УДК: 528.4:332.3 **DOI 10.33042/2522-1809-2022-3-170-258-262**

С.Г. Нестеренко, Ю.Б. Радзінська, С.А. Халіков

Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Україна

ДОСЛІДЖЕННЯ МЕТОДИКИ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПРИ РОЗРОБЦІ ПРОЕКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

Метою статті є дослідження принципів та технологічних аспектів формування земельних ділянок для подальшого створення землевпорядної документації. В дослідженні представлені принципи та технологічні аспекти формування земельних ділянок для їх подальшої оцінки в структурі існуючих землекористувань та землеволодінь. Визначені напрями розробки технічної документації в системі землеустрою та кадастру. Проаналізовано механізм розробки проектів землеустрою з урахуванням сучасних законодавчих обмежень та потреб ринку.

Доведено, що необхідною умовою землеустрою є врахування принципів збору даних, їх обробки та оформлення технічної документації. Особлива увага звернута на визначенні сучасних принципів розробки містобудівної документації, базуючись на новітніх розробках в галузі.

Досліджені питання в статті несуть суттєвий вклад в напрями землевпорядного проектування, формування кадастрових даних, розробки та оновлення містобудівної документації та ін.

Ключові слова: *формування земельної ділянки, проект землеустрою, кадастрові дані, законодавчі обмеження, оцінка земель, потреби ринку, технічні документи.*

Постановка проблеми

На сьогоднішній день в Україні актуальним залишається питання визначення земельної ділянки як елементу в системі землеустрою, кадастру та оцінки. Під поняттям «земельна ділянка» розуміють частину землі, яка має чітко закріплені межі, певне місце розташування, природні властивості, фізичні параметри, в неї також охарактеризовано правовий та господарський стан.

Основними властивостями земельної ділянки можна вважати: межі, площу, кадастровий номер та адресу, а також правові властивості, а саме права та обов'язки власника земельної ділянки, обмеження та обтяження, земельні сервітути. Окрім перерахованих характеристик, існують також так звані якісні, до них відносять: вартість користування або обміну.

При формуванні земельної ділянки, вона стає об'єктом цивільного права, саме для такої мети її і формують.

В наш час, зі створенням ринку землі, необхідно щоб кожен власник або користувач земельної ділянки мав право на оформлення документацій, яка є необхідною для продажу або здачі в оренду земельної ділянки, а це розуміє під собою роботи з формування земельної ділянки, що також являється роботою із складання відповідно проекту землеустрою.

Власники або користувачі зобов'язані оформити земельну ділянки, як відповідний об'єкт власності із зазначенням усміх вимірів, які в свою чергу мають зв'язок із встановленням меж та їх закріпленням в натурі, в таких випадках:

- продаж земельної ділянки, як фізичним так і юридичним особам, якщо ділянка перебуває у власності держави або комунальних установ;
- вилучення або викупу земельної ділянки, у випадках коли вона перебуває не у приватній власності;
- у випадку передачі або продажу земельної ділянки, на якій вже розташовано будь-який об'єкт нерухомого майна;
- передачі або продажу земельної ділянки на сільській місцевості у випадку якщо там розташовано будь-який вид споруди;
- у випадку якщо суд призначив поділ земельної ділянки;
- інші дії фізичних або юридичних осіб, обставинами які законом передбачають дану роботу.

Якщо розглядати питання за чий рахунок ведеться формування, то тут існує два варіанти. Перший за рахунок держави, такий випадок передбачає, що ділянки готують до продажу на аукціоні або конкурсі, також така оплата являється актуальною при вилученні земель. В інших же випадках ділянка формується за власний рахунок зацікавлених у цьому осіб.

Таким чином, гострим залишається питання визначення земельної ділянки в системі землеустрою та кадастру. Суттєвою є проблема оцінки земельних ділянок в структурі існуючих землекористувань та землеволодінь. Всі перераховані

 © Нестеренко С.Г., Радзінська Ю.Б., Халіков С.А.

питання потребують оформлення земельної ділянки у відповідність законодавчій базі шляхом розробки проектів землеустрою. При цьому, необхідною умовою є врахування принципів збору даних, їх обробки та оформлення технічної документації. Слід також враховувати сучасні принципи розробки містобудівної документації, базуючись на новітніх розробках в галузі.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Праці вітчизняних та зарубіжних вчених містять досить велику низку питань раціонального використання земель, технології формування землевпорядної документації та принципів здійснення землевпорядного проектування.

У своїх працях [1, 2] вчені зосереджують увагу на моніторингу земель, враховуючи правові аспекти використання земель в умовах ринку. Питання формування землеволодінь, реєстрації земельних ділянок та їх роль в містобудівній діяльності відображені в роботах [3, 4]. В дослідженні [5] автори зазначають перспективні напрями застосування геоінформаційних технологій у раціональному використанні земельних ресурсів в умовах міської забудови.

Значної уваги займають розробки авторів [6], де увага фокусується на адміністративних підходах до вирішення питань у використання земельних ресурсів. При цьому, науковці в роботі [7] приділяють особливої уваги питанням формування вартісних показників на первинному ринку міських земель.

Нормативні документи, які визначають порядок, механізми та принципи формування, реєстрації, оцінки та використання земель також регламентують напрями розробки землевпорядної документації, її накопичення та адміністрування [8–11].

Таким чином, враховуючи сучасні підходи наукової спільноти, практичні розробки та законодавчу базу з питань здійснення земельно-кадастрових робіт можна стверджувати, що на даний час потребує вирішення комплекс питань стосовно формування земель, розробки механізмів їх оцінки та створення землевпорядної документації, яка відповідатиме сучасним потребам ринку.

Мета та завдання статті

Метою статті є дослідження принципів та технологічних аспектів формування земельних ділянок для подальшого створення землевпорядної документації.

Для досягнення зазначеної мети в роботі поставлені наступні завдання:

- визначити поняття земельної ділянки в системі землеустрою та кадастру;
- проаналізувати напрями формування земельних ділянок для розробки проектів землеустрою;
- дослідити питання нормативно-правового регулювання створення землевпорядної документації;
- визначити роль та принципи формування земельних ділянок для підвищення ефективності створення землевпорядної документації.

Виклад основного матеріалу

В залежності від того які є матеріали від попередньо проведених робіт на земельній ділянці визначається склад та обсяг робіт необхідних для формування ділянки. Також дані характеристики пов’язані з реформуванням, або іншими словами реорганізацією підприємств сільськогосподарського типу використання. Ще двома факторами, які впливають на склад та обсяг роботи є кількість та місце розташування нерухомого майна, яке буде передаватися. Існує також ще маса факторів впливу.

При визначенні або уточненні, в залежності від того чи це перше формування земельної ділянки, чи просто перевірка попередніх робіт, меж та площі земельної ділянки, можуть збиратися, визначатися та аналізуватися існуючі планово-картографічні матеріали. Також дуже часто переглядаються матеріали попередніх проектів землеустрою, сервітуту, проекти планування та забудови земельних ділянок.

При цьому необхідно брати до уваги існуючі межі та те, як саме використовувалася земельна ділянка під спорудами, що знаходилися на ділянці до їх покупки, а також ті межі ділянки які було встановлено попередніми проектами або документацією з містобудування. У випадку коли таких відомостей про ділянку немає, становиться необхідність у визначенні меж та розміру земельної ділянки. Це питання вирішується відповідно до призначення земельної ділянки та об’єктів розташованих на ній.

Одночасно з роботами по уточненню меж та площі земельної ділянки необхідно оцінити її природно-екологічну цінність. Це робиться з ціллю встановлення дії сервітуту та обмежень на використання ділянки.

Необхідно пам’ятати про те, що до формування ділянок існують свої вимоги.

Першим так званим правилом є те, що для кожного нерухомого майна та суб’єкта права на земельну ділянку виділяють ділянку, яка має властивості, котрі притаманні лише їй. До таких властивостей відносять місце розташування, цільове призначення, за яким необхідно використовувати ділянку, межі, обмеження або обтяження, які існують щодо даної ділянки, площу та інші характеристики, відповідно до Земельного кадастру України.

Другою вимогою є те, що при формуванні ділянки, яка буде відведена під нерухоме майно до неї необхідно зарахувати площу, яка буде розташована саме під об'єктом нерухомості, а також додати площу прилеглої території, яка є необхідною для забезпечення експлуатації даного об'єкту. Одночасно з цим необхідно встановити межі ділянки, які є обмеженими у використанні та правах.

Наступною вимогою являться те, що при проведенні робіт з формування земельної ділянки необхідно забезпечити доступ, тобто прохід або проїзд до даної ділянки.

Четвертою вимогою є те, що ділянка землі, на якій є, або планується, капітальне будівництво має бути забезпечена проїздом, ширина якого буде від 3 метрів, в той час як на ділянці не має будівель і їх побудова не планується, прохід має бути від 1 метру. Доступ до ділянок може забезпечуватися як з урахування земель, які є землями загального користування, так і за рахунок земель, які є частиною сформованих земельних ділянок. А також дана територія може бути встановлена сервітутом, в якому буде зазначено, що дана територія призначена для проїзду та/або проходу.

Останньою вимогою для формування для розподілу є те, що дана ділянка має залишитися цілою, у випадку коли при наміченому розподілі становиться неможливим використання за цільовим призначенням хоча б однієї частини даної ділянки.

Якщо ділянка формується для надання її фізичним або юридичним особам, перебуває у державній або комунальній власності, або її збираються вилучати, то її формування проводиться згідно з порядком представленим на рис. 1.



Рис. 1. Порядок формування земельної ділянки при вилученні

Якщо земельна ділянка передається у власність фізичному або юридичному обличчю для розміщення та експлуатації нерухомості проводяться роботи, при яких виконується уточнення, якщо ділянка вже існує в системі, або встановлення, якщо вона там відсутня, меж та площі під об'єктами; ведеться підготовка необхідних документів для реєстрації земельної ділянки в системі державного управління земельними відносинами та у разі необхідності проводяться роботи із встановлення меж ділянки на місцевості.

Якщо право власності на об'єкт нерухомості має кілька осіб, то за кожною особою необхідно закріпити окрему частину ділянки. Розмір частини повинен бути пропорційним частці власності особи на об'єкт.

Узгодження матеріалів з розрахунку меж та площ ділянки проводиться як з власниками ділянки яка формується, так і з власниками усіх суміжних ділянок. Також узгодження необхідно провести з відповідним органом Держкомзему.

Дані матеріали являються підставою для прийняття відповідним органом влади рішення про передачу ділянки фізичній або юридичній особі, як у власність, так і для продажу.

У випадках, коли фізичні або юридичні особи підставляють сумніву вірогідність існуючого плану про межі ділянки, то при бажанні вони можуть попросити переробити зйомку на місцевості за власний рахунок.

На кожну ділянку, яка являється сформованою необхідно створити відповідний план, який в свою чергу є підставою нанесення меж даної ділянки на кадастровий план та дає можливість присвоїти їй кадастровий номер.

Плани земельної ділянки розробляються:

- з використанням існуючого картографічного матеріалу та з визначенням координат меж ділянки будь-якими методами;
- за проведеними вимірами зйомок на місцевості.

У випадку, якщо на ділянку вже існує план, який відповідає всім законодавчим вимогам та на момент проведення робіт не має змін в межах, то новий план складати необхідності немає. Але за вимогою замовника скласти його можуть.

На даному плані необхідно зазначити наступні дані:

- кадастровий номер в разі якщо він сформований;
- відомості про власника або користувача ділянки, а також місце її знаходження;
- загальну встановлену площу;
- межі земельної ділянки та її геодезичні матеріали;
- відомості про межові знаки;
- межу обмежень та обтяжень;

- розміщення об’єктів нерухомості;
- масштаб, за яким створено план.

Даний план необхідно складати в двох копіях. Даний план підлягає перевірці у відповідності стану ділянки в частинах:

- як збереглися межові знаки;
- чи відсутні спори про межі ділянки;
- чи не з’явилося на ділянці нових об’єктів нерухомості;
- чи не змінився адміністративно-територіальний розподіл чи форма власності.

Текстова документація включає в себе копії усіх документів як правовстановлюючих, так і тих, за якими відбувалося формування, довідка про підземні комунікації та інше.

В земельному адмініструванні основною роботою є кадастрова зйомка, що являє собою комплекс робіт, які проводяться для визначення та встановлення меж ділянок. Дана робота передбачає наступний спектр робіт:

- проведення геодезичних робіт, які передбаченні при встановленні меж;
- погодження меж, яке проводиться з усіма власниками сусідніх ділянок;
- встановлення меж на частині ділянки, на якій передбачено обмеження;
- створення кадастрового плану.

У статті 198 ЗКУ говориться, що для оформлення прав на землю необхідно провести даний комплекс робіт.

Про правила як саме необхідно встановлювати за відповідною інструкцією про встановлення меж земельних ділянок на місцевості ті їх закріплення межовими знаками. Дану інструкцію було затверджено 18.05.2010 наказом №379, який було зареєстровано 16.06.2010 за №391/17686.

Відповідно до інструкції, після того як було встановлено межі ділянки та їх закріплення, необхідно скласти акт прийму-передачу всіх встановлених межових знаків на зберігання. В ньому повинні розписатися власники усіх суміжних ділянок. Таким чином буде засвідчено, що вони не мають претензій до меж даної ділянки.

Згідно з інструкцією закріплення меж ділянки відбувається у присутності як власника даної ділянки, так і власників сусідніх ділянок. Про дату та час встановлення знаків, усіх їх необхідно повідомити завчасно, в термін не більше ніж п’ять робочих днів до початку проведення робіт з їх закріплення.

Повідомлення власникам необхідно надіслати у вигляді листа, телеграми або будь-якого іншого способу, який забезпечить про інформування осіб.

Якщо місцезнаходження власника однієї або більше земельних ділянок невідомо, то його інформують за допомогою статті в газеті.

Закріплення межовими знаками може відбуватися без власників сусідніх ділянок, у тому випадку, коли вони були проінформовані, але не з’явилися на місце проведення робіт у вказаний час. Дані обставини необхідно зазначити в акті прийому-передачі.

Земельні спори, якщо вони виникають в межах населених пунктів, то їх вирішенням займається орган місцевого самоврядування.

Висновки

Таким чином, в дослідженні представлені принципи та технологічні аспекти формування земельних ділянок для їх подальшої оцінки в структурі існуючих землекористувань та землеволодінь. Визначені напрями розробки технічної документації в системі землеустрою та кадастру. Проаналізовано механізм розробки проектів землеустрою з урахуванням сучасних законодавчих обмежень та потреб ринку.

Доведено, що необхідною умовою землеустрою є врахування принципів збору даних, їх обробки та оформлення технічної документації. Особлива увага звернута на визначенні сучасних принципів розробки містобудівної документації, базуючись на новітніх розробках в галузі.

Досліджені питання в статті несуть суттєвий вклад в напрями землевпорядного проектування, формування кадастрових даних, розробки та оновлення містобудівної документації та ін.

Література

1. Петриченко В. Моніторинг земель як рятівний круг / В. Петриченко, С. Балюк, В. Медведєв // Урядовий кур’єр. – 2014. – № 68. – С. 8.

2. Оверковська Т.К. Моніторинг земель України: правові аспекти // Юридичний вісник. – 2015. – 1 (34). – С. 125–128.

3. Дьомін М. Методологічне визначення фундаментальних понять теорії містобудування / Дьомін М., Сингаївська О. // Досвід та перспективи розвитку міст України. – 2008. – №14. – С. 50–61.

4. Larsson G. Land registration and Cadastral Systems: tools for land information and management. Esex: Longman Scientific and Technical, 1991. – P. 387.

5. Мамонов К.А. ГІС-забезпечення у раціональному використанні земельних ресурсів міської забудови / Мамонов К.А., Нестеренко С.Г., Вяткін К.І. // Науковий вісник будівництва. – 2016. – Том 86, № 4. – С. 323.

6. Tregub M. Substantiation of land management methods of industrial cities / Tregub M., Trehub Y. // Theoretical and Practical Solutions of Mineral Resource Mining. Taylor & Francis Group, London, 2015. – P. 449–452.

7. Драпіковський О.І. Особливості ціноутворення на первинному ринку міських земель / Драпіковський О.І., Іванова І.Б. // Власність в Україні. – 2001. – № 1(2). – С. 61–83.

8. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.

9. Закон України «Про землеустрій» від 2.05.2003 № 858-iv [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15

10. Закон України «Про державну експертизу землевпорядної документації» від 17 червня 2004 року № 1808-iv [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1808-15
11. Наказ державного комітету України із земельних ресурсів «Про затвердження інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками» від 18.05.2010 № 376 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10

References

1. Petrichenko, V., Balyuk, S., Medvedev, V. (2014). Land monitoring as a lifeline. *Government Courier*, 68, 8. [in Ukrainian]
2. Overkovska, T. (2015). Monitoring of lands of Ukraine: legal aspects. *Legal Bulletin*, 1(34), 125–128. URL: https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=5&cad=rj [in Ukrainian]
3. Dyomin, M., Singaivska, O. (2008). Methodological definition of fundamental concepts of urban planning theory. *Experience and prospects of development of cities of Ukraine*, 14, 50–61. [in Ukrainian]
4. Larsson, G. (1991). *Land registration and Cadastral Systems: tools for land information and management*. Esex, Longman Scientific and Technical.
5. Mamonov, K.A., Nesterenko, S.G., Vyatkin, K.I. (2016). GIS-ensure rational use of land resources for urban development. *Scientific Bulletin of construction*, 86(4), 323. [in Ukrainian]
6. Tregub, M., Trehub, Y. (2015) Substantiation of land management methods of industrial cities. *Theoretical and Practical Solutions of Mineral Resource Mining*. Taylor & Francis Group, London, 449–452.
7. Drapikovsky, O. (2001). Features of pricing in the primary market of urban lands. *Property in Ukraine*, 1(2), 61–83. [in Ukrainian]
8. The Law of Ukraine “Land Code of Ukraine”. (2001). *Information of the Verkhovna Rada of Ukraine*, 3–4, 27. [in Ukrainian]
9. The Law of Ukraine "On Land Management". (2003). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/858 [in Ukrainian]
10. The Law of Ukraine “On State Examination of Land Management Documentation”. (2004). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1808-15 [in Ukrainian]
11. Order of the State Committee for Land Resources “On approval of the Instruction on the establishment (restoration) of land boundaries in kind (on the ground) and their fixing with boundary marks”, 18.05.2010 No 376. (2010). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10

Рецензент: д-р екон. наук, професор К.А. Мамонов, Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Україна.

Автор: НЕСТЕРЕНКО Сергій Григорович
кандидат технічних наук, завідувач кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем
Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова
E-mail – nesterenkosg34@gmail.com
ID ORCID: https://orcid.org/0000-0001-5124-9728

Автор: РАДЗІНСЬКА Юлія Борисівна
кандидат технічних наук, доцент кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем
Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова
E-mail – radzinskayayb@gmail.com
ID ORCID: https://orcid.org/0000-0002-1661-7975

Автор: ХАЛІКОВ Сергій Анатолійович
аспірант кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем
Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова
E-mail – gvc.kharkov@gmail.com

RESEARCH OF DIRECTIONS OF DEVELOPMENT OF LAND MANAGEMENT DOCUMENTATION TAKING INTO ACCOUNT OF MODERN LEGAL REQUIREMENTS

S. Nesterenko, Y. Radzinska, S. Khalikov
O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, Ukraine

Today in Ukraine the issue of defining land as an element in the system of land management, cadastre and evaluation remains relevant. The term "land" means a part of the land that has clearly defined boundaries, a certain location, natural properties, physical parameters, it also describes the legal and economic status.

The main properties of the land plot can be considered: boundaries, area, cadastral number and address, as well as legal properties, namely the rights and obligations of the land owner, restrictions and encumbrances, land easements. In addition to these characteristics, there are also so-called quality, they include: the cost of use or exchange.

When a land plot is formed, it becomes an object of civil law, and it is for this purpose that it is formed.

Nowadays, with the creation of the land market, it is necessary that every owner or user of land has the right to draw up documents necessary for the sale or lease of land, and this includes work on the formation of land, which is also a job. on drawing up according to the project of land management.

The purpose of the article is to study the principles and technological aspects of land formation for further creation of land management documentation. The study presents the principles and technological aspects of land formation for their further evaluation in the structure of existing land use and land tenure. The directions of development of technical documentation in the system of land management and cadastre are determined. The mechanism of development of land management projects taking into account modern legal restrictions and market needs is analyzed.

It is proved that the necessary condition of land management is to take into account the principles of data collection, processing and preparation of technical documentation. Particular attention is paid to defining modern principles of development of urban planning documentation, based on the latest developments in the industry.

The researched issues in the article make a significant contribution to the areas of land management design, formation of cadastral data, development and updating of urban planning documentation and more.

Keywords: *land formation, land management project, cadastral data, legislative restrictions, land valuation, market needs, technical documents.*