

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
БІЛОЦЕРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
АГРОБІОТЕХНОЛОГІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ

Спеціальність G18 (193) «Геодезія та землеустрій»

Допускається до захисту
Зав. кафедри геодезії та землеустрою
доцент _____ Т.М. Сіроштан

«29» травня 2025 року

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА БАКАЛАВРА

НА ТЕМУ:
**АКТУАЛЬНА ПРОБЛЕМАТИКА ТА НЕВІДПОВІДНОСТІ
ПРИ РОЗРОБЛЕННІ ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ
ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
ДЛЯ ВЕДЕННЯ КОЛЕКТИВНОГО САДІВНИЦТВА**

Виконала Маркс Анастасія Олександрівна

Керівник к. екон. наук, доц. Сіроштан Т.М.

Рецензент к. екон. наук, доц. Камінецька О.В.

Я, Маркс Анастасія Олександрівна, засвічую, що кваліфікаційну роботу виконано з дотриманням принципів академічної доброчесності.

РЕФЕРАТ

Маркс Анастасія Олександрівна

" Актуальна проблематика та невідповідності при розробленні проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для ведення колективного садівництва "

У дослідженні використані діалектичний метод пізнання – для визначення поточного стану проблеми та пропозицій щодо подальшого її вирішення; монографічний – для опрацювання наукових публікацій, нормативних документів, статистичних даних; абстрактно-логічний – для теоретичного узагальнення та формулювання висновків.

Мета даної кваліфікаційної роботи полягає в проведенні аналізу сучасного стану землевпорядного механізму в сільському господарстві та визначення перспектив його удосконалення і розвитку, зокрема виявлення проблем та невідповідностей при розробці проєктів землеустрою щодо відведення земельної ділянки для ведення колективного садівництва.

Інформаційну базу для виконання роботи склали науково-організаційні джерела Головного управління Держгеокадастру у Київській області, Головного управління статистики, законодавчі акти та нормативно-правові акти Верховної Ради та Кабінету Міністрів України, інформаційні матеріали, що опубліковані у монографіях та інших працях вітчизняних і зарубіжних вчених, аналітичні розрахунки автора, що виконані у процесу наукових досліджень.

Кваліфікаційна робота бакалавра містить 64 сторінок, 2 таблиці, 3 рисунки, список використаних джерел із 30 найменувань, 6 додатків.

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

ANNOTATION

Marx Anastasia Alexandrivna

"Topical issues and mismatch in the development of land management project for the allotment of land for collective gardening"

The study used a dialectical method of cognition - to determine the current state of the problem and proposals for its further solution; monographic - for processing scientific publications, normative documents, statistical data; abstract-logical - for theoretical generalization and formulation of conclusions.

The purpose of this qualification work is to analyze the current state of the land management mechanism in agriculture and identify prospects for its improvement and development, in particular to identify problems and inconsistencies in the development of land management projects for the allocation of land for collective gardening.

The information base for the work was the scientific and organizational sources of the Main Department of the State Geocadastré in Kyiv region, the Main Department of Statistics, legislation and regulations of the Verkhovna Rada and the Cabinet of Ministers of Ukraine, information materials published in monographs and other works of domestic and foreign scientists. analytical calculations of the author, performed in the process of scientific research.

The master's qualification work contains 64 pages, 2 tables, 3 figures, the list of the used sources from 30 names, 6 appendices.

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

ЗМІСТ

ВСТУП	6
РОЗДІЛ 1. Землевпорядний механізм управління земельними ресурсами в сільському господарстві	9
1.1. Документація із землеустрою	9
1.2. Проблеми екстериторіального погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки	15
1.3. Аналіз землевпорядного механізму в сільському господарстві та перспективи його розвитку	18
Висновки до 1 розділу	26
РОЗДІЛ 2. Алгоритм розробки проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність	27
2.1. Порядок отримання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки для садівництва	27
2.2. Особливості складання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки	29
2.3. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для ведення колективного садівництва	32
Висновки до 2 розділу	42
РОЗДІЛ 3. Вдосконалення розвитку земельних відносин	43
3.1. Сучасний стан розвитку земельних відносин в Україні та європейський досвід	43
3.2. Проблематика та невідповідності при розробці проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки для ведення колективного садівництва	48
3.3. Пропозиції щодо розробки проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки	48
Висновки до 3 розділу	50
ВИСНОВКИ	51
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	54
ДОДАТКИ	58

ВИСНОВКИ

Із запровадженням принципу екстериторіальності погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальними органами Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру почало проявлятися різне бачення розробки таких документацій.

Розбіжності у підходах до розробки проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки ускладнюють виконання поставлених завдань при наданні земельних ділянок для тих чи інших потреб.

Складність виникає через відсутність порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки (далі — проект відведення), застарілість стандартів, норм і правил, суперечливість між окремими нормативними актами.

В результаті спрощення порядку надання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності у власність і користування громадянам та юридичним особам надто узагальнився підхід до вирішення різних за змістом завдань. Разом з тим, відведення земельних ділянок для тих чи інших потреб регулюється відокремлено великою кількістю законів та прийнятих до них нормативноправових актів. Але якщо проаналізувати їх, то вони не гармонують із землевпорядним процесом.

Землевпорядний процес — це послідовність дій та робіт від подання клопотання на одержання земельної ділянки до встановлення меж ділянки в натурі (на місцевості) та реєстрації права на неї.

У Законі України «Про землеустрій» визначено склад документів, які в обов'язковому порядку мають бути у проекті відведення земельної ділянки у разі зміни її цільового призначення або формування нової земельної ділянки.

Законом лаконічно зазначено, що у такому проекті землеустрою мають бути матеріали землевпорядного проектування (у разі формування земельної ділянки). Але жодним нормативним документом не визначено, яким чином здійснюється землевпорядне проектування у подібних випадках.

Зміст матеріалів землепорядного проектування (у разі формування земельної ділянки) можна врегулювати порядком розробки проекту землеустрою щодо її відведення. До речі, приватні організації, які виконують землепорядні роботи, неодноразово порушували питання необхідності розробки еталону такого проекту.

У 1999 році Держкомземом був розроблений «Еталон проекту відведення земельної ділянки юридичним та фізичним особам для будьяких потреб». Але, фактично, цей Еталон стосувався відведення земельних ділянок під забудову.

Використовуючи зазначений Еталон, в окремих випадках так звані горе-спеціалісти намагалися заплутувати не складні за змістом проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок. Наприклад, вимагалося здійснювати вибір та попереднє погодження відведення земельних ділянок під городництво з орних земель запасу сільськогосподарського призначення державної власності, що у цьому випадку є недоречним.

Можливо, саме з цієї причини почали спрощувати порядок розроблення проектів відведення земельних ділянок для тих чи інших потреб. На жаль, таке спрощення зачепило ту частину земельних відносин та землепорядного проектування, де спрощувати не можна.

Згаданим Еталоном у проекті відведення земельної ділянки передбачено такий документ як план відведення земельної ділянки. У сучасному земельному законодавстві абсолютно не заслужено забуто цей основний документ землепорядного проектування при відведенні земельних ділянок для будь-яких потреб.

Слід звернути увагу на те, що проекти відведення земельних ділянок лише за назвою і загально поставленим завданням подібні, а щодо шляхів вирішення поставлених перед проектувальниками завдань вони між собою помітно різняться. Наприклад, проект відведення земельної ділянки в оренду під розробку корисних копалин відкритим способом та будівництво постійних технологічних об'єктів із земель або земельних ділянок державної власності, які знаходяться у користуванні, є доволі складним. Розробку такого або подібного проекту відведення не можна порівнювати з іншими проектами відведення,

наприклад, з проектом відведення земельної ділянки громадянину в оренду для городництва з орних земель запасу державної власності, а також у багатьох інших випадках. Тому стандартизувати одним еталоном такі документації не слід. Можна лише розробити стандарти окремих документів та підходи до їх оформлення. Приміром, встановити вимоги до оформлення окремих документів проекту відведення земельної ділянки

Оформлення прав на земельну ділянку можна виконати шляхом розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. [5] Так, склад та зміст проектів є визначеним на законодавчому рівні і передбачає включення в себе переліку паперової документації, а також електронних обмінних файлів IN4 та XML.

При розробці проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки використовується 4 програмні засоби: in4Xplorer, Менеджер обмінних файлів, Плани та Reporter, які дозволяють швидко та якісно оброблювати геодезичні дані, на основі яких складаються графічні матеріали для проекту, а відомості про ділянку вносять до АС ДЗК.

Існує перелік способів та методів при проектуванні земельних ділянок та перенесенні проектів в натуру (на місцевість), враховуючи особливості земельних ділянок. Зважаючи на фінансові ризики, які існують у разі неякісного проведення землеустрою або геодезичних робіт, проведення останніх на високому професійному рівні має бути першочерговим для осіб, що планують стати землевласниками чи землекористувачами.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Осипчук С.О. Природносільськогосподарське районування України / С.О. Осипчук. – К. : Урожай, 2008. – 187 с. 4.
2. Третяк А.М. Землевпорядне проектування: теоретичні основи і територіальний землеустрій / А.М. Третяк. – К. : ТОВ «ЦЗРУ», 2008. – 576 с. 5.
3. Ульянченко О .В. Формування системи сталого землекористування / О.В. Ульянченко // Вісник ХНАУ. – 2009. – № 11. – С. 369–375.
4. Бабміндра Д. Формування інвестиційних чинників раціонального землекористування у Запорізькій області / Д. Бабміндра // Землевпорядний вісник. – 2009. – № 3. – С. 39–42.
5. Закон України «Про землеустрій» : за станом на 22 травня 2003р. / Верховна рада України. – Офіц. вид. – К. : Парлам.. вид-во, 2003. – 120 с. 8.
6. Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» : за станом на 19 червня 2003р. / Верховна рада України. – Офіц. вид. – К. : Парлам.. вид-во, 2003. –
7. Закон України «Про особисте селянське господарство» : за станом на 15 травня 2003р. / Верховна рада України. – Офіц. вид. – К. : Парлам.. вид-во, 2003. – 23 с.
8. Ходаківська О. Роль органічних добрив у поліпшенні екологічного стану та підвищенні родючості радіоактивного забруднених ґрунтів / О. Ходаківська // Землевпорядний вісник .– 2010. – № 1. – С.18-22
9. Закон України «Про охорону земель» : за станом на 19 червня 2003р. / Верховна рада України. – Офіц. вид. – К. : Парлам.. вид-во, 2003. – 23 с.
10. Закон України «Про фермерське господарство» : за станом на 19 червня 2003р. / Верховна рада України. – Офіц. вид. – К. : Парлам.. вид-во, 2003. – 23 с.
11. Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» : за станом на 05 червня 2003р. / Верховна рада України. – Офіц. вид. – К. : Парлам.. вид-во, 2003. – 23 с.
12. Земельний кодекс Ураїни: науково-практичний коментар / [за ред.. В.І. Семенчука]. – К. : Видавничий Дім «Ін Юре», 2003. – 676 с. 14

13. Дорош И.М. Еколого-економічні імперативи реформування земельних відносин в умовах ринку : автореф. дис. д-ра. екон. наук. - К., 2012. - 36 с.
14. Актуальні проблеми державного управління : Зб. наук. пр [Текст]. – Х. : Вид-во ХарПІ НАДУ «Магістр», 2012. – № 2. – 484 с.
15. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 01.01.2013 № 3613-17 [Текст] // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 8. – ст. 15.
16. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 01.01.2013 № 3613-17 [Текст] // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 8. – ст. 30.
17. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI [Текст] // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 4. – Ст. 343.
18. Земельний портал України [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://zem.ua>.
19. Мартин А.Г. Державне регулювання ринку земель: принципи, завдання та механізми / А.Г. Мартин // Землеустрій і кадастр. – 2008. – №1. – С.35–41.
20. Новаковський Л.Я., Будзилович І.С. Уроки земельного реформування. – К.: Урожай, 2002. – 128 с.
21. Осипчук С.О. Землерозвод / С.О. Осипчук // Дзеркало тижня. – 2011. – №5.
22. Стецюк М.П. Сучасний стан використання та охорони земель Київської області / М.П. Стецюк // Економіка природокористування і охорони довкілля: зб. наук. пр. / РВПС України НАН України. – К.: РВПС України НАН України, 2009. – С. 240–246.
23. Закон України «Про землеустрій». Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/858-15/print1455609227934553>.
24. Атаманюк О.П. Стан та проблеми впровадження проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь / О.П. Атаманюк // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель, 2013. — № 4. — С. 9–13.
25. Мартин А.Г. Сутність проектних рішень у сучасній документації із

землеустрою / А.Г. Мартин // Землеустрій і кадастр. — 2018. — № 4. — С. 30–38.

26. Бердніков Є.С. Стан та цілі розробки проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь / Є.С. Бердніков // Землевпорядний вісник, 2012. — № 11. — С. 9–13.

27. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо збереження родючості ґрунтів» № 858 — IV від 04.06.2009 // Відомості ВРУ. — 2009. — № 47–48. — 719 с.

28. Атаманюк О.П. Удосконалення територіального землеустрою земель сільськогосподарського призначення / О.П.Атаманюк // Вісник Житомирського національного аграрного університету. – 2013. - № 1-2(2). – С. 45-52.

29. Чуб О.П. Проект землеустрою як основа раціонального використання земель сільськогосподарського призначення / О.П.Чуб // Економіст. – 2011. - № 10. – С. 36-37.

30. Hartvigsen M. Land Reform and Land Consolidation in Central and Eastern Europe after 1989: Experiences and Perspectives: Ph.D. Thesis / Morten Hartvigsen. — Aalborg: Aalborg University, 2022. — 449 p.