що давав можливість обслуговувати їхню земельну власність у комплексі: координувати будівництво різних об'єктів (будівель та споруд, доріг, систем водопостачання та каналізації, рекреаційних та торгових центрів), здійснювати земельні угоди, узгоджувати використання своїх земель із громадськими інтересами.

Як зауважує С. Н. Волков, земельний кадастр, включає у собі не тільки технічні дії, а певний земельно-кадастровий процес, що включає реєстрацією земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна та угод з ними [33].

Слід зазначити, що у зарубіжній практиці поняття «кадастр» найчастіше пов'язують із поняттям «нерухомість». А під «нерухомістю» дається таке визначення: це громадський опис, який містить дані щодо кількості, вартості, власності ділянок землі та іншого нерухомого майна, міцно прив'язаного до землі.

На даний час у зарубіжній практиці прийняте поняття «земельного кадастру», затверджене ООН спільно з Міжнародною федерацією геодезистів (FIG) у Богорській (Bogor, Індонезія, 18–22 березня 1996 р.), а потім і в Бафертській (Bathurst, Австралія, 22 жовтня 1999) г.) деклараціях, згідно з яким «кадастр – це заснована зазвичай на земельних ділянках (парцелах) сучасна земельна інформаційна система, що містить записи про права на нерухомість (права, обмеження та зобов'язання). Кадастровий же план

включає геометричний опис земельної ділянки, пов'язаний з іншими об'єктами які знаходяться на даній ділянці та її оточують. Тобто, кадастровий план описує саму сутність земельної ділянки в графічному відображенні.

Отже, розглянемо особливості створення земельних кадастрових планів в деяких країнах. Загалом, усі кадастрові роботи у світі можна розділити на чотири групи країн за їх застосування [24]:

1) Країни з наполеонівською адміністративною системою (це країни південної, південно-західної та західної Європи: Франція, Іспанія, Італія, Греція та ін.).

В більшості цих країн в основному в сільській місцевості, досі використовуються старі земельні плани наполеонівського часу. Це плани складені в проміжку між 1930 – 1960 роками. Вони в основному недостатньо точні, так як складені дуже давно, і на даний час картинки ділянок візуально деформовані. Нові ж кадастрові плани, які відповідають офіційному законодавству, вражають точністю картографічного зображення. На практиці ж вони позбавлені точності, так як площі, що представлені на карті, зроблені не в результаті справжнього межування, а обчислені тільки графічно.

Присутнім є характерний поділ та тісна взаємодія земельного кадастру та реєстру нерухомості. У земельному кадастрі збирається лише необхідна з оподаткування інформація, згрупована за земельними ділянками. Тобто, землі державної власності не є платником податку, тому вони не відображені в кадастрі. Це є великим недоліком для кадастрової системи країн з наполеонівською адміністративною системою.

Спеціальні відомості, такі як інформація про ґрунти, природні ресурси та ін., збираються в інформаційних системах Мінсільгоспу або Мінекономіки.

Наприклад, у Франції комп'ютерне управління кадастровими планами здійснюється на єдиній платформі за допомогою програми «PCI Vecteur» або «PCI Image». Тут вже давно відмовились від паперових копій, всі кадастрові плани є сканованими. Файлу назви місцевості присвоюється спеціальний код, файл має назву парцелл. Даний файл містить інформацію про призначення

земельної ділянки (житловий фонд, промислова будова, земельна ділянка і його кадастрову орендну вартість). Файл парцелл дозволяє дізнатися тип культур, вирощуваних на кожній земельній ділянці або на її частині, їх площа і кадастрову орендну вартість. Ці файли щороку оновлюються. Їх можна отримати в користування за певну плату. Файл назв місцевостей і доріг надається будь-якому охочому, інші файли призначені тільки для органів державного підпорядкування.

2) Країни з німецькою системою (країни центральної Європи: Німеччина, Австрія, Швейцарія).

Для цієї групи країн характерно виділення взаємопов'язаних та взаємоконтролюючих підсистем: кадастрової, топографо-геодезичної та реєстраційної.

Так, головними документами, що стосуються кадастрових планів земельних ділянок у Німеччині є Поземельна книга та кадастр нерухомості.

У поземельній книзі реєструються всі права на земельну ділянку. Поземельна книга в Німеччині призначена для: визначення та встановлення прав на окремі земельні ділянки; надання встановлених законом гарантій прав власності; реєстрації обтяження власності (земельних ділянок).

Кадастр нерухомості в Німеччині ведеться в цифровому вигляді з початку 70 -х років ХХ століття та складається з трьох частин:

- Книги кадастру нерухомості (описової частини);
- Кадастрової карти (графічного відображення земельних ділянок);
- Результатів геодезичних обчислень.

Картографування, тобто створення кадастрових планів, може вестися тільки державними установами, або під їх контролем, і фахівцями, які мають спеціальні ліцензії. Тобто, в порівнянні з країнами наполеонівського кадастру, Німеччина досягла значно кращого розвитку в плані створення кадастрових планів, як в точному інформаційному так і в юридичному плані.

3) Скандинавські країни (країни північної Європи: Швеція, Данія, навіть Норвегія, Фінляндія, Ісландія, країни Балтії).

Характерним для цих країн є прагнення до створення єдиного, побудованого на основі точних великомасштабних топографічних карт, багатоцільового кадастру з централізованим реєстром власності, створеним переважно за німецьким зразком. Реєстри власності утримуються центральними державними офісами, тоді як картографування ділянок нерухомості ведеться на рівні провінцій.

Як приклад, норвезький кадастр об'єднаний в інформаційну систему, що містить відомості про володіння, власників, адреси та типи будівель. Різні групи даних можуть бути пов'язані один з одним та географічно локалізовані через координатні або ідентифікаційні коди об'єктів.

У Норвегії, як і в Швеції, стандарти опису об'єктів, тобто кадастрових планів, та інформаційні зв'язки між ними встановлені законодавством, а самі системи є державними, та їх розробку та впровадження фінансує уряд [35].

У Данії кадастрові плани передбачають картування земельних ділянок у великому масштабі. Примітним є те, що основна їх функція - це ідентифікація кожної земельної ділянки відповідно до дійсного використання. Метою створення кадастрових планів в Данії у минулому полягала у зборі мит із власників земельних ділянок на основі показника якості ґрунтів (урожайності). В даний час ця функція залишається ключовою, але в основі розрахунків лежить ринкова ціна ділянки. Крім того, кадастрові плани, є основою для утвердження законних прав на землю [27].

4) Англійські країни (Великобританія, США, більшість провінцій Канади, частина штатів Австралії та інші країни світу).

Характерним для даних країн є система реєстрації прав (реєстри справ), з континентальної погляду. У деяких країнах, наприклад у Великобританії поняття «земельного кадастру» та «кадастрові плани» немає взагалі.

Проте облік земель у Великій Британії ведеться з давніх-давен – одна з найдавніших записів нашого тисячоліття, що стосуються землекористування, була зроблена в Англії. Це знамените обстеження всієї нерухомості Англії, виконане 1086 року за указом Вільгельма Завойовника. Результат цієї праці

був зведений в «Книгу страшного суду» (Domesday Book), де нерухомість була описана за допомогою показників, важливих для оподаткування: від семи до восьми мільйонів акрів землі налічувалося на території Англії за часів написання книги. Опис лук, пасовищ, лісів і ріллі дало безліч корисної інформації дослідникам про стан англійського господарства XI століття. Як інструмент виміру використовувався показник поголів'я худоби, яке ті чи інші землі можуть прогодувати [26]. По суті, це був різновид кадастру, але тільки без карти. Вона залишилася унікальною, ніколи не оновлювалася та не розвивалася.

Фактично можна сказати, що у Великобританії кадастрові плани містять лише картографічну інформацію про межі ділянки та склад нерухомості.

Починаючи з 1853 року, картографічна організація Ordnance Survey (<http://www.ordnancesurvey.co.uk>) розпочала випуск планшетів топографічної карти всієї Англії в масштабі 1:2500 для сільських районів та 1:1250 для міст. Ця робота тривала до 1893 року. На карті були вказані огорожі, рови, дороги, тобто, у більшості випадків всі наявні природні та штучні межі ділянок. Відповідно до законів 1925 року ця карта і по сьогодні є офіційним джерелом інформації про нерухомість і постійно оновлюється.

Управління землеустрою Ordnance взаємодіє із Земельним реєстром (органом системи реєстрації прав на нерухомість - <http://www.landregistry.gov.uk/>), що дозволяє оперативно вносити зміни до карток у разі потреби в кожному окремому випадку під час угод.

Окрім того, англійські кадастрові плани полягають у фіксації меж та вимірів ділянок. Інформації щодо виду земельної ділянки немає. Цікаво також відзначити, що система англійської земельної реєстрації гарантує права власності, але не гарантує визначеності її меж. Тобто, кадастровий план обходиться фіксацією меж в результаті кадастрових зйомок без встановленості меж за допомогою межових знаків на місцевості. Така практика не має аналогів серед інших європейських країн.

Щодо земельних кадастрових планів Сполучених Штатів Америки, то протягом XIX століття на тлі розширення територій об'єднаних штатів було прийнято безліч земельних актів, які так і залишились недоробленими.

Як зазначають дослідники, сьогодні основними власниками джерел інформації про земельні ділянки є приватні компанії, що спеціалізуються на страхуванні угод. Кожна така компанія працює переважно в одному штаті та веде свій власний земельний облік. Причини такого стану речей цілком зрозумілі – за відсутності суспільної (державної, муніципальної) інформаційної системи немає можливості переконатися в правильності кордонів нерухомості, що пред'являються, права на яку належить застрахувати. Залишається лише один шлях – самим обстежити межі володінь клієнта та вести власну інформаційну систему, в якій поступово накопичується інформація про межі між сусідніми володіннями [37].

Проте існують й федеральні служби обліку земельних ділянок – Бюро земельного управління (Bureau of Land Management) при Міністерстві внутрішніх справ США. Воно відповідальне за кадастровий облік всіх державних земель – понад 1060 тис. квадратних кілометрів, або однієї восьмої території країни [37].

Основною одиницею земельної власності у США є індивідуальна земельна ділянка, яка має певні ознаки: адресу, геодезичні дані та оціночний індекс. На карті поряд із ділянками показуються автомобільні та залізничні дороги, елементи гідрографії. Фахівцями Бюро земельного управління виконується кадастрова зйомка (кадастровий план), ведення земельних архівів та різних земельно-інформаційних систем США.

На мою думку, вивчення світового досвіду є необхідним елементом формування та вдосконалення національної системи кадастрового обліку. Кожна країна має свою власну стратегію та структуру управління розвитком своєї території. Особливості підходу до земельних кадастрових планів скандинавських країн, на мою думку, є найбільш схожими до українських. Адже, ми також прагнемо до створення єдиного, багатоцільового кадастру з

централізованим реєстром земельних ресурсів. Основою такого реєстру має бути розгорнутий кадастровий план земельної ділянки. Так, існує багато регіональних, місцевих планів, планів споруд та інших, які можливо пов'язати з місцевістю за допомогою топографічних карт. Зйомка землекористувань необхідна для складання кадастрового плану земельної ділянки та повинна відображати поточне використання землі та здійснювати періодичний моніторинг змін.

Доцільним є досвід земельно-кадастрових реєстраційних систем штатів США. Адже, збір та аналіз даних для ведення централізованої системи земельного кадастру є важливим для подальшого створення кадастрових планів земельних ділянок. Ефективним також було б здійснення даних процедур органами управління земельними ресурсами відкритими на регіональному та місцевому рівні. Отже, вирішення багатьох проблем землекористування лежить в комплексному врегулюванні законодавчих, фінансових та екологічних проблем.

РОЗДІЛ 2. ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРОСТОРОВІ УМОВИ ОБ'ЄКТУ ДОСЛІДЖЕННЯ

2.1. Загальні відомості про земельну ділянку

Відповідно до Постанови Верховної Ради України «Про утворення та ліквідацію районів» №807-ІХ від 17.07.2020 р.,[8] кількість районів Миколаївської області було скорочено з 19 до 4, а саме: Баштанський район (до якого увійшли **Березнегуватський**, Новобузький та Снігурівський райони), Вознесенський район (Братський, Веселинівський, Доманівський та Єланецький райони, а також Южноукраїнськ), Миколаївський район (Вітовський, Березанський, Новоодеський та Очаківський райони) та Первомайський (Арбузинський, Врадіївський і Кривозерський райони) [16].

Враховуючи вищезазначене, в подальшому доцільним зазначувати «Баштанський (колишній Березнегуватський) район».

Передбачена до відведення земельна ділянка площею 0,5 га землі (рілля) належить до земель державної власності. Дана земельна ділянка розташована на території Березнегуватського р-ну, Миколаївської області. Основним видом діяльності на даній земельній ділянці, за КВЕД 2010 – є:

01.11 - Вирощування зернових культур (крім рису), бобових культур і насіння олійних культур (основний).

Вид земельних угідь: рілля (землі, які регулярно розорюються з метою створення агротехнічних умов для вирощування на них сільськогосподарських культур).

Територія Баштанського (колишнього Березнегуватського) району розміщена у східній частині Миколаївської області (рис.2.1).

Миколаївська область

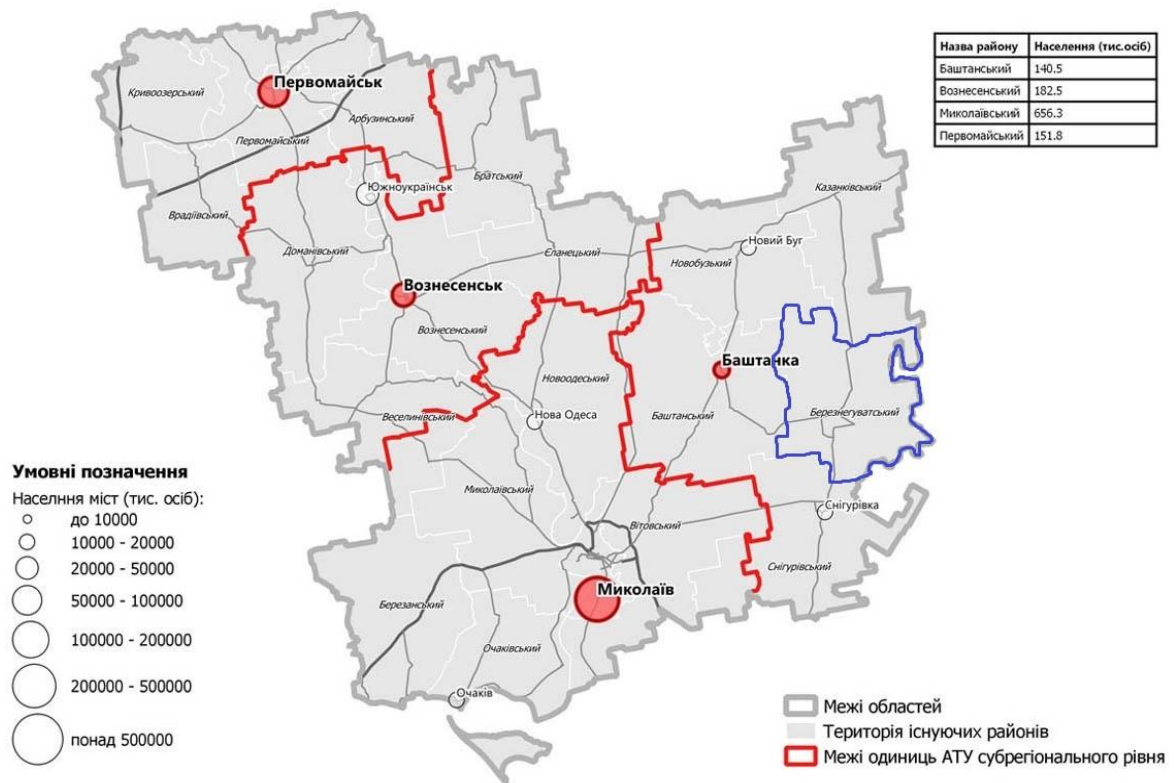


Рис.2.1. Розташування району на карті Миколаївської області

Земельна ділянка призначена для здійснення фермерського господарства знаходиться по вулиці Щорса, 7 смт. Березнегувате, Баштанський (колишній Березнегуватський) район в Миколаївській області. Дана земельна ділянка знаходиться у власності Фермерського господарства «Віктан» на підставі договору оренди земельної ділянки №НВ-4805556002018 від 26.12.2018 [2].

Земельна ділянка має конфігурацію багатокутника. Рельєф спокійний, рівнинний, крутизна схилів від 0° до 3°. Під'їзди до ділянки здійснюються по ґрунтових господарських шляхах.

Агровиробничі групи ґрунтів представлені ґрунтами чорноземами південними малогумусними.

Дана земельна ділянка умовно розділена на дві частини:

- земельна ділянка площею 0,4342 га, яка виділена під промайданчик;
- земельна ділянка площею 0,0658 га, яка виділена під склад.

Земельна ділянка, що проєктується до відведення, раніше нікому не надавалася у володіння чи користування.

Обмеження та обтяження (сервітути) згідно Класифікатора обмежень обтяжень у використанні земельних ділянок, затвердженого наказом Держкомзему 29.12.2008 року №643 [23], відсутні.

При проведенні кадастрової зйомки земельної ділянки та її візуальному обстеженні в натурі на земельній ділянці, що відводиться земель природнозаповідного та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду не виявлено.

Земельна ділянка розташована за межами об'єктів природнозаповідного фонду, за межами прибережних захисних смуг та водоохоронних зон, за межами об'єктів культурної спадщини.

2.2. Характеристика просторових та природно-кліматичних умов об'єкта господарської діяльності в межах території Баштанського району

Земельна ділянка розташована в межах території Березнегуватської селищної територіальної громади Баштанського району Миколаївської області.

Площа Березнегуватського району, який на теперішній час [3] входить до складу Баштанського району, становить 126372 га (1,26 тис. км²), із них площа сільськогосподарських угідь — 114,2 тис. га. Населення району становить 21,7 тис.

Геополітичне положення району дуже вигідне. Районний центр — смт Березнегувате займає майже центральне положення на своїй території і практичної рівновіддалений (90-100 км) від трьох індустріальної і культурно розвинутих міст Півдня України — Миколаєва, Херсона і Кривого Рогу.

Територія Березнегуватського району розкинулася на теренах Причорноморської низовини. Найбільша висота над рівнем моря 136 м. Це

степовий край із однорідними ландшафтами. На заході територія більш рівна, а на сході зустрічаються глибокі яри і балки. Невеликі ліси, які розташовані біля населених пунктів Березнегуватого, Тетянівки, Калинівки – штучного походження.

Основною річкою району є петляюча, місцями пересихаюча річка Висунь, що протікає з півночі на південь. Вона впадає у притоку Дніпра – в річку Інгулець, який на південному сході району є його кордоном. На території району також нараховується велика кількість ставків.

Центральна та південна частини району густо забудована каналами Інгулецької зрошувальної системи, що дає змогу здійснювати полив сільськогосподарських культур, які вирощуються в даному регіоні. Магістральний Інгулецький зрошувальний канал ділить район практично навпіл [1]. Виходячи з вищезазначеного, геологічна будова обумовила наявність в районі цегляної сировини. Сюди відносяться суглинки та піски, які можуть бути використанні для виробництва цегли.

На території району також виявлено залежи родовищ граніту та вапняку. Отже, на території району наявні найважливіші будівельні запаси корисних копалин, що є основою для розвитку промисловості в районі.

Ґрунти району в переважній більшості представлені південними чорноземами. До 20 % земель району різного ступеня еродовані. Чорноземи району мають різний рівень гідролітичної кислотності. Найнижчий рівень кислотності ґрунтів спостерігається поблизу проїзних частин вулиць, причому з їх віддаленням від цих місць їх питома вага зростає.

Як відомо, висока кислотність ґрунтів впливає на загальну доступність поживних речовин, а отже, і на розвиток культур. Наприклад, рН практично у всіх ґрунтах, які прилягають до автомагістралей, перебуває в межах позначки 7,0 – 8,0. Такі ґрунти належать до сильно-лужної групи, що характерно для степової і лісостепової зони України. Це південні чорноземи, каштанові, бурі ґрунти. Вони містять солі кальцію (крейда, вапно). Кислі ґрунти зустрічаються вздовж лісополос з природними ґрунтами.

В межах промислових підприємств спостерігаються переущільнені ґрунти, які характеризуються зменшенням шпаруватості і погіршення водного режиму. Ґрунти в основному представлені чорноземами південними і чорноземам типовими важко-суглинистими за механічним складом з вмістом гумусу в середньому 3,0-3,6%.

Специфічні гідрологічні та морфологічні умови території району зумовлюють різке погіршення режиму вологозабезпеченості ґрунтів, що також залежить від його мікрокліматичних особливостей.

Територію України, як правило поділяють на 4 основні агрокліматичні зони (рис.2.1), які поступово переходять одна в одну [1]:

- I. Полісся;
- II. Лісостеп;
- III. Північний Степ;
- IV. Південний Степ.

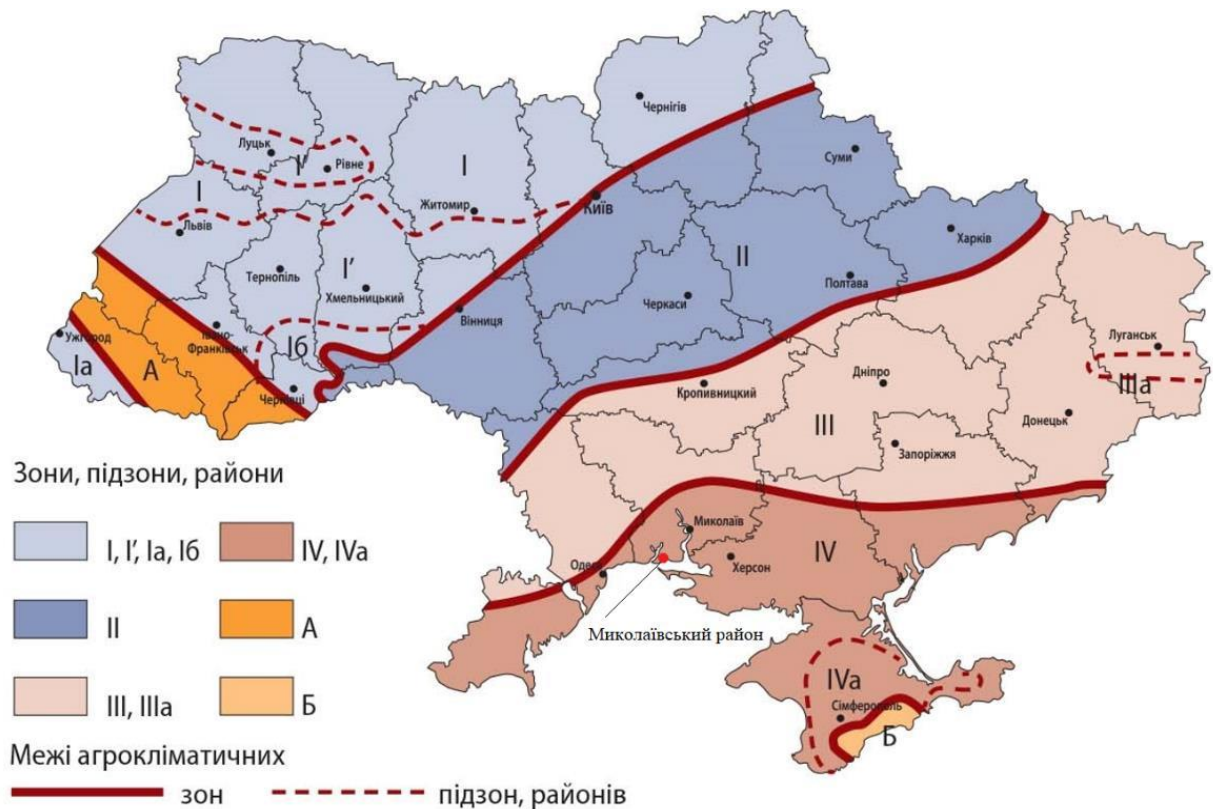


Рис.2.1. Агрокліматичне районування України

Виділяють також 2 зони вертикальної зональності, а саме:

А. Зона Кримських гір;

Б. Зона Карпатських гір.

Виходячи з цього, територію району віднесено до IV агрокліматичного району, який характеризується жарким, посушливим літом та помірно холодною малосніжною зимою з частими відлигами. Тобто, клімат району можна характеризувати як помірно-континентальний.

Основними особливостями, що характеризують помірний континентальний клімат досліджуваного району є спекотне літо, відносна морозна зима та невелика кількість опадів протягом року.

Як відомо, повітряні маси, що надходять углиб континенту з океанів і морів, поступово втрачають вологу. Це означає, що атмосферне повітря регіону майже не містить вологи, що в свою чергу призводить до утворення на поверхні степів та напівпустель.

Повітряні маси помірно континентального клімату містять мінімум вологи і тому спостерігається мала хмарність, мінімальна кількість атмосферних опадів. Повітряні маси континентального клімату приносять від 300 до 500 мм опадів середньому протягом року. При цьому коефіцієнт зволоження помірно-континентального клімату менше одиниці $k < 1$, що говорить про недостатнє зволоження повітряних мас.

Усереднена за багаторічними даними відносна вологість повітря за багаторічними даними становить 74 %, в травні – серпні вона зменшується до 15-30 %. Переважають північно-східні вітри в холодний період, а в теплий – північно-західні [36].

Характерним є спекотне літо, середня температура липня становить 22°C, нерідко температура вдень доходить до +40 ° C в тіні. Середня кількість днів з опадами 63 днів/рік. Максимальне випадання опадів до 450-500 мм/рік припадає на період квітень-червень та складає максимальний рівень опадів. Випаровуваність досягає 1000 мм/рік, тому клімат регіону дуже посушливий.

У зв'язку зі зменшенням кількості опадів клімат регіону поступово переходить у засушливий. Ознаки засухи виявляються, в середньому, з

десятого дня після припинення опадів: встановлюється підвищена температура та пониження відносної вологості. Водночас невеликі опади, які випадають після бездощових днів, не дуже допомагають врожаю, оскільки опади не встигають проникати у ґрунт на значну глибину та швидко випаровуються.

Не рідкими є суховії на запроєктованій території, які зазвичай являють собою сухий та жаркий вітер, який викликає порушення водного балансу рослин. За такого сполучення метеорологічних чинників нерідко відбуваються пилові бурі, особливо ранньою весною.

Отже, аналіз природних умов Баштанського району (в межах території Березнегуватської селищної територіальної громади) свідчить про необхідність врахування факторів при розробленні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для ведення фермерського господарства.

РОЗДІЛ 3. МЕХАНІЗМ ФОРМУВАННЯ СТВОРЕННЯ КАДАСТРОВОГО ПЛАНУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

3.1. Проектне рішення щодо впровадження процесу землепорядної діяльності для створення кадастрового плану земельної ділянки

Проект із землеустрою щодо створення кадастрового плану земельної ділянки для ведення фермерського господарства ФГ «Віктан» за адресою: Миколаївська область, Баштанський район, смт. Березнегувате, вул. Щорса, 7.

Роботи проведені відповідно до вимог Земельного Кодексу України [19], Закону України «Про землеустрій» [13], Закону України «Про фермерське господарство» [18], Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [4] та Наказу Міністерства юстиції України від 21 листопада 2016 року № 3276/5 «Про затвердження Вимог до оформлення заяв та рішень у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [4].

Підставою для розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки є:

- клопотання Круглого Івана Івановича до Березнегуватської селищної територіальної громади Миколаївської області (Додаток А);
- рішення Березнегуватської селищної територіальної громади Баштанського району Миколаївської області X позачергової сесії VIII скликання № 13 від 28.01.2022 року (Додаток В);
- заява замовника Круглого Івана Івановича щодо розроблення проекту землеустрою до розробника документації (Додаток С).

При розробленні проекту землеустрою щодо створення кадастрового плану земельної ділянки досліджено та проаналізовано науково-технічну та проектну документацію із землеустрою, державного земельного кадастру, а також правової основи для відведення земельної ділянки для фермерського господарства.

Даним проектом відповідно до Земельного Кодексу України [19], ст. 50 Закону України «Про землеустрій» [13], ст. 7 Закону України «Про фермерське господарство» [18], ст. 5 Закону України «Про особисте селянське господарство» [17], передбачено відведення у власність земельної ділянки громадянину України Круглому Івану Івановичу площею 0,5 га ріллі для ведення фермерського господарства із земель сільськогосподарського призначення державної власності в межах території Березнегуватської селищної територіальної громади Миколаївської області.

Документом, що обґрунтовує розмір та призначення земельної ділянки є рішення Березнегуватської селищної територіальної громади Баштанського району Миколаївської області від 28.01.2022 року № 13.

Запроектована до відведення земельна ділянка розташована за адресою: Миколаївська область, Баштанський район, територія Березнегуватської селищної територіальної громади, раніше нікому не надавалась у власність та не передавалась у користування. Усі умови є придатними для ведення фермерського господарства. Ділянка має прямокутну форму. Під'їзд здійснюється по ґрунтовим шляхам.

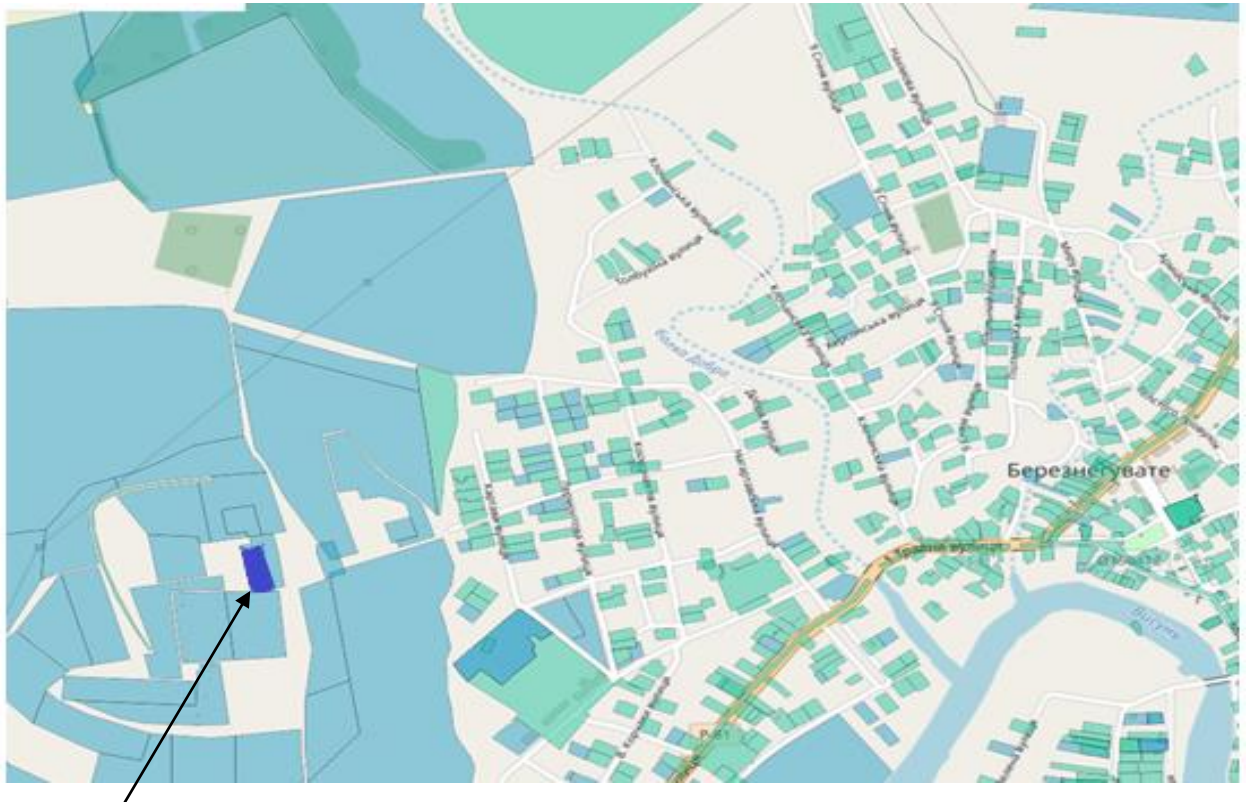
Відомості про кількісний та якісний склад земель згідно проекту приведено в експлікації земельних угідь (табл. 3.1).

Таблиця 3.1

Експлікація земельних угідь, га

Номер ділянки	Назва землекористувача, за рахунок якого відводиться земельна ділянка	Форма власності	КВЦПЗ	Всього земель	Фактичний склад земельних угідь		Склад земельних угідь	
					Рілля		Рілля	
					Всього	Рілля	Всього	Рілля
					001.00	001.00	001.00	001.00
5	Землі с/г призначення	державна	A.01.02	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Всього				0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
т.ч. в зоні дії обмежень: 01.05 – охорона зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи				0.0196	0.0196	0.0196	0.0196	0.0196

Також, було отримано викопіювання із кадастрової карти (плану)
(рис. 3.1):



Земельна ділянка, щодо якої заплановано створення кадастрового плану для ведення фермерського господарства на території Березнегуватської селищної територіальної громади Баштанського району Миколаївської області

Рис.3.1. Викопіювання з кадастрової карти (плану)

Проектний (ситуаційний) план оформляється за встановленими стандартами і відображає ухвалені рішення. До нього, як правило, додають інші креслення, кількість і зміст яких визначається завданням на проектування, відомчими інструкціями, методичними вказівками і рекомендаціями.

Порядок виконання робіт, склад технічної документації відповідають вимогам чинних законодавчих та нормативних актів України та технічному завданню.

3.2. Комплекс топографо-геодезичних робіт по розробленню кадастрового плану земельної ділянки для фермерського господарства

Перед початком проектних робіт проведено топографо-геодезичні вишукування з метою визначення просторових даних щодо земельної ділянки, яку передбачається відвести громадянину України для ведення фермерського господарства.

При проведенні робіт було використано дані Публічної кадастрової карти України [10, 32], а саме:

- межі суміжних земельних ділянок;
- площа суміжних земельних ділянок;
- координати суміжних земельних ділянок;
- інформація про кадастровий поділ;
- координати поворотних точок суміжних земельних ділянок;
- інформація з інших шарів.



Рис.3.2. Ситуаційний план

Слід зауважити, що ділянка, яка відображає ситуаційний план має прив'язку до навколишньої місцевості. Іншими словами, зелені зони, поверховість житлових і торгово-розважальних споруд, що знаходяться поблизу, назва вулиць із зазначенням номерів будинків. Тому що, інакше при плануванні будівництва можуть бути допущені помилки, які приведуть до швидкого осадку будівель та інших проблем.

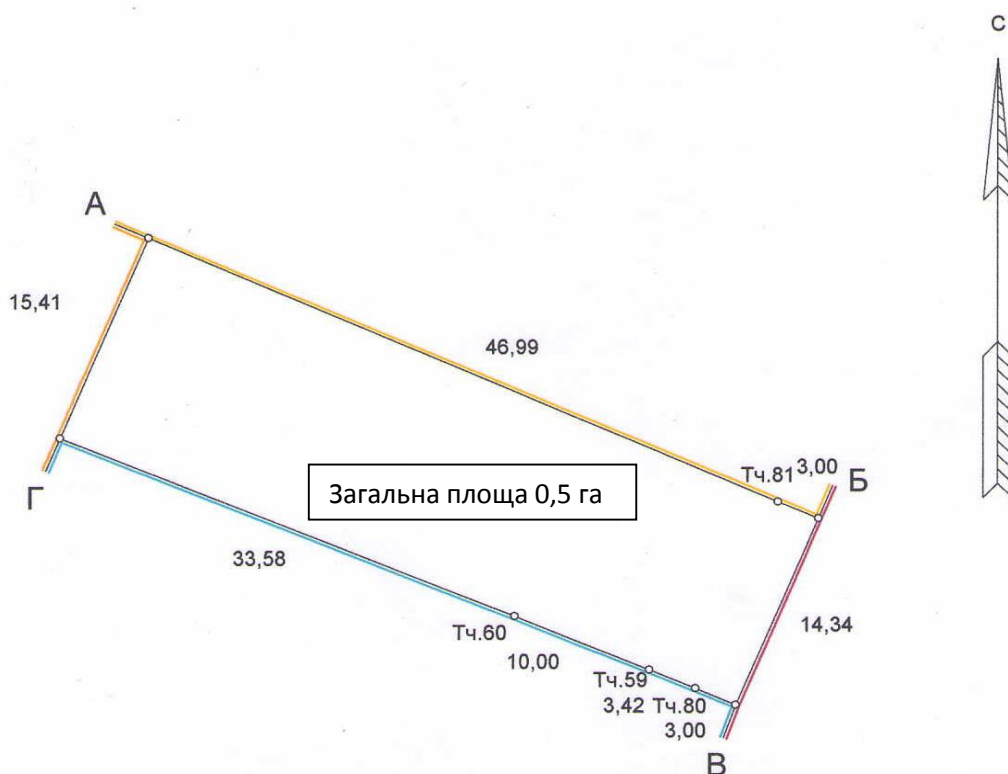
По визначених межах в натурі (на місцевості) суміжних земельних ділянок, було проведено кадастрову зйомку земель, що підлягають відведенню, за допомогою GPS-приймача Aschtech модель «Locus» (GPS та антена в одному корпусі) s/n 80037201BLC120002111, s/n 80037201BLC120001791 з дотриманням вимог інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:10 000, 1:5 000, 1:2 000, 1:1 000, 1:500 з прив'язкою до твердих контурів на місцевості та з прив'язкою до пунктів державної геодезичної мережі (ДГМ).

З метою визначення розмірів та площі земельної ділянки, за якої буде здійснюватися відведення земель, було проведено візуальне обстеження пунктів ДГМ та об'єктів зйомки та виконано кадастрову зйомку земель.

Обробку матеріалів геодезичних вимірів проведено за допомогою ліцензійного програмного забезпечення GIS-6, яка допомагає у створенні даних про земельну ділянку, суб'єктів права, обмежень, технічної документації, проектів відведення земельних ділянок та інших документів, дає можливість уведені чергових планів та карт, виконує комплекс проектних та земельно-кадастрових робіт від обробки геодезичних вимірів до створення файлу обміну земельно-кадастрові інформації.

Камеральні роботи щодо обчислення координат планової знімальної основи координат поворотних точок, меж земельних ділянок і меж контурів земельних угідь, розрахунків та графічних побудов виконані на персональному комп'ютері (ПК).

За матеріалами зйомки складено план кадастрової зйомки у масштабі 1:5000 (рис.3.3) та обчислено площу і периметр земельної ділянки (табл. 3.2).



N точок	Дирекційні кути	Горизонтальні проміри, м
Тч.74	111°46'57"	33,58
Тч.60	112°04'41"	10,00
Тч.59	112°40'17"	3,42
Тч.80	112°32'47"	3,00
Тч.75	023°12'14"	14,34
Тч.3	293°08'54"	3,00
Тч.81	293°10'17"	46,99
Тч.2	203°12'13"	15,41

Рис.3.3 План кадастрової зйомки (Масштаб 1:5 000)

На плані кадастрової зйомки, відображені межі земельної ділянки, межі контурів земельних угідь, поворотні точки меж земельної ділянки, їх номери, лінійні проміри між ними.

Таблиця 3.2

Відомості обчислення площі земельної ділянки

Номера пунктів	Лінії	КООРДИНАТИ	
1	33,58	5187589.189	282575.063
2	10,00	5187567.116	282447.052
3	3,42	5187545.042	282319.040
4	3,0	5187619.670	282302.192
5	14,34	5187642.077	282432.136
6	3,0	5187664.483	282562.080
7	46,99	5187642.070	282432.106
8	15,41	5187664.450	282562.008

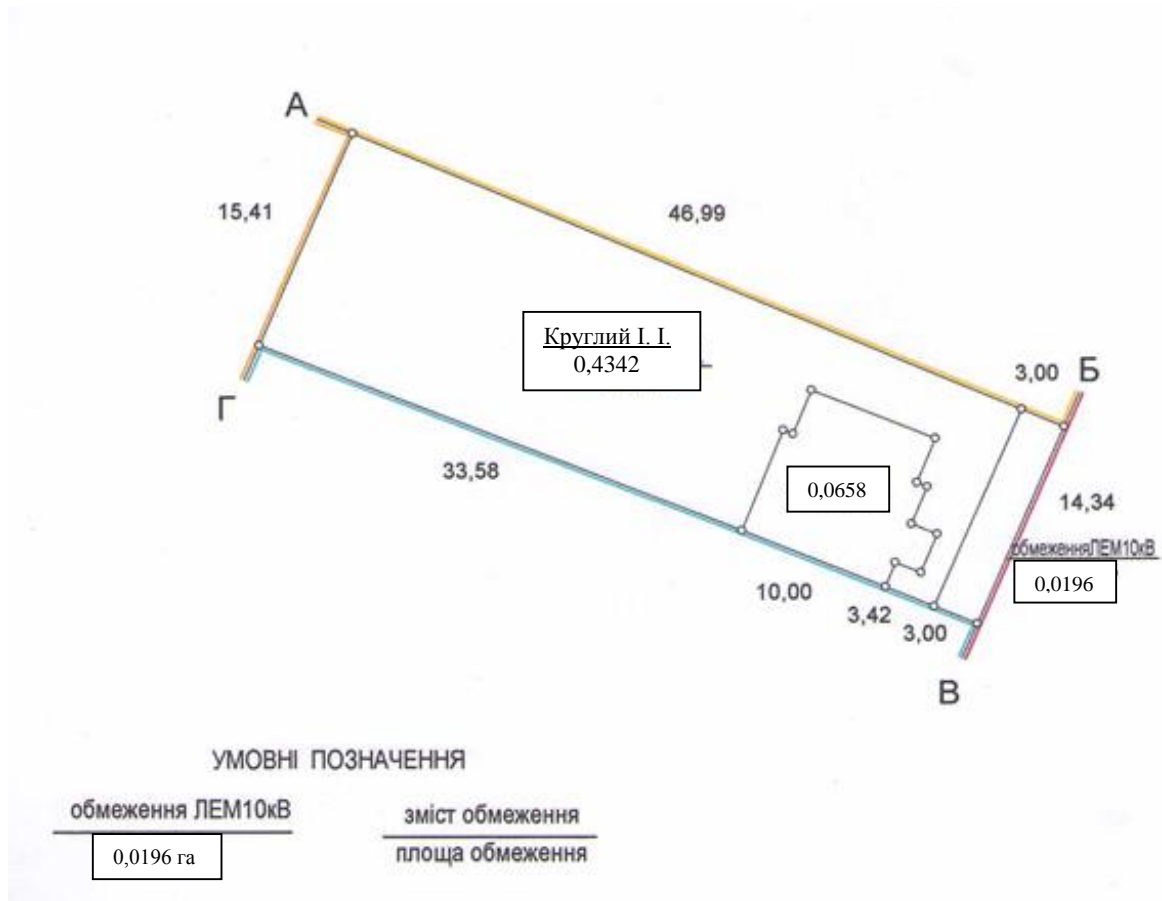
За наведеними у таблиці показниками, було визначено, що:

– площа (S) = 0,5

– периметр (P) = 129,74 м

Міри ліній по окружних межах земельної ділянки зазначені з точністю до 0,01 м, а площа земельної ділянки зазначена з точністю до 0,0001 га.

Відповідно до переліку документів, було також складено кадастровий план земельної ділянки в масштабі 1:5000 (рис. 3.5), на якому відображено суміжних землекористувачів/землевласників, відомість обчислення площі межі зон обмежень, відомість про межові знаки та встановлення їх в натурі (на місцевості), перелік земельних угідь (табл. 3.6) і відомість про цільове призначення земельної ділянки (табл. 3.7) [20].



Опис меж:

від А до В землеволодіння громадянина Коваль Н. П.

від А до Г землі державної власності не надані у власність або користування

від Г до В землі державної власності не надані у власність або користування

від Б до В землі загального користування

Рис.3.5. Кадастровий план земельної ділянки

Механізм встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками виконано у відповідності до Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) [21] та їх закріплення межовими знаками, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 №376, зареєстровано в Міністерстві юстиції України 16.06.2010 №391/17686.

Таблиця 3.6

Перелік земельних угідь

Всього земель, га		у тому числі за зем. угіддями, га
		001.01 Рілля
Площа земельної ділянки	0,5	0,5
У тому числі в зоні дії обмежень	-	-

Код угідь згідно КВЗУ – 001.01 – рілля (землі, які регулярно розорюються з метою створення агротехнічних умов для вирощування на них сільськогосподарських культур). Площа відведення – 0,5 га.

Таблиця 3.8

Відомості про цільове призначення земельної ділянки

Цільове призначення (проектне)	Для ведення фермерського господарства
Код цільового призначення (проект)	A.01.02
Цільове призначення (існуюче)	Землі запасу (земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)
Площа, га	0.5
Категорія земель	Землі сільськогосподарського призначення

Проектом землеустрою щодо відведення земельної ділянки, ділянку віднесено до земель сільськогосподарського призначення (землі, надані для ведення фермерського господарства, вирощування сільськогосподарської продукції, розміщення відповідної виробничої інфраструктури), категорія земель визначена відповідно до ст.19 ЗКУ [19].

Цільове призначення земельної ділянки, яку передбачено до відведення, віднесено до земель сільськогосподарського призначення. Код цільового використання A.01.02 - для ведення фермерського господарства.

3.3. Процедура перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість)

Згідно ст. 26 ЗУ «Про землеустрій» [13], розробленням документації із землеустрою можуть займатись юридичні та фізичні особи-підприємці (ФОП), які забезпечені необхідним технічним та технологічним забезпеченням. У випадку з юридичними особами відповідальним за якість робіт із землеустрою виступає сертифікований інженер-землевпорядник, який повинен працювати за основним місцем роботи. У нашому випадку це є ФОП, який має бути сертифікований інженерами-землевпорядниками.

За ст. 55 ЗУ «Про землеустрій» [13] встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) проводиться відповідно до топографогеодезичних і картографічних матеріалів за допомогою спеціальних пристроїв на основі технічної документації із землеустрою, якою визначається місцеположення поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Межі земельної ділянки в натурі (на місцевості) повинні закріплюватися межовими знаками встановленого зразка.

Механізм встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками виконано у відповідності до наказу Державного комітету України із земельних ресурсів «Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками» від 18.05.2010 р. № 376, зареєстровано в Міністерстві юстиції України 16.06.2010 року № 391/17686 [21].

Слід звернути увагу, що встановлення межових знаків на земельній ділянці проводиться інженером-геодезистом за участі власника ділянки та власників сусідніх земельних ділянок.

Матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевості) повинні містити наступне:

- акт прийому-передачі межових знаків на зберігання;

- абрис земельної ділянки;
- список межових знаків, переданих на зберігання;
- кроки межових знаків.

Визначені поворотні точки фіксуються межовими знаками не рідше ніж через 200 метрів. При цьому відстань між межовими знаками не може бути меншою 1 (одного) метру. За заявою власника земельної ділянки, межові знаки можуть не встановлюватись в тих місцях, де межі земельної ділянки співпадають з природними та штучними лінійними спорудами і рубежами (струмками, каналами, річками, шляхами, лісосмугами, шляховими спорудами, огорожами, фасадами будівель, парканами).

Власники землі та землекористувачі, і як в нашому випадку, орендарі, зобов'язані дотримуватися меж земельної ділянки, закріпленої в натурі (на місцевості) межовими знаками встановленого зразка [25].

Повідомлення власників (користувачів) суміжних земельних ділянок про дату і час проведення робіт із закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється виконавцем завчасно. Тобто, не пізніше ніж за п'ять робочих днів до початку робіт виконавець надсилає повідомлення рекомендованим листом (або кур'єрською поштою, телеграмою чи за допомогою інших засобів зв'язку, які забезпечують фіксацію повідомлення).

Власники (користувачі) суміжних земельних ділянок, місце проживання або місцезнаходження яких невідоме, повідомляються про час проведення робіт через оголошення у пресі за місцезнаходженням земельної ділянки.

Закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється за відсутності власників (користувачів) суміжних земельних ділянок у випадку їх нез'явлення якщо вони були належним чином повідомлені про час проведення вищезазначених робіт, про що зазначається у акті прийомки-передачі межових знаків на зберігання [21].

У присутності всіх зацікавлених сторін було проведено обстеження земельної ділянки по її фактичній межі, обстежені кути поворотів меж у кількості 4 шт., площа обчислена та складає – 0,5 га.

Претензій щодо меж земельної ділянки, землевласником та їх суміжними землекористувачами (землевласниками) не заявлено.

У роботу додано «Акт про встановлення на місцевості меж зони обмежень прав користування та використання земельної ділянки» (Додаток Е). Даний акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання підписаний зацікавленими сторонами. Заперечень з боку представників не заявлено. Відведення земельної ділянки не вплине на використання суміжних земельних ділянок.

«Акт про встановлення на місцевості меж зони обмежень прав користування та використання земельної ділянки» складається у трьох примірниках. Один примірник акту додається до відповідної документації із землеустрою, другий передається виконавцю робіт, третій залишається власнику або користувачу земельної ділянки. Зауважу що, кожен межовий знак має свій оригінальний номер, який складається з десяти символів та не повторюється на всій території України.

Слід зазначити, що до використання земельної ділянки суб'єкт зможе приступати тільки після державної реєстрації прав на землю.

Землекористувач земельної ділянки зобов'язаний:

- дотримуватись вимог статті 91 Земельного кодексу України;
- забезпечити використання за цільовим призначенням;
- своєчасно сплачувати земельний податок;
- дотримуватись правил добросусідства;
- не порушувати прав власників (землекористувачів) суміжних ділянок;

ВИСНОВКИ

Дослідивши наукові засади розвитку системи управління земельними ресурсами для ведення фермерського господарства, дійшли висновку, що Україна є великою сільськогосподарською державою, яка наділена найродючішими чорноземами. Фермерське господарство так і залишається основною ланкою економіки нашої країни для теперішніх та майбутніх поколінь.

Правовими підставами розробки проекту землеустрою щодо створення кадастрового плану земельної ділянки для ведення фермерського господарства із земель сільськогосподарського призначення державної власності в межах території Миколаївської області, Баштанського району, Березнегуватської селищної територіальної громади є: Земельний кодекс України, Закон України «Про землеустрій», Закон України «Про державний земельний кадастр», Закон України «Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність», Закон України «Про фермерське господарство», Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова території», Порядок використання Державної геодезичної референтної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою.

Організаційне забезпечення проектного рішення щодо розробки землеустрою території базується на врахуванні вже існуючої інформації за рішенням Березнегуватської селищної територіальної громади, існуючих планувальних обмежень та вимогах замовника – голови фермерського господарства, визначених у завданнях проекту та у ході робочих нарад під час роботи над проектом.

Механізм формування проєкту землеустрою щодо створення кадастрового плану земельної ділянки для ведення фермерського господарства визначений в межах:

- на підготовчому етапі виконання робіт по складанню проєкту землеустрою щодо створення кадастрового плану земельної ділянки проведено збір, аналіз, узагальнення та систематизацію вихідної інформації від замовника. Була проведена обробка наявних картографічних матеріалів та створено єдине поле картографічної інформації за наявними матеріалами різних масштабів для подальшої роботи.

- обробка польових та камеральних робіт по кадастровій зйомці виконувалась програмним забезпеченням: AutoCAD 201. Обробку матеріалів геодезичних вимірів проведено програмним забезпеченням – геодезична інформаційна система 6 (GIS-6).

- на камеральному етапі робіт з використанням зібраних матеріалів та виконаних і опрацьованих топографо-геодезичних робіт складено кадастровий план земельної ділянки в масштабі 1:5000, на якому відображено суміжних землекористувачів/землевласників, каталог координат земельної ділянки за результатами кадастрової зйомки, відомість обчислення площі меж зон обмежень, відомість обчислення площі земельної ділянки, відомість про межові знаки та встановлення їх в натурі (на місцевості), перелік земельних угідь і відомість про цільове призначення земельної ділянки, експлікація земельних угідь.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Агрокліматичне районування України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://vue.gov.ua/Агрокліматичне_районування.
2. Акт складений за результатом проведення планового (позапланового) заходу державного нагляду (контролю) щодо додержання суб'єктом господарювання вимог законодавства у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів Фермерське господарство «Віктан» № 02-03-07-08/170 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://inspections.gov.ua/site/login>.
3. Баштанський район. Вікіпедія : вільна енциклопедія [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://uk.wikipedia.org/wiki/Баштанський_район.
4. Виділення земельної ділянки для ведення фермерського господарства [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/Виділення_земельної_ділянки_для_ведення_фермерського_господарства.
5. Горлачук В.В., В'юн В.Г., Сохнич А.Я. Управління земельними ресурсами: Навчальний посіб. – Миколаїв: Вид-во МДГУ, 2002. – 316 с.
6. Горлачук В. Проблеми збереження родючості ґрунтів фермерських господарств / В. Горлачук, А. Стрюченко // Економіка України. – 2007. – № 3. – С. 74–78.
7. Ванчура Р. Аналіз та дослідження методики створення кадастрових планів різних виробничих фірм [Текст] / Р. Ванчура // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва: зб. наук. пр. ЗГТ. – Л.: Вид-во Льв. політехніки, 2010. – Вип. I. – С. 323-326.
8. Волков С.Н.. Землеустрійство. Том 7. Землеустрійство за рубежом. – М. КОЛОСС - 2005.
9. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова території», Київ. – 2019.

10. Державна геодезична мережа України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://gki.com.ua/geoportal-ukraine>.
11. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» № 2145-ІХ від 24 березня 2022 року.
12. Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 року № 3613-VI.
13. Закон України «Про землеустрій» від 22 травня 2003 року № 858-IV.
14. Закон України «Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність» від 23 грудня 1998 року № 353-XIV.
15. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004р. № 1952-IV.
16. Закон України «Про добровільне об'єднання територіальних громад» від 05 лютого 2015 року №13.
17. Закон України «Про особисте селянське господарство», відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 29, ст.232.
18. Закон України «Про фермерське господарство» від 2003 року №45.
19. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III.
20. Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:10000, 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500 : затв. наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України від 9 квітня 1998 р. № 56.
21. Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (місцевості) та їх закріплення межовими знаками : затв. наказом Держ. комітету України від 18.05.2010 р. №376.
22. Конституція України: Закон України від 28 червня 1996 р., № 254к/96-ВР// Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30.

23. Класифікатор обмежень обтяжень у використанні земельних ділянок, затверджений наказом Держкомзему від 29.12.2008 року №643.
24. Коротеєва Л.И. Земельно-кадастровые работы. Технология и организация. – Ростов н/Д: Феникс, 2006. – с.23.
25. Наказ Держкомзему «Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевість) та їх закріплення межовими знаками» від 18.05.2010 р. № 376
26. Національний архів Великобританії [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.nationalarchives.gov.uk>.
27. Никонов П.Н. Журавский Н.Н. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество. Аналитический обзор. 2006. – СПб, 2006.
28. Офіційний сайт Bureau of Land Management [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.blm.gov/>.
29. Постанова Кабінету Міністрів України № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17 жовтня 2012 року №1051.
30. Постанова Кабінету Міністрів України «Про ідентифікацію об'єктів нерухомого майна для державної реєстрації прав на них» від 08.12.2010 № 1117.
31. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17 жовтня 2012 р. № 1051.
32. Публічна кадастрова карта [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://kadastr.live/#15.17/47.045205/32.779082>.
33. Рассказова А. Опыт управления земельными ресурсами в зарубежных странах // Электронный журнал Investzem.Ru.
34. Рябчій В.А. Аналіз змісту і призначення кадастрового плану [Текст] / В.А. Рябчій, В.В. Рябчій, О.Л. Бойко // Матеріали X Міжнародної

науково-технічної конференції «АВІА-2011», Київ, 19-21 квітня 2011 р., т. IV.
– С. 28.24-28.30.

35. Сидоренко В.Н. Правовое регулирование ведения государственного земельного кадастра. Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. – М., 2003.

36. Регіональна доповідь про стан навколишнього природного середовища в Миколаївській області 2021-2022 рр. Управління екології та природних ресурсів Миколаївської області державної адміністрації. – Миколаїв, 2022.

37. Филиппова А.П. Зарубежный опыт функционирования кадастровых информационных систем // Земельный вестник России, № 1 –2, 2005 – с.63-68.

ДОДАТОК А

Голові Березнегуватської об'єднаної територіальної громади
Баштанського району Миколаївської області
Бойко Сергію Сергійовичу

Голови ФГ «Віктан» Круглого Івана Івановича,
який проживає за адресою: 56200, Миколаївська
область, Баштанський район,
смт. Березнегувате, вул. Щорса, 7
(поштовий індекс)
(область, район, населений пункт, вулиця, номер
будинку, квартири)
тел. (0512) 63-68-25

Клопотання

Прошу Вас розглянути на найближчій сесії Березнегуватської об'єднаної територіальної громади Баштанського району Миколаївської області питання про надати дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки безоплатно у власність для ведення особистого фермерського господарства

(вказується цільове призначення земельної ділянки)
орієнтовною площею 0,5 га, за рахунок земель
комунальної власності на території Березнегуватської об'єднаної територіальної громади
(назва сільської /селищної/міської ради)
в межах смт. Березнегувате (в межах населеного пункту).

Право безоплатної передачі у власність земельної ділянки за вказаним цільовим призначенням не використав.

Про дату та час розгляду клопотання прошу додатково повідомити на мою поштову адресу.

До клопотання додаються:

- Викопійовання з індексної кадастрової карти Березнегуватської об'єднаної територіальної громади Баштанського району Миколаївської області.
- Засвідчені належним чином копії Статуту (у новій редакції) Фермерського господарства «Віктан», зареєстрованого від 17.12.2018р. за №797798.
- Засвідчені належним чином копії диплому бакалавра (з додатками) за спеціальністю «Агрономія», виданий Миколаївським національним аграрним університетом.
- Засвідчені належним чином копії паспорту громадянина України.

05.01.2022
(Дата)

[Підпис]
(Підпис)

Круглий І.І.
(ІІБ)

ДОДАТОК В



БЕРЕЗНЕГУВАТСЬКА СЕЛИЩНА РАДА

РІШЕННЯ

від 28 січня 2022 року

Березнегувате

№ 13

Про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок в оренду фермерському господарству «Віктан» для ведення фермерського господарства (А.01.02) за адресою: Миколаївська область, Баштанський район, Березнегуватська селищна рада (за межами населеного пункту)

Десята
позачергова сесія
восьмого
скликання

Відповідно до пункту 34 частини першої статті 26 Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні”, керуючись статтею 79-1, пунктом 1 статті 118, статтею 121 Земельного кодексу України, розглянувши заяву голови фермерського господарства «Віктан» Круглого Івана Івановича, селищна рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок в оренду фермерському господарству «Віктан» для ведення особистого фермерського господарства (А.01.02) за адресою: Миколаївська область, Баштанський район, Березнегуватська селищна рада (за межами населеного пункту).

2. Передати в оренду фермерському господарству «Віктан» терміном на 10 (десять) років земельні ділянки: площею 0,4342 га ріллі (кадастровий номер 4821155100:17:000:0037), площею 0,0658 га ріллі (кадастровий номер 4821155100:17:000:0038) для особистого фермерського господарства (А.01.02) із земель сільськогосподарського призначення комунальної власності, не наданих у власність або користування, код цільового призначення земельних ділянок - 16.00, рілля, (проектні лісополоси), розташовані за адресою: Миколаївська область, Баштанський район, Березнегуватська селищна рада (за межами населеного пункту).

3. Встановити орендну плату в розмірі дванадцять відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

4. Рекомендувати фермерському господарству «Віктан» в особі голови Круглого Івана Івановича в місячний термін укласти договори оренди на вищевказані земельні ділянки з селищною радою та зареєструвати їх згідно чинного законодавства.

5. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію селищної ради з питань земельних відносин, агропромислового комплексу, охорони природного середовища.

Селищний голова

Сергій БОЙКО

ДОДАТОК С

Фізичній-особі підприємцю
Білоножко Олені Павлівні
Голови ФГ «Віктан»
Круглого Івана Івановича,
який проживає за адресою: 56200,
Миколаївська обл., Баштанський район,
смт. Березнегувате, вул. Щорса, 7

ЗАЯВА

Прошу Вас виготовити проект із землеустрою щодо створення кадастрового плану земельної ділянки для ведення фермерського господарства із земель сільськогосподарського призначення державної власності в межах Березнегуватської об'єднаної територіальної громади Баштанського району Миколаївської області та на підставі рішення «Про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок в оренду фермерському господарству «Віктан» для ведення фермерського господарства (А.01.02) за адресою: Миколаївська область, Баштанський район, Березнегуватська селищна рада (за межами населеного пункту)» від 28 січня 2022 року №13.

Я, Круглий Іван Іванович, паспорт 020306089, відповідно до Закону України «Про захист персональних даних», надаю згоду фізичній-особі підприємцю Білоножко Олені Павлівні на збір та обробку моїх персональних даних з метою оформлення проект землеустрою щодо створення кадастрового плану земельної ділянки.

Зобов'язуюсь при зміні персональних даних надавати у найкоротший термін уточнюючу інформацію та подавати оригінали відповідних документів для внесення нових особистих даних.

Також, посвідчую що повідомлення про включення даних про мене до бази персональних даних отримав, із правами, які я маю відповідно до ст. 8 Закону України «Про захист персональних даних», ознайомлений.

16.02.2022



Круглий І.І.

ДОДАТОК D

Місце розташування земельної ділянки: в межах території Березнегуватської селищної територіальної громади Баштанського району Миколаївської області.

Площа земельної ділянки: 0,5 га.

Цільове призначення земельної ділянки: для ведення особистого фермерського господарства (код згідно КВЦПЗ А.01.02).

Категорія земель згідно зі статтею 19 Земельного кодексу України: землі сільськогосподарського призначення.

Земельна ділянка передається у власність: гр. Круглому Івану Івановичу.

ПЕРЕЛІК

обмежень у використанні земельної ділянки і наявні земельні сервітути

Відповідно до додатку 6 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 року №1051, встановлено: Наявність обмежень у використанні земельної ділянки

(у разі відсутності ставиться «—»).

Код	Назва	Площа
1	2	3
01	Охоронна зона	—
01.01	Охоронна зона навколо об'єкта природно-заповідного фонду	—
01.02	Охоронна зона навколо об'єкта природно-заповідного фонду культурної спадщини	—
01.03	Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту	—
01.04	Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язку	—
01.05	Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи	0.0196
01.06	Охоронна зона навколо об'єкта гідрометеорологічної діяльності	—
01.07	Охоронна зона навколо геодезичного пункту	—
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	—
01.09	Охоронна зона навколо промислового об'єкта	—
02	Зона санітарної охорони	—
02.01	Зона санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання	—

Код	Назва	Площа
02.01. 1	Перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму)	—
02.01. 2	Другий пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (обмеження)	—
02.01. 3	Третій пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (спостереження)	—
02.02	Округ санітарної охорони курортів	—
02.02. 1	Перша зона округу санітарної охорони курорту (зона суворого режиму)	—
02.02. 2	Друга зона округу санітарної охорони курортів (зона обмежень)	—
02.02. 3	Третя зона округу санітарної охорони курортів (зона спостережень)	—
03	Санітарно-захисна зона навколо об'єкта	—
04	Зона особливого режиму використання земель	—
04.01	Прикордонна смуга	—
04.02	Зона особливого режиму використання земель навколо військової частини, інших військових формувань	—
04.03	Зона особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів	—
05	Водоохоронне обмеження	—
05.01	Водоохоронна зона	—
05.02	Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах	—
05.03	Прибережна захисна смуга вздовж морі, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах	—
05.04	Берегова смуга водних шляхів	—
05.05	Смуга відведення	—
05.06	Пляжна зона	—
06	Інше обмеження	—
06.01	Зона особливого режиму забудови	—
06.02	Зона радіоактивно забрудненої території	—
06.03	Зона надзвичайної екологічної ситуації	—
06.04	Умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт	—
07	Земельні сервітути	—
07.01	Право проходу та проїзду на велосипеді	—
07.02	Право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху	—

Код	Назва	Площа
07.03	Право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій	—
07.04	Право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку	—
07.05	Право відводу води із своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку	—
07.06	Право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми	—
07.07	Право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худобі до природної водойми	—
07.08	Право прогону худоби по наявному шляху	—
07.09	Право встановлення будівельних розташувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд	—
07.10	Інші земельні сервітути	—
08	Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій)	—
09	Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)	—
10	Території та об'єкти природно-заповідного фонду	—
10.1	Національні природні парки	—
10.2	Біосферні заповідники	—
10.3	Регіональні ландшафтні парки	—
10.4	Заказники	—
10.5	Пам'ятки природи	—

Відповідно Закону України «Про охорону земель» стаття 37 землекористувачі, в тому числі орендарі, земельних ділянок зобов'язані здійснювати заходи щодо охорони родючості ґрунтів. Використання земельних ділянок способами, що призводять до погіршення їх якості, забороняється.

На частину земельної ділянки діє обмеження типу – 01.05 – охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи загальною площею – 0.0196 га.

ДОДАТОК Е

Акт


Про встановлення зони обмежень прав користування
та використання земельної ділянки

На земельній ділянці загальною площею 0,5 га фізичною-особою підприємцем Білоножко Оленою Павлівною встановлена межа охоронної зони вздовж ліній електричних мереж з напругою 10 кВт площею 0,0196 га, яка є зоною обмежень прав користування та використання земельної ділянки і перетинає земельну ділянку передбачену до передачі у власність гр. Круглому Івану Івановичу. Межа охоронної зони встановлена в натурі (на місцевості) згідно з «Правилами охорони електричних мереж», затвердженого Постановою КМУ від 04.03.1997 №209.

Розміри та місцезнаходження охоронної зони навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи показані на кадастровому плані та на плані меж зон дії обмежень, що додаються.

Акт складено у 3-х примірниках:

- 1-й примірник – замовнику;
- 2-й примірник – в архіві Баштанського відділу Головного управління Держгеокадастру у Миколаївській області;
- 3-й примірник – в архіві ФОП Білоножко Олени Павлівни.

Виконавець робіт, ФОП
Білоножко 

О.П.

Власник/користувач земельної ділянки


І.І. Круглий

ДОДАТОК F

АКТ

приймання передачі межових знаків на зберігання

смт. Березнегувате

2022 р.

Ми, що нижче підписалися:

1. Виконавець робіт – ФОП Білоножко Олена Павлівна.

2. Замовник – гр. Круглий Іван Іванович,

у присутності власників (користувачів) суміжних земельних ділянок:

1. гр. Коваль Н. П.

склали цей акт про таке:

1. Межі земельної ділянки за кадастровим № 4821155100:17:000:0037 та №4821155100:17:000:0038, які знаходяться в межах Березнегуватської селищної ради Баштанського району Миколаївської області, загальною площею 0,5 га, наданої власнику земельної ділянки Круглому Івану Івановичу для особистого фермерського господарства (А.01.02) із земель сільськогосподарського призначення комунальної власності, закріплені в натурі (на місцевості) межовими знаками встановленого зразка у кількості 4 шт., список яких додається. Схема прив'язки межових знаків до об'єктів і контурів місцевості додається.

2. Власник земельної ділянки претензій щодо меж та конфігурації земельної ділянки не має.

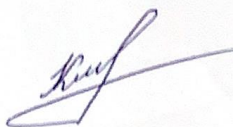
3. Власниками суміжних земельних ділянок претензій до існуючих меж не заявлено.

4. Межові знаки пред'явлені та передані на зберігання Круглому Івану Івановичу який про адміністративну відповідальність за знищення межових знаків згідно з пунктом "е" частини першої статті 211 Земельного кодексу України та статті 56 Кодексу України про адміністративні правопорушення ознайомлений.

5. Цей акт складений у трьох примірниках, один з яких додається до відповідної документації із землеустрою, другий передається виконавцю робіт, інший власнику земельної ділянки.

Додаток: на 2 аркушах.

Власник земельної ділянки



Круглий І.І.

Виконавець робіт
Павлівна



ФОП Білоножко Олена

Власник суміжної зем. ділянки



Коваль Н. П.