

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КРИВОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
КАФЕДРА ГЕОДЕЗІЇ

ВАРАВА КОСТЯНТИН ЄВГЕНІЙОВИЧ

УДК 528.2.629.78

**ДОСЛІДЖЕННЯ ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ
ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В ОРЕНДУ**

магістерська робота на здобуття кваліфікації
магістр геодезії та землеустрою
G18 – Геодезія та землеустрій

Науковий керівник:
професор, доктор технічних наук
Перегудов Володимир Володимирович

Криворізький національний університет
Факультет: будівельний
Кафедра: геодезії
Освітньо-кваліфікаційний рівень: магістр
Спеціальностей: G18 – Геодезія та землеустрій

Затверджую

Зав. Каф. Володимир ПЕРЕГУДОВ

« ____ » _____ 2025 р.

ЗАВДАННЯ
на магістерську роботу студенту
ВАРАВІ КОСТЯНТИНУ ЄВГЕНІЙОВИЧУ

Тема роботи: ДОСЛІДЖЕННЯ ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ
ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В ОРЕНДУ

1. Керівник роботи: д.т.н., проф. Перегудов В.В.

Затверджено наказом по КНУ від «17» 01 2025 року № 142 су

2. Термін здачі студентом закінченої роботи « 01 » листопада 2025 р.

3. Вихідні дані до роботи: Усі інформаційні джерела, пов'язані з об'єктом дослідження: вихідні дані про правовий статус об'єкту оцінки, відомості про склад, технічні та інші характеристики. Інформація про стан ринку стосовно об'єкта оцінки та подібного майна. Інформація для обґрунтування ставки капіталізації. Тенденції на ринку подібного майна. Інформація про угоди щодо подібного майна, інформація щодо вартості оренди подібного майна.

4. Зміст роботи (перелік питань, які потрібно розробити):

1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВА БАЗА ДОСЛІДЖЕННЯ ПРОЄКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ
2. ДОСЛІДЖЕННЯ ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ОСОБИСТОГО ЗАСТОСУВАННЯ
3. ДОСЛІДЖЕННЯ МЕТОДИКИ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ З МЕТОЮ ВСТАНОВЛЕННЯ ПОКАЗНИКА ЇХ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень). Послідовність графічних аркушів:

1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВА БАЗА ДОСЛІДЖЕННЯ ПРОЄКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ
2. ДОСЛІДЖЕННЯ ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ОСОБИСТОГО ЗАСТОСУВАННЯ
3. ДОСЛІДЖЕННЯ МЕТОДИКИ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ З МЕТОЮ ВСТАНОВЛЕННЯ ПОКАЗНИКА ЇХ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

ГРАФІК
підготовки магістерської роботи

Найменування розділів, перелік розроблюваних питань	Терміни подання науковому керівнику та консультантам	Примітка
1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВА БАЗА ДОСЛІДЖЕННЯ ПРОЄКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ	21.09.2025	
2. ДОСЛІДЖЕННЯ ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ОСОБИСТОГО ЗАСТОСУВАННЯ	23.10.2025	
3. ДОСЛІДЖЕННЯ МЕТОДИКИ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ З МЕТОЮ ВСТАНОВЛЕННЯ ПОКАЗНИКА ЇХ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ	01.11.2025	

Підписи консультантів і нормоконтролеру на закінчену магістерську роботу
із зазначенням розділів

Назва (номер розділів)	Науковий керівник, консультанти (ПІБ, науковий ступінь, наукове звання)	Дата підписання	Підпис
1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВА БАЗА ДОСЛІДЖЕННЯ ПРОЄКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ	Перебудов В.В. д.т.н., проф		
2. ДОСЛІДЖЕННЯ ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ОСОБИСТОГО ЗАСТОСУВАННЯ	Перебудов В.В. д.т.н., проф		
3. ДОСЛІДЖЕННЯ МЕТОДИКИ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ З МЕТОЮ ВСТАНОВЛЕННЯ ПОКАЗНИКА ЇХ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ	Перебудов В.В. д.т.н., проф		

Науковий керівник _____ / Перебудов В.В./

Завдання прийняв до виконання магістрант _____ / Варава К.Є. /

Дата «_____» _____ 2025 р.

АНОТАЦІЯ

ВАРАВА КОСТЯНТИН ЄВГЕНІЙОВИЧ. ДОСЛІДЖЕННЯ ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В ОРЕНДУ – Рукопис. Випускна робота на здобуття освітнього ступеня магістр зі спеціальністю G18 – Геодезія та землеустрій. – Криворізький національний університет, Кривий Ріг, 2025. – 114 с.

У першому розділі здійснено аналіз нормативно-правової бази, що регламентує питання відведення земельних ділянок в оренду для ведення підприємницької діяльності. Висвітлено основні вимоги до підготовки землевпорядної документації, проведено аналіз землевпорядних робіт з урахуванням установлених критеріїв і стандартів до графічної частини матеріалів проєкту відведення земельної ділянки. Представлено повний комплекс заходів і процедур землеустрою, необхідних для забезпечення належного процесу відведення земельних ділянок та подальшого ефективного функціонування суб'єктів господарювання. Окрему увагу приділено обґрунтуванню понять містобудівного та землевпорядного проєктування, а також аналізу комплексу документації, що формує інформаційну основу Державного земельного кадастру (ДЗК) та забезпечує достовірність відомостей про просторові характеристики об'єктів землеустрою.

У другому розділі розглянуто процес аналітичного опрацювання проєкту відведення земельної ділянки, який формується на основі затверджених технічних завдань, погоджених із замовником, що визначають мету, обсяг і строки виконання робіт.

У третьому розділі досліджено методологічні підходи до оцінки об'єкта нерухомого майна з метою визначення орендної плати. Особливу увагу приділено розрахунку валового річного доходу від орендної плати, який визначається як певний відсоток від вартості об'єкта нерухомості. Цей показник обчислюється як співвідношення річного розміру орендної плати до вартості нерухомого майна. На основі отриманих результатів можна визначити період окупності інвестицій, протягом якого орендар або власник має можливість компенсувати вкладені кошти та оцінити економічну доцільність оренди.

Ключові слова: ринок нерухомого майна, проєкт землеустрою, оренда об'єкту нерухомості.

ЗМІСТ

	ВСТУП.....	
	ЗАВДАННЯ.....	
	АНОТАЦІЯ.....	4
	ЗМІСТ.....	5
Розділ 1	СИСТЕМА НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ, ЩО РЕГУЛЮЮТЬ ДОСЛІДЖЕННЯ ПРОЄКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ..	9
1.1	Вивчення базових відомостей і землевпорядної документації.....	9
1.2	Аналіз основних розділів і матеріалів, що входять до складу проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.....	14
1.3	Зв'язок між землевпорядною та містобудівною документаціями..	42
Розділ 2	РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ІНДИВІДУАЛЬНОГО КОРИСТУВАННЯ.....	
2.1	Аналіз фізико-географічних характеристик території проведення робіт.....	43
2.2	Загальна характеристика об'єкту дослідження.....	43
2.2.1	Аналіз сучасного стану використання земельних ділянок.....	47
2.3	Аналіз особливостей проведення польових геодезичних робіт при формуванні земельних ділянок.....	47
2.4	Аналіз результатів дослідження кадастрового та камерального виконання робіт при відведенні земель.....	55
2.5	Розроблення методичних рекомендацій щодо формування змісту проєкту відведення земельної ділянки для індивідуальних потреб із урахуванням виконання кадастрових робіт.....	60
Розділ 3	РОЗДІЛ 3 ДОСЛІДЖЕННЯ МЕТОДИКИ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ З МЕТОЮ ВСТАНОВЛЕННЯ ПОКАЗНИКА ЇХ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ.....	70
3.1	Дослідження показника вартості та цінності.....	77
3.2	Аналіз неінституційних передумов в питаннях розвитку ціннісної парадигми у теорії оцінки нерухомого майна.....	78
3.3	Дослідження ринку оренди комерційного нерухомого майна.....	78
3.4	Встановлення вартості об'єкту оцінки із впровадженням методу прямого доходу капіталізації.....	81
3.5	Аналіз визначення вартості об'єкта оцінки методом аналогів.....	86
3.6	Дослідження узгодження результатів.....	90
	ВИСНОВКИ ДО ТРЕТЬОГО РОЗДІЛУ.....	97
	ВИСНОВКИ.....	102
	СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	104
	ДОДАТКИ	

ВСТУП

Актуальність теми.

Аналізуючи досвід України та практику зарубіжних країн, можна дійти висновку, що землеустрій є одним із найефективніших механізмів упорядкування відносин у сфері землекористування. Саме в процесі землеустрою здійснюється комплексне вирішення правових, соціальних, економічних та екологічних аспектів, що формують основу раціонального використання земельних ресурсів. Тому важливою умовою забезпечення ефективного управління землею, її охорони та раціонального використання є наукове обґрунтування стратегії земельної реформи та оптимізація системи землекористувань.

Комплекс топографо-геодезичних робіт, пов'язаний із процесом відведення земельних ділянок, представлений у цій кваліфікаційній роботі, виступає невід'ємною складовою сучасних земельних відносин в Україні. У зв'язку з розширенням ринкових механізмів господарювання та зростанням попиту на розроблення проєктів землеустрою, питання підвищення ефективності, оптимізації та прискорення процедур відведення земельних ділянок в оренду набуває особливої актуальності.

Головною метою проєктів відведення земельних ділянок є формування правовстановлюючої документації, що підтверджує право власності або право оренди на земельну ділянку, як це розглядається у даній магістерській роботі.

Одним із найпоширеніших напрямів оцінки нерухомого майна є визначення його вартості для подальшої передачі в оренду, тобто для розрахунку розміру орендної плати. На нашу думку, орендна плата є ключовим економічним інструментом короткострокового планування діяльності будь-якого бізнесу, оскільки вона безпосередньо відображає ефективність використання майна та рентабельність інвестицій. У сучасних умовах господарювання оренда комерційних приміщень часто виступає єдиним реальним способом організації бізнесу, адже, на відміну від купівлі

нерухомості, не потребує значних капіталовкладень, витрат на ремонт, реконструкцію чи перепланування.

Мета дослідження

Метою кваліфікаційної роботи є обґрунтування теоретичних і практичних засад, а також розроблення рекомендацій щодо процесу оцінки об'єкта нерухомого майна з метою відведення земельної ділянки для подальшої здачі її в оренду.

Для досягнення поставленої мети передбачено виконання таких завдань:

- проаналізувати методичні та нормативні рекомендації щодо проведення оцінки нерухомого майна;
- дослідити неоінституційні чинники, які впливають на формування цінності та розвиток теорії оцінки нерухомості;
- розкрити зміст понять «ціна», «цінність» і «вартість», а також встановити взаємозв'язок між ними та їх вплив на функціонування ринку нерухомості;
- провести аналіз ринку оренди комерційного нерухомого майна в сучасних економічних умовах;
- визначити показники вартості об'єкта оцінки за дохідним підходом;
- оцінити вартість об'єкта нерухомості з використанням порівняльного підходу.

Об'єкт дослідження.

Об'єктом даного дослідження є процес оцінки об'єкта нерухомого майна, який здійснюється з метою визначення розміру орендної плати за користування земельною ділянкою.

Предмет дослідження.

Предметом дослідження виступають теоретичні, методичні та прикладні аспекти оцінки нерухомого майна, що використовуються для обґрунтування та розрахунку орендної плати у межах сучасної системи земельно-економічних відносин.

Методи дослідження.

Методологічною основою роботи є системний підхід до аналізу процесу оцінки об'єкта нерухомого майна, який дає змогу комплексно дослідити економічні, правові та просторові аспекти встановлення орендної плати.

У теоретичній частині дослідження використано праці провідних українських та зарубіжних науковців у галузі землеустрою, оцінки нерухомості та управління земельними ресурсами.

Інформаційну базу становлять матеріали офіційних урядових порталів, нормативно-правові акти, публікації у фахових періодичних виданнях, а також дані з електронних ресурсів та стандарти оцінки нерухомого майна.

Для вирішення завдань, визначених у кваліфікаційній роботі, застосовано такі наукові методи:

- факторний аналіз - для визначення впливу основних чинників на формування вартості об'єкта оцінки;
- метод синтезу - для узагальнення результатів дослідження та формування висновків;
- метод систематизації та узагальнення - для структурування наукової інформації й нормативної бази;
- індексний метод - для аналізу динаміки ринкових показників нерухомості;
- графічний метод - для наочного відображення результатів дослідження та порівняльних характеристик.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у подальшому розвитку теоретичних і методичних засад експертної грошової оцінки земельних ділянок, що сприяє підвищенню точності визначення вартості об'єктів нерухомості та розміру орендної плати.

Удосконалено: – методику аналізу ринку нерухомості шляхом застосування індексних підходів для оцінювання змін вартості об'єктів у часі.

Набули подальшого розвитку: – ціннісна парадигма у теорії оцінки нерухомості, що дозволяє глибше розкрити взаємозв'язок між економічною цінністю, ринковою вартістю та інвестиційною привабливістю об'єктів.

РОЗДІЛ 1

СИСТЕМА НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ, ЩО РЕГУЛЮЮТЬ ДОСЛІДЖЕННЯ ПРОЄКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

1.1 Вивчення базових відомостей і землевпорядної документації

Початковим і одним із найважливіших етапів формування документації із землеустрою є розроблення проєктів землеустрою. Саме ці документи становлять основу землеустроювальних робіт і містять у своєму складі технічне завдання, схеми землеустрою, а також чинні проєкти землеустрою, що визначають просторову організацію та використання земельних ресурсів.

У Законі України «Про землеустрій» [1] наведено повне визначення поняття «документація із землеустрою», а також деталізований перелік видів документів, необхідних для здійснення робіт із землеустрою. Законодавство визначає правові, організаційні та технічні засади виконання таких робіт, встановлює порядок розроблення, погодження, затвердження та зберігання документації із землеустрою.

Крім того, у Законі докладно роз'яснено види робіт, пов'язаних із відведенням земельних ділянок, порядок їх проведення, а також вимоги до складення відповідних проєктів землеустрою. Ці положення мають важливе значення для забезпечення раціонального використання земель, охорони ґрунтів і дотримання вимог земельного законодавства України.

Отже, проєкт землеустрою можна визначити як комплекс взаємопов'язаних матеріалів та даних різного спрямування, що включає юридичні документи, статистичні відомості та інженерно-технічну документацію. Ці складові відображають правові, організаційні, технічні й економічні аспекти використання земельних ресурсів.

Відповідно до Закону України «Про землеустрій» [1], документація із землеустрою є систематизованим пакетом матеріалів, який визначає порядок, умови, межі та цільове призначення використання земель, а також містить

заходи щодо їх раціонального використання та охорони. Дотримання зазначених у документації вимог і заходів є обов'язковою умовою під час реалізації будь-якого проєкту землеустрою.

На сьогодні чинним законодавством визначено вісім основних видів проєктів землеустрою, які відрізняються за метою, масштабом і специфікою застосування. Серед них найпоширенішим є проєкт землеустрою щодо відведення земельних ділянок, що розробляється для забезпечення правомірного набуття, зміни або припинення права власності чи користування землею.

Такі проєкти розробляються у випадках, коли передбачається:

- передача земельної ділянки у власність або користування;
- зміна її цільового призначення;
- формування нових земельних ділянок шляхом поділу чи об'єднання;
- встановлення або зміна меж населених пунктів;
- реалізація заходів щодо охорони та рекультивації земель (див. рис. 1.1).

Таким чином, проєкти землеустрою виступають ключовим інструментом реалізації державної земельної політики, забезпечуючи ефективне управління, раціональне використання та охорону земельних ресурсів України.

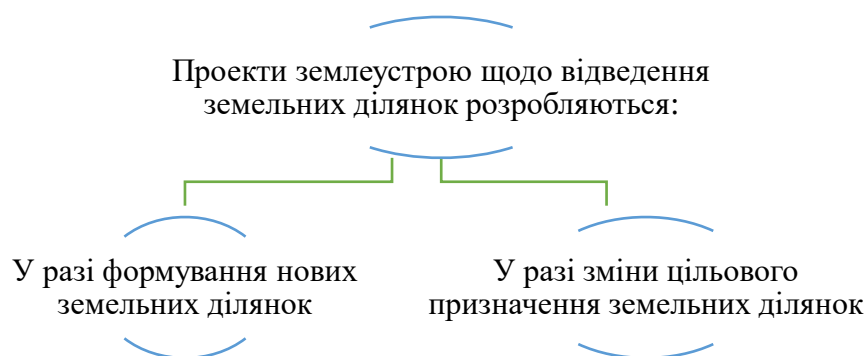


Рис. 1.1 – Юридичне обґрунтування розроблення проєктної документації із землеустрою щодо відведення земельних ділянок

Встановлено, що кожна ситуація, пов'язана з виготовленням проєктної документації із землеустрою, має індивідуальний характер і потребує окремого правового обґрунтування. Аналіз практичних випадків засвідчує, що підстави для розроблення проєкту можуть відрізнятися залежно від правового статусу земельної ділянки, мети її використання та намірів власника або користувача.

Найчастіше виготовлення проєкту землеустрою здійснюється з метою відведення земельної ділянки для зміни її цільового призначення. У такому випадку власник земельної ділянки подає заяву, засвідчену нотаріально, у якій зазначається згода на зміну цільового використання земельної ділянки, її кадастровий номер, площа, основні характеристики та інші необхідні відомості.

Разом із тим, у випадках формування нової земельної ділянки подання нотаріально завіреної заяви не вимагається, що відповідає вимогам чинного законодавства у сфері землеустрою.

У практиці землеустрою нерідко фіксуються розбіжності між проєктами, що передбачають однакове цільове використання земельних ділянок. Це підкреслює індивідуальний характер кожної ситуації та потребу в окремому правовому і технічному аналізі.

Відповідно до положень Земельного кодексу України [2], визначено порядок формування нових земельних ділянок, які створюються за встановленими законодавством методами. Аналіз положень статті 79 ЗКУ дає підстави стверджувати, що розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок здійснюється у випадках, коли земельна ділянка передається у користування або власність із земель державної чи комунальної власності.

Водночас, відповідно до статті 121 ЗКУ [2], кожен громадянин України має право на безоплатне отримання земельної ділянки площею не менше 2 гектарів для ведення особистого селянського господарства. У таких випадках зміст і структура проєкту землеустрою можуть відрізнятися залежно від

цільового призначення земельної ділянки, її характеристик, параметрів та особливостей використання. Якщо ж земельна ділянка перебуває у приватній власності, отримання дозволу від органів державної влади або місцевого самоврядування не є обов'язковим. У таких випадках оформлюється договір між замовником (власником земельної ділянки) та виконавцем робіт із землеустрою. Відповідно до чинного земельного законодавства України, усі земельні ділянки на території держави перебувають під контролем держави та її уповноважених органів. Такий підхід забезпечує цілісність земельного фонду країни, раціональне використання та охорону земельних ресурсів, а також дотримання принципів сталого розвитку територій.

Хоча випадки вилучення або зміни цільового призначення особливо цінних земель є поодинокими, на практиці трапляються ситуації, коли така зміна є об'єктивно необхідною. Це, зокрема, стосується випадків, коли на відповідних територіях планується розміщення об'єктів загальнодержавного значення - автомобільних доріг, ліній електропередачі, магістральних трубопроводів, об'єктів енергетичної, транспортної чи оборонної інфраструктури тощо. У таких випадках зміна цільового призначення земель проводиться у встановленому законом порядку, з обов'язковим погодженням відповідних органів державної влади, місцевого самоврядування, а також з урахуванням екологічних, економічних та соціальних наслідків такого рішення.

Процес відведення земельних ділянок під об'єкти державного значення є складною багатоступеневою процедурою, яка включає етапи підготовки та погодження документації із землеустрою, проведення оцінки впливу на довкілля, визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), реєстрації права власності або користування, а також затвердження відповідних рішень органами виконавчої влади чи місцевого самоврядування.

Детальний порядок відведення земельних ділянок, послідовність дій та перелік необхідних документів подано на рисунку 1.2, який відображає загальну схему процесу - від ініціювання питання до прийняття остаточного

рішення про передачу земельної ділянки у власність або користування відповідному суб'єкту.

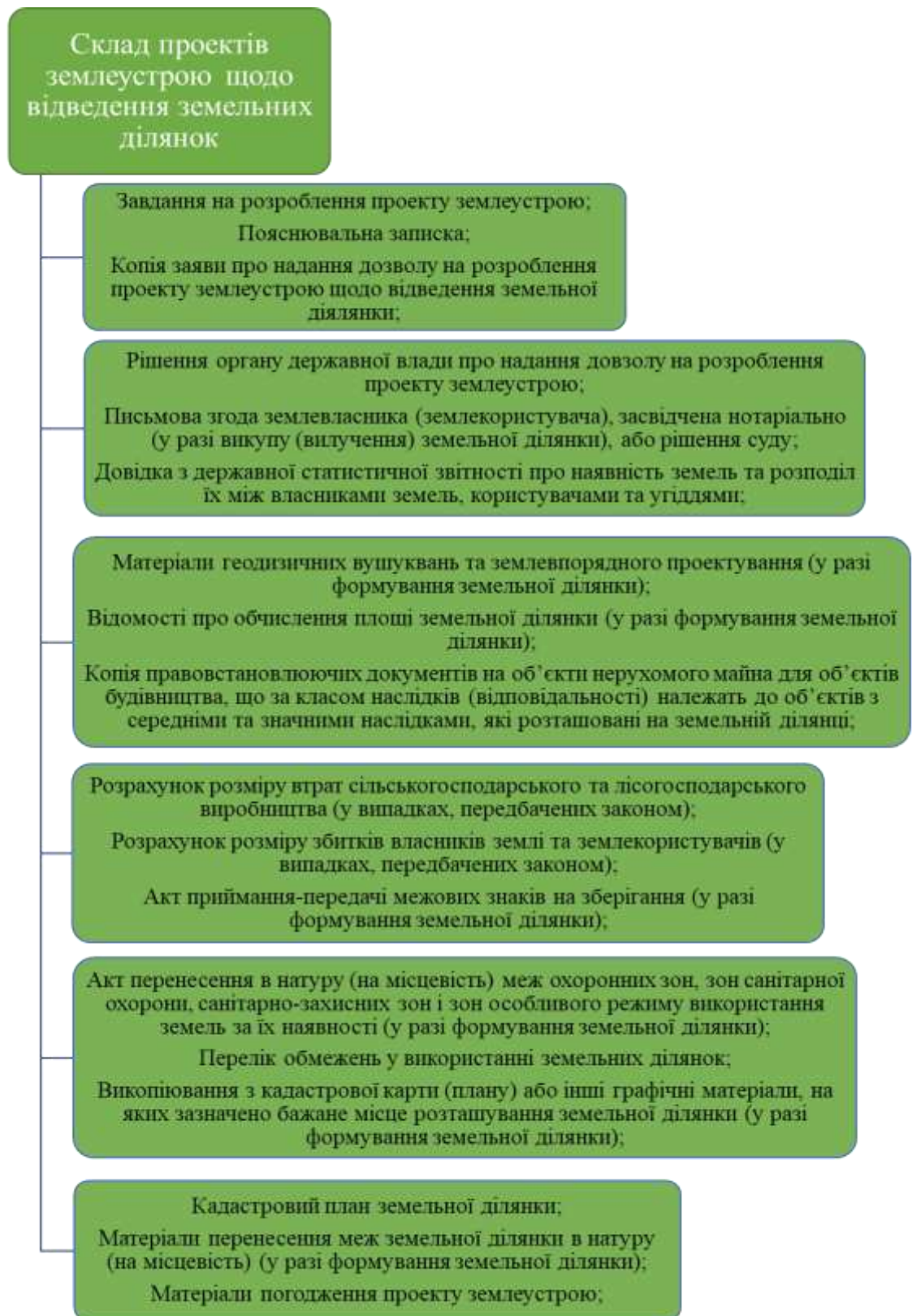


Рис. 1.2 – Розгорнута структура проекту землеустрою з відведення земельної ділянки.

1.2 Аналіз основних розділів і матеріалів, що входять до складу проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

Розглядаючи дане питання, доцільно розпочати з визначення основних елементів, які формують структуру проєкту землеустрою. Саме від правильного поетапного виконання цих складових залежить якість кінцевої документації та законність прийнятих рішень щодо відведення земельної ділянки.

Першим і одним із найважливіших етапів підготовки є складання завдання на розроблення проєкту землеустрою. Цей документ визначає мету, обсяг і зміст робіт, перелік вихідних даних, технічні вимоги, строки виконання та порядок погодження. Процедура його формування регламентується чинними нормативно-правовими актами, що встановлюють єдині вимоги до змісту та структури документації із землеустрою.

Розроблення завдання здійснюється спеціалізованою землевлпорядною організацією, яка має відповідну ліцензію на проведення робіт із землеустрою та у складі якої працює сертифікований інженер-землевпорядник. Після підготовки завдання воно обов'язково засвідчується підписом відповідальної особи і печаткою виконавця, що підтверджує достовірність і юридичну чинність документа.

Наступні етапи передбачають збір вихідних даних, проведення топографо-геодезичних робіт, розроблення графічних матеріалів, визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та підготовку текстової частини проєкту. Усі ці дії повинні виконуватися у відповідності до вимог земельного законодавства та державних стандартів у сфері землеустрою.

Зразки типових форм завдання, технічної документації та приклади їх оновлення чи доповнення розміщені у відкритому доступі. Вони подані у Постанові Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору про розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки» [3], що є основним нормативним документом, який регламентує взаємовідносини між замовником і виконавцем таких робіт.

Таким чином, формування та затвердження завдання на розроблення проєкту землеустрою є початковою та обов'язковою складовою процесу відведення земельної ділянки. Від правильності його підготовки залежить якість подальших етапів робіт, їх відповідність чинному законодавству та кінцевий результат землевпорядної діяльності.

Під час підготовки завдання до договору на виконання робіт із розроблення проєкту землеустрою слід підходити до цього процесу з особливою відповідальністю, оскільки від правильності його оформлення залежить якість та правомірність усієї подальшої роботи.

Особливу увагу необхідно приділити наявності дати та підпису замовника, які засвідчують погодження умов і підтверджують офіційне доручення на виконання робіт.

Завдання повинно містити основні положення, що визначають зміст і порядок проведення робіт, а саме:

- опис змісту робіт та їх обсягів;

- підстави для виконання робіт, тобто документи або рішення, що слугують юридичною основою для їх розпочинання;

- детальну характеристику об'єкта землеустрою, зокрема його місце розташування, площу, категорію земель тощо;

- повний перелік вихідних даних, необхідних для належного виконання завдання.

Таким чином, грамотно складене завдання є обов'язковим елементом договірної документації та гарантує узгодженість дій між замовником і виконавцем робіт.

У першому пункті завдання зазначається інформація про назву проєкту землеустрою, який розробляється з метою відведення відповідної земельної ділянки. Формування цього пункту здійснюється у порядку, визначеному договором на виконання робіт, укладеним між замовником та виконавцем послуг. Саме він визначає загальні умови, обсяг та терміни виконання землевпорядних робіт.

У наступному пункті - «Підстави для виконання робіт» - обов'язково зазначається номер і дата рішення органу місцевого самоврядування або виконавчої влади, яким надано дозвіл на розроблення проєкту землеустрою. Це рішення є правовою підставою для початку відповідних робіт.

У випадках, коли розроблення проєкту пов'язане зі зміною цільового призначення земельної ділянки, до завдання додається заява замовника, у якій докладно викладаються обґрунтування та причини необхідності зміни цільового використання. У цій заяві також можуть бути зазначені додаткові відомості, що пояснюють особливості виготовлення технічної документації та подальшого погодження проєкту.

У третьому пункті завдання подається детальна характеристика об'єкта землеустрою, що є предметом розроблення проєкту. Тут зазначаються основні відомості про земельну ділянку: її місце розташування, площа, категорія земель, форма власності, цільове призначення, а також наявність обмежень або обтяжень у використанні території. За потреби додаються відомості про суміжні землекористування, природні умови, інженерну інфраструктуру та інші особливості місцевості, що можуть вплинути на подальше проектування. Така інформація забезпечує повне уявлення про об'єкт і є необхідною для правильного визначення меж та підготовки картографічних матеріалів.

Четвертий пункт містить вихідні дані, на підставі яких розробляється проєкт землеустрою. До них належать документи, що підтверджують право користування або власності на земельну ділянку, кадастрові плани, топографо-геодезичні матеріали, рішення уповноважених органів, довідки про цільове призначення земель, дані Державного земельного кадастру, а також інші офіційні матеріали, необхідні для якісного виконання робіт.

Повнота та достовірність вихідної інформації мають ключове значення, адже саме вони визначають точність розробленої документації, забезпечують її відповідність законодавчим вимогам і дають змогу уникнути помилок під час подальшого погодження проєкту землеустрою.

На завершальному етапі оформлення завдання зазначається інформація про кількість та склад документів, які планується розробити за результатами виконаних робіт. У цьому пункті вказується повна назва проєкту землеустрою, що є кінцевим результатом виконання завдання.

Крім того, обов'язково фіксується факт створення електронного файлу у форматі XML, який містить усі необхідні відомості про земельну ділянку - її місце розташування, площу, межі, кадастровий номер, цільове призначення та інші характеристичні дані. Такий файл є складовою частиною проєктної документації та використовується для внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

Останній показник відображає кількість копій виготовлених примірників, які необхідно підготувати на основі опрацьованих матеріалів. Згідно з вимогами нормативно-правових актів, кількість копій має становити щонайменше три: одна передається замовнику, друга - до органів, що займаються земельними питаннями, а третя - до фонду документації із землеустрою.

Пояснювальна записка є невід'ємною складовою проєкту землеустрою та містить такі основні розділи, як показано на рис. 1.3.

Він зазвичай складається із таких розділів:	Вступ;
	Мета проведення робіт;
	Характеристика об'єкта землеустрою;
	Проектні рішення;
	Порядок погодження та затвердження ПЗ;
	Порядок реєстрації ЗД та державної реєстрації прав на землю;
	Порядок зберігання проєкту землеустрою.

Рис. 1.3 – Аналіз етапів зіставлення пояснювальної записки

Вступ містить аналітичну частину, анотацію та назву проєкту землеустрою, на основі яких розпочинається процес його розроблення. У

цьому розділі подано інформацію про прийняте рішення та подану заяву на виготовлення проєкту. Також у вступі зазначаються відомості про організацію-розробника, її сертифікованих фахівців та інших залучених осіб.

Основною метою виконання робіт із землеустрою є створення відповідного проєкту. Розділ із параметрами та характеристиками об'єкта містить відомості, аналогічні до тих, що зазначені у завданні на виконання робіт, однак у деяких пунктах інформація про об'єкт подана більш детально.

Розділ «Проектні рішення» присвячений аналізу використання земельних угідь, поданню інформації про суміжних землекористувачів (із зазначенням їхніх ПІБ), а також характеристиці технічного стану ділянки за результатами кадастрової зйомки. Особливістю цього розділу є застосування спеціалізованого програмного забезпечення, яке забезпечує опрацювання просторових даних і формування відповідних рішень.

У розділі «Порядок погодження та затвердження проєкту землеустрою» розглядаються питання, пов'язані з погодженням документації відповідно до вимог чинного законодавства, зокрема статей 186 та 186-1 Земельного кодексу України [2]. Тут також визначено органи місцевого самоврядування, уповноважені затверджувати проєкт і приймати рішення щодо його розроблення. Завершується розділ переліком нормативно-правових актів, на підставі яких здійснюється підготовка документації із землеустрою.

Окрему увагу приділено розділу «Порядок реєстрації земельної ділянки та державної реєстрації прав на землю», який містить опис процедури реєстрації відповідно до вимог Закону України «Про Державний земельний кадастр» [4]. У цьому пункті наведено покроковий алгоритм дій під час проведення реєстрації. Після погодження проєкту землеустрою разом із обмінним файлом замовник зобов'язаний подати відповідні матеріали до Центру надання адміністративних послуг для їх передачі кадастровому реєстратору з метою здійснення повної державної реєстрації земельної ділянки.

Відповідно до поданої інформації, земельна ділянка підлягає реєстрації у Поземельній книзі, після чого з'являється можливість отримати витяг із Державного земельного кадастру (ДЗК). У практиці трапляються випадки, коли підприємство, що здійснювало розроблення проєкту землеустрою, самостійно подає відомості про земельну ділянку на реєстрацію через електронний сервіс. Така функція є доступною на офіційному вебсайті Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастру).

Для того щоб виконавець мав право самостійно здійснювати реєстрацію земельної ділянки, відповідна процедура повинна бути передбачена умовами договору між замовником і виконавцем робіт. У цьому розділі також зазначається нормативно-правова база, що регламентує реєстрацію прав на нерухоме майно, а також подається поетапний алгоритм дій. Основним законодавчим документом, який забезпечує правову підставу для проведення такої реєстрації, є Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно» [5]. Крім того, у процесі роботи можна посилатися на Постанову Кабінету Міністрів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [6].

Для проведення процедури реєстрації речових прав на земельну ділянку замовнику необхідно спочатку отримати витяг із Державного земельного кадастру, після чого звернутися до органу місцевого самоврядування для отримання рішення про затвердження проєкту землеустрою. Надалі, маючи при собі документи, що посвідчують особу, замовник подає заяву до державного реєстратора прав на нерухоме майно через Центр надання адміністративних послуг (ЦНАП). Після завершення всіх передбачених процедур заявнику видаються витяг із ДЗК та витяг про державну реєстрацію права власності на об'єкт нерухомого майна.

Наступним розділом є «Порядок зберігання проєкту землеустрою», у якому подано інформацію про нормативно-правову базу, що регулює процес збереження комплексу документації із землеустрою. Збереження таких

проектів здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства, зокрема згідно з Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Вимог до технічного і технологічного забезпечення виконавців (розробників) робіт із землеустрою» [7].

На рисунку 1.4 подано схему, яка ілюструє послідовність дій та визначає основні обов'язки, покладені на розробників проєктної документації. Відповідно до положень Наказу [7], кожен пакет підготовлених матеріалів повинен бути обов'язково засвідчений підписами керівника або уповноваженої особи відповідного структурного підрозділу, а також головного інженера-геодезиста чи сертифікованого землевпорядника, який безпосередньо виконував роботи.



Рис. 1.4 – Оцінка функціональних обов'язків та нормативно визначених повноважень виконавців робіт із землеустрою

Відповідно до вимог Наказу, організація, що розробляє проєкт землеустрою, зобов'язана надавати інформацію про об'єкт до Держгеокадастру за встановленою формою. Пояснювальна записка засвідчується підписом, печаткою та копією заяви на розроблення проєкту або зміну цільового призначення земель державної чи комунальної власності.

Згідно зі статтею 122 Земельного кодексу України [2], визначено повноваження органів державної влади щодо надання або відмови у праві користування земельними ділянками. Заява подається громадянином або

уповноваженою нотаріальною особою до відповідного органу місцевого самоврядування та містить дані заявника і відомості про земельну ділянку. Алгоритм дій органів влади під час передачі земель зображено на рисунку 1.5.



Рис. 1.5 – Послідовність дій органів державної влади щодо передачі земельних ділянок у власність або користування

Поданий алгоритм клопотання передбачає зазначення орієнтовної площі земельної ділянки та її фактичного місця розташування. У заяві обов'язково вказується пункт щодо захисту персональних даних і надається письмова згода заявника. До клопотання додаються необхідні додатки, зокрема фрагменти зображення земельної ділянки, отримані з публічної кадастрової карти або плану території. У кінці заяви проставляються підпис заявника та дата її заповнення.

У випадках, коли здійснюється зміна цільового призначення земельної ділянки приватної власності, подання заяви до органів державної влади не є обов'язковим. Натомість, якщо зміна цільового призначення стосується земель державної або комунальної власності, подання відповідної заяви є необхідною та обов'язковою процедурою, оскільки вона входить до складу та змісту проєкту землеустрою. Залежно від органу, уповноваженого приймати рішення щодо зміни цільового призначення земельної ділянки, клопотання обов'язково має містити підпис керівника відповідного органу влади та засвідчуватися офіційною печаткою установи.

Відповідно до поданої заяви видається дозвіл на розроблення проєкту землеустрою відповідними органами державної влади. За результатами розгляду заяви ці органи надають офіційний лист із погодженням або вмотивованою відмовою. Аналіз показав, що відмови найчастіше виникають у випадках, коли фактичне розташування земельної ділянки не відповідає генеральному плану чи іншим містобудівним документам.

У разі, якщо протягом 30 днів з моменту подання заяви орган виконавчої влади не прийняв рішення, заявник має право самостійно розробляти проєкт землеустрою без погодження з державними чи місцевими органами влади. При цьому замовник повинен у встановленому порядку письмово повідомити про своє рішення відповідні органи.

У рішенні про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою зазначається не лише позитивне рішення, але й вимога щодо погодження проєкту з усіма компетентними органами та службами. Після цього готову

документацію необхідно подати на найближчу сесію відповідного органу для затвердження.

Завершальним етапом є визначення відповідальної особи або представника, на якого покладається виконання проєкту. У більшості випадків відповідальність покладається на комісію з питань земельних ресурсів і земельних відносин. Рішення підписується головою відповідного органу влади та засвідчується його офіційною печаткою.

У разі необхідності викупу земельної ділянки для потреб суспільного значення така процедура може здійснюватися органами державної влади або їхніми уповноваженими юридичними представниками. Порядок проведення цієї процедури визначено статтями 149 і 151 Земельного кодексу України [2].

Доведено, що вилученню можуть підлягати також земельні ділянки, які перебувають у приватній власності громадян або юридичних осіб. Процедура такого вилучення передбачає добровільну письмову згоду власника землі. Одним із можливих способів реалізації є укладення договору купівлі-продажу або міни земельної ділянки.

У випадку примусового відчуження земельної ділянки з приватної власності для суспільних потреб таке рішення ухвалюється виключно судом. Якщо у проєкті землеустрою щодо відведення земельної ділянки передбачено її примусове відчуження, до пакета документів обов'язково додається письмова згода землевласника (у разі добровільного викупу) або витяг із судового рішення - у разі примусового відчуження.

Довідка з державної статистичної звітності також входить до переліку обов'язкової звітної документації. Вона містить інформацію про наявні земельні ділянки на визначеній території та їхній розподіл. Таку довідку видає головне управління Держгеокадастру в області, де розташований об'єкт дослідження. Отримати її можливо як у паперовому вигляді, так і через електронний сервіс на офіційному сайті Держгеокадастру.

Уже понад п'ять років інженери-землевпорядники мають змогу самостійно формувати довідкові матеріали із сервера державної статистичної звітності. Ці дані відображають наявність земельних ділянок, їхній розподіл між власниками (у випадку оренди - між користувачами) та інші важливі параметри.

Усі операції здійснюються в онлайн-режимі через систему доступу до сайту Держгеокадастру. На ім'я замовника автоматично формується відповідний пакет документів. Довідка створюється у двох примірниках: перший має інформаційний характер і не підтверджує права власності, тоді як другий визначає правовий статус земельної ділянки.

Перший сертифікат містить інформацію про кількість осіб, зареєстрованих на певну земельну ділянку. Можливі ситуації, коли таких зареєстрованих осіб немає. У разі наявності реєстрації, під час формування довідки система автоматично підтягує всі відомості про власника та характеристики земельної ділянки.

Другий сертифікат визначає правовий статус земельної ділянки: у ньому зазначається її тип, уповноважені представники, особи, які мали право користування, а також правові підстави, на яких це користування здійснювалося.

Слід зазначити, що видача довідки у двох примірниках здійснюється виключно в межах міських територій. У сільській або районній місцевості Державною службою надається лише один сертифікат, який містить відомості щодо правового статусу земельної ділянки. Зазначений документ має незначні відмінності від міського зразка та за структурою наближений до форми № 6-зем, заповнення якої було припинено понад два роки тому.

Під час розгляду матеріалів геодезичних вишукувань і проєктування у сфері землеустрою слід зазначити, що основним нормативним документом, який регламентує проведення таких робіт під час формування нової земельної ділянки, є «Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98)» [9]. У зазначеній інструкції чітко

визначено послідовність виконання робіт, стандарти та технічні вимоги щодо здійснення геодезичних зйомок і виготовлення відповідних матеріалів.

Одним із ключових аспектів цього нормативного документа для будь-якої землевпорядної організації є перелік матеріалів, які геодезист повинен підготувати після завершення робіт, із урахуванням типу та технічних характеристик приладів, використаних під час зйомки.

Досвід показує, що непоодинокими є випадки, коли проекти землеустрою не отримують погодження від уповноважених державних органів. Це, як правило, відбувається через невідповідність оформлення матеріалів геодезичних робіт встановленому порядку або через їхню відсутність у складі документації.

У результаті проведених досліджень встановлено, що землевпорядна проектна організація повинна здійснювати планування своєї діяльності таким чином, щоб забезпечити баланс інтересів землевласників, землекористувачів та держави.

Таким чином, матеріали геодезичних вишукувань у поєднанні з пакетом землевпорядної документації становлять єдиний комплекс, який має бути максимально повним і точним. Якість цього комплексу безпосередньо залежить від рівня технічного оснащення, зокрема від сучасності та перевірки вимірювального обладнання. Перелік основних матеріалів геодезичних вишукувань подано на рис. 1.6.

План відведення земельної ділянки формується на основі результатів топографо-геодезичного знімання, яке виконують інженери-геодезисти або землевпорядники відповідно до виду запланованих робіт. На цьому плані відображають контури земельної ділянки, ситуацію всередині її меж та прилеглу територію. Важливими елементами такого плану є позначення ліній регулювання забудови, охоронних зон ліній електропередач, координатної сітки та червоних ліній, якщо вони передбачені у відповідній містобудівній документації.



Рис. 1.6 – Зведення основних матеріалів топографо-геодезичних робіт

Певна частина плану містить умовні позначення та таблиці експлікації земельних ділянок і угідь. Відсутність цих елементів значно знижує інформативність карти, оскільки саме умовні позначення забезпечують можливість правильно інтерпретувати картографічний матеріал, розпізнати об'єкти та зрозуміти, що саме зображено на плані земельного угіддя.

Експлікація угідь містить дані про загальну площу земельної ділянки, а також про розподіл угідь за видами використання в межах досліджуваної території. Під час аналізу виявлено випадки, коли плани не містили таблиць експлікації угідь, натомість відображали іншу, непов'язану інформацію.

Таблиці експлікації виконують важливу функцію - вони подають відомості про землекористувачів і фіксують порядок та умови відведення земельних ділянок. На рисунку 1.7 наведено приклад однієї з таблиць, яка використовується для відображення експлікації угідь в умовних позначеннях.

Назва землекористувача		Умови відведення	Загальна площа земельної ділянки (га)	В тому числі в межах червоних ліній (га)
із	якому надається земельна ділянка			
землекористування якого надається земельна ділянка				
сільської ради	гр. Печенюк Л. М.	власність	1,5000	0,0000

Рис. 1.7 – Елемент таблиці, представлений на плані відведення земельної ділянки

Даний план повинен містити підписи виконавців робіт, директора землевпорядної організації та бути засвідчений її офіційною печаткою. Особливої уваги потребує акт погодження меж землекористування, який є одним із ключових документів у складі проєктної документації.

Цей акт фіксує відомості про суміжні земельні ділянки та підтверджує відсутність заперечень з боку сусідів щодо встановлених меж, форми чи конфігурації земельної ділянки замовника.

До складу пакета документів і правовстановлюючих матеріалів входять також схеми розмежування землеволодінь і землекористувань, на яких відображено розташування земельної ділянки та фактичну ситуацію, що існує між суміжними землекористувачами.

Виконані акти робіт підлягають обов'язковому погодженню з виконавцями геодезичних робіт, власниками земельних ділянок, представниками відповідних органів місцевого самоврядування (сільської, селищної або міської ради - залежно від розташування земельної ділянки), а також із суміжними землекористувачами з кожного боку. Замовник самостійно забезпечує збір підписів усіх зазначених сторін, що підтверджують їхню згоду з результатами виконаних робіт.

До основних матеріалів геодезичних вишукувань належать:

виписки координат та фіксації висот пунктів державної геодезичної мережі (ДГМ);

схеми прив'язки пунктів ДГМ;

відомості обчислення тахеометричних ходів;

абриси земельних ділянок;

схеми планової основи та технологічні процеси спостережень.

Якість зазначених матеріалів безпосередньо залежить від технічного рівня та точності вимірювального обладнання, оскільки якісне виконання топографо-геодезичного знімання становить до 75 % успішності всього комплексу робіт.

Кількість та склад зазначених документів, що формують звіт про виконані роботи, регламентуються «Інструкцією з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98)» [9].

Дані, які забезпечують обчислення площі земельної ділянки, є обов'язковим елементом під час формування нових земельних утворень. Розрахунки виконуються у двох системах координат: перший варіант - у системі СК-63, другий - у системі УСК-2000, що дозволяє забезпечити точність та узгодженість просторових даних.

На рисунку 1.8 подано приклад відомостей щодо обчислення площі земельної ділянки в певній системі координат, яка у даному випадку сформована за першою системою - УСК-2000.

Відповідно до наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Порядку використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою» [10], усі роботи із землеустрою мають виконуватися з використанням саме системи координат УСК-2000. При цьому картографічні матеріали, що раніше були створені у системі СК-63 або в місцевих системах координат, у разі виявлення неточностей підлягають переведенню до системи УСК-2000 або до місцевої системи, узгодженої з нею.

Переважає більшість проєктів землеустрою містить відомості про обчислення площі земельних ділянок у двох варіантах - за системами СК-63 та УСК-2000.

Відомості про обчислення площі земельної ділянки

Землекористувач: Примак Олександр Юхимович

Номер точки	Внутрішній кут	Дирекційний кут	Відстань (м)	Координати в метрах	
				X	Y
1	089°05'04"	013°36'29"	3,570	5 523 247,093	303 758,759
2	154°45'28"	038°51'02"	4,225	5 523 250,560	303 759,597
3	119°27'59"	099°23'03"	24,103	5 523 253,850	303 762,251
4	063°52'08"	215°30'55"	2,961	5 523 249,920	303 786,027
5	155°37'08"	239°53'47"	2,971	5 523 247,509	303 784,308
6	157°51'57"	262°01'49"	3,029	5 523 246,015	303 781,737
7	163°58'53"	278°02'57"	3,000	5 523 245,600	303 778,740
8	175°07'11"	282°55'46"	10,547	5 523 246,020	303 775,771
9	270°29'24"	192°26'22"	0,696	5 523 248,384	303 765,492
10	091°04'27"	281°21'55"	4,060	5 523 247,702	303 765,336
11	270°06'47"	191°15'08"	1,947	5 523 248,496	303 761,360
12	088°33'34"	282°41'34"	2,276	5 523 246,589	303 760,980
1				5 523 247,093	303 758,759
	1800°00'00"		63,385		

Периметр землекористування **63,3900 м.**

Площа землекористування **0,0130 (га.)**

Обчислив:



Л. Мигаль

Рис. 1.8 – Фрагмент таблиці, що відображає результати обчислення площі за системою УСК-2000

Відповідно до статті 32 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [12], визначено класи наслідків (відповідальності) об'єктів будівництва, які характеризують рівень можливих ризиків для життя і здоров'я людей, а також соціально-економічних, екологічних та техногенних наслідків у разі виникнення аварій чи руйнувань споруд. Ці класи встановлюють вимоги до проектування, експлуатації та контролю якості будівельних робіт, забезпечуючи дотримання принципів безпеки та сталого розвитку територій.

Під час виконання робіт із відведення земельних ділянок під будівництво або інші види господарської діяльності виникає потреба у розрахунку втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва. Такі розрахунки здійснюються лише у випадках, прямо передбачених чинним

законодавством, коли вилучення земель призводить до зменшення площ угідь, що використовуються за цільовим призначенням.

Згідно зі статтею 207 Земельного кодексу України [2], підлягають відшкодуванню втрати сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, пов'язані з:

вилученням земельних ділянок для потреб, не пов'язаних із сільським чи лісовим господарством;

обмеженням у використанні земель через встановлення охоронних, санітарних, захисних чи інших зон;

тимчасовим зайняттям угідь для проведення будівельних, розвідувальних або інших робіт;

погіршенням якості ґрунтів, зниженням родючості або залісненості територій унаслідок діяльності людини.

Таким чином, механізм визначення та компенсації таких втрат має важливе значення для забезпечення раціонального використання земельних ресурсів і збереження природного потенціалу територій. Узагальнений перелік видів втрат, що підлягають відшкодуванню, наведено на рисунку 1.9.

Відшкодуванню підлягають втрати:	
- Сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, перелогів, сінокосів, пасовищ), лісових земель та чагарників як основного засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві внаслідок вилучення (викупу) їх для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом - Завдані обмеженням прав власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, або погіршенням якості угідь внаслідок негативного впливу, спричиненого діяльністю громадян, юридичних осіб, органів місцевого самоврядування або держави, а також у зв'язку з виключенням с/г угідь, лісових земель і чагарників із господарського обігу внаслідок встановлення охоронних, санітарних та інших захисних зон	

Рис. 1.9 – Вивчення умов і показників, за якими здійснюється компенсація втрат сільськогосподарського й лісогосподарського виробництва

Під час визначення розміру збитків, завданих власникам земельних ділянок або землекористувачам у передбачених законодавством випадках, необхідно враховувати положення статті 156 Земельного кодексу України [2].

На підставі аналізу цієї статті можна зробити висновок, що власники та користувачі земельних угідь мають право на відшкодування збитків у певних ситуаціях, передбачених нормативно-правовими актами. Перелік таких випадків наведено на рисунку 1.10.



Рис. 1.10 – Умови, за яких здійснюється компенсація збитків землевласникам і землекористувачам

У процесі формування нової земельної ділянки складається акт приймання-передачі межових знаків, який фіксує факт установлення меж залежно від виду користування — тимчасового або постійного. Цей акт є складовою частиною пакета землепорядної документації, проте його оформлення здійснюється лише після затвердження проєкту землеустрою на сесії відповідного органу місцевого самоврядування, тобто після офіційного розгляду та ухвалення рішення про його схвалення.

Нормативно-правовим документом, який регулює порядок встановлення або відновлення меж земельних ділянок у натурі (на місцевості), є Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів «Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних

ділянок у натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками» [13]. Саме цей акт визначає вимоги до проведення робіт із закріплення меж, порядок складання відповідної документації та правила приймання межових знаків.

Відповідний наказ містить відомості про характеристику земельної ділянки, її кадастровий номер, місце розташування та кількість межових знаків, закріплених на місцевості. У погодженому акті зазначається відсутність зауважень щодо встановлених меж.

Окремо фіксується передача межових знаків замовнику на зберігання із попередженням про юридичну відповідальність у разі їх пошкодження чи втрати. Також зазначається кількість примірників акта. Документ обов'язково містить підписи виконавців робіт, власника земельної ділянки та представників відповідних органів влади за місцем розташування об'єкта.

Акти, що підтверджують винесення в натуру меж охоронних, захисних, санітарних зон та зон із особливим режимом використання, входять до складу проєкту землеустрою. Такі акти оформлюються у випадку створення нових земельних ділянок і лише за наявності відповідних обмежень у межах досліджуваної території.

Підставою для їх складання є відомості, зазначені у формі № 6 відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» [14]. Згідно з положенням, під час проведення робіт із землеустрою щодо відведення земельної ділянки та розроблення відповідного проєкту встановлюється, чи проходять через цю ділянку межі охоронних зон або інші види обмежень у використанні.

Відповідний акт містить дані про площу встановлених обмежень і кількість примірників, що виготовляються. До комплексу документації додається абрис, на якому графічно відображено всі виконані дії та просторові параметри територій із визначеними обмеженнями.

Перелік обмежень щодо використання земельних ділянок наведено в додатку № 6 до Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження

Порядку ведення Державного земельного кадастру» [14], де зазначено як можливі, так і фактичні обмеження, що можуть бути встановлені на досліджуваній земельній ділянці.

Кожна землевпорядна організація, яка здійснює кадастрові роботи, у своїй діяльності користується цим переліком. У разі виявлення відповідних обмежень на земельній ділянці їх перелік включається до складу землевпорядної документації із зазначенням площі та описової характеристики обмежених територій.

У завершальній частині акта обмежень наводяться посилання на статті Земельного кодексу України, дотримання яких є обов'язковим при підготовці актів, звітів та іншої землевпорядної документації.

Окрім установленого переліку обмежень, у складі проєкту землеустрою передбачається долучення висновків підрозділу архітектури, які підтверджують наявність містобудівних обмежень у процесі використання земельної ділянки. Такі висновки відображають положення містобудівної документації щодо умов забудови та користування територією. Зокрема, вони фіксують червоні лінії, розташування інженерних мереж, визначають зони можливого нового будівництва, а також умови реконструкції чи відтворення існуючих об'єктів.

Зазначений акт може бути доданий не лише у випадку розроблення проєкту землеустрою, а й для інших цільових завдань, передбачених чинним законодавством.

Викопіювання з кадастрового плану здійснюється під час формування нової земельної ділянки. Графічні матеріали, що демонструють фактичне розташування об'єкта, становлять основу робіт із землеустрою щодо його відведення. Найбільш інформативним документом у цьому процесі є кадастрова карта, яка додається до клопотання про надання дозволу на розроблення та затвердження проєкту землеустрою. На початковому етапі робіт вона відображає фактичне місцезнаходження земельної ділянки, її конфігурацію та основні характеристики.

Інформація, отримана з публічної кадастрової карти, містить відомості про перебування земельної ділянки у користуванні третіх осіб, визначає її цільове призначення та форму власності. При поданні заяви не є обов'язковим долучення повних фрагментів кадастрового плану або карти. Достатньо надати викопіювання із кадастрової карти, схему зонування території або фрагмент індексної кадастрової карти. Водночас такі графічні матеріали мають обмежену інформативність, оскільки відображають лише фактичне місце розташування об'єкта. Повноцінні ж відомості щодо правового статусу, цільового використання та просторових характеристик земельної ділянки містяться саме у даних публічної кадастрової карти України.

Аналізуючи кадастровий план, до складу якого входить графічний матеріал, сформований у процесі землеустрою, слід зазначити, що він є невід'ємною частиною проекту землеустрою (ПЗ) та підлягає фіксації у Поземельній книзі. Кадастровий план у повному обсязі відображає інформацію про встановлені межі земельної ділянки, демонструє ситуаційну схему території всередині забудови та в межах окремих угідь, а також містить відомості про суміжні земельні ділянки та землекористувачів.

Важливою складовою документа є таблиця експлікації угідь - як до, так і після відведення земельної ділянки. У плані також міститься опис меж угідь, відображені обмеження та обтяження щодо використання досліджуваної території. У легенді плану подано таблицю координат, довжин ліній та дирекційних кутів, що забезпечує просторову точність і можливість аналітичної обробки даних.

Кадастровий план виконує функцію основного джерела для формування обмінного XML-файлу, необхідного для внесення відомостей до Державного земельного кадастру. Після завершення робіт документ підписується виконавцями та керівником землевпорядної організації, а також засвідчується печаткою.

Як правило, кадастровий план складається у масштабі 1:500, що забезпечує достатню деталізацію для відображення меж та внутрішньої

структури ділянки. На рисунку 1.11 подано перелік картографічних і текстових матеріалів, які застосовуються при перенесенні меж земельної ділянки в натуру (на місцевість).

Матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) (у разі формування земельної ділянки). До матеріалів перенесення меж ЗД в натуру (на місцевість) відносять:	Опис перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість);
	Схема перенесення меж ЗД в натуру;
	Акт прийомки – передачі межових знаків на зберігання;
	Список межових знаків;
	Кроки межових знаків.

Рис. 1.11 – Перелік матеріалів щодо перенесення меж ЗД в натуру

Процес опису кожного порядку послідовних дій щодо перенесення меж ЗД відображає фактичну інформацію щодо тих способів та методів геодезичного спрямування за рахунок котрих були перенесені межі ЗД на місцевість. Передбачається відтворення даних щодо приладів, програмного забезпечення, інструкцій та інших заходів. Надаються послідовні та поетапні пояснення щодо різних методів переносу межі ЗД та усвідомлюється необхідність інструкцій та алгоритмів виконання дій.

На картографічному матеріалі схематично відображено перенесення межі, що відображається у метрах від встановлених пунктів стояння до точок повороту ЗД. Передбачаються випадки коли на картографічному матеріалі, на котрих відображено каталоги координат закріплених точок відтворюється на плані. Схеми мають свої відмітки, підписи та завіряються печаткою землевпорядної фірми, яка розробляє пакет землевпорядних документів.

Заголовок даного акту говорить сам за себе, адже передбачає акти прийому та передачі межового знаку. Перелік межових знаків створюється із певних передбачених схем та опису місця розташування, котрий визначає повну характеристику щодо самого знаку: фіксує розмір знаку, його тип, тощо. Завдяки схемі розташування ЗД ми можемо мати чітке уявлення та характеристику щодо відображення ситуації, так і межі ЗД надають можливість визначати межові знаки.

Головним твердженням є передбачення кроків межового знаку, адже це певного роду звіт котрий відображається окремо до кожного межового знаку, в ньому передбачено відображення відповідного місця розташування, видимість на попередньо встановлені знаки та в цілому повний опис всіх об'єктів місцевості. Матеріали, які створюються в процесі роботи проходять відповідний етап погодження проєкту землеустрою. Головними матеріалами ПЗ є:

- 1) обґрунтований висновок містобудівного відділу архітектури щодо питань погодження проєкту землеустрою;
- 2) загальна звітна документація у вигляді розгорнутого висновку щодо погодження ПЗ.

Процес погодження даного переліку документів відбувається у начальника містобудування, але у випадку коли цільовий показник ЗД відноситься до будівництва певних об'єктів архітектури. Також відомі випадки, наприклад ЗД відводять для зведення індивідуального гаражного будівництва чи житлового будинку, для колективної житлової будівлі. Отже для перелічених об'єктів погодження в відділі містобудування є необхідним та вкрай важливим.

В разі коли ПЗ щодо процесу відведення ЗД буде створюватись для ведення та опрацювання особистого селянського чи дачного господарювання, то за таких умов ситуації погодження в управлінні містобудівної архітектури не має потреби, воно не потрібно.

Погодження проєктів землеустрою відбувається за рахунок звернення землевпорядної фірми, котра відображає інформацію від головного архітектора та має погодження від нього. Процес погодження проєкту землеустрою проводиться органами Державної статистичної служби. При подачі пакету документів, необхідно звернутись до органу Держгеокадастру за місцем розташування об'єкту дослідження ЗД, та скористатись постійно діючим в умовах сьогодення електронним сервісом. Дані до розгляду приймають подані попередньо проєкти експерти державної експертної групи.

Висновком проєкту погодження є опис проєктної групи, де встановлюється представник чи сам замовник, вказується дата подачі документації на погодження, надається підстава на основі якої проєктне рішення почне розроблятися, а також відображаються головні показники та характеристики проєктованої земельної ділянки. У відповідності зі ЗУ «Про державну експертизу землевпорядної документації» [15] передбачається встановлення порядку дій, щодо яких необхідно проводити державну експертизу. Наступним етапом роботи являється аналіз рішень щодо відповідності кожної з категорій та критеріїв до земельного законодавства, а також враховується всі передбачувані зауваження та пропозиції щодо їх. Головним та останнім пунктом являється підсумкова оцінка проєкту, яка говорить про погодження чи відмову проєкту землеустрою.

Додатки до проєктів є важливою передумовою створення проєкту землеустрою, що є передовим при формуванні документації, яка відображає певну кількість додатків. Відтак, окрім переліку всіх матеріалів, які передбачено в статті 50 закону України «Про землеустрій» [1] до проєкту вставляються додатки.

На рис. 1.12 представлено перелік додатків, які є важливою складовою проєкту, адже кожний передбачений етап справи є індивідуальним та в той же час унікальним та може передбачати в своєму переліку документи, які не знайти в інших проєктах, хоча вони є важливими в питаннях формування певного роду документації.

До них найчастіше відносяться:	Копія паспорта та ідентифікаційного номера замовника;
	Заява – замовлення на розроблення ПЗ;
	Акт прийому – передачі робіт;
	Технічний паспорт;
	Копія кваліфікаційного сертифікату інженера – землевпорядника та інженера – геодезиста;
	Договори;
	Свідоцтво про право на спадщину;
	Ухвали про затвердження містобудівної документації;
	Свідоцтва про повірку засобу вимірювальної техніки;
	Реєстраційні посвідчення власника апаратури супутникових систем.

Рис. 1.12 – Перелік додатків які містяться в проекті землеустрою

Отже, найчастіше зустрічаються такі найважливіші додатки, які представлені на рис. 1.12.

1.3Зв'язок між землевпорядною та містобудівною документаціями

Містобудівна та землевпорядна документація є однією з найважливіших складових інформаційної бази Державного земельного кадастру, бази проведення грошової оцінки земель населених пунктів та окремих земельних ділянок.

Важливість містобудівної та землевпорядної документації полягає в тому, що вона включає прогнози використання територій та окремих

земельних ділянок, що значною мірою впливає на вартість земельних ділянок і надає можливість ефективніше здійснювати їхню грошову оцінку.

Землеустрій – це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

У Земельному кодексі України та у ряді інших нормативно-правових актів відзначено, що основою для землевпорядкування та розробки землевпорядної документації є містобудівна документація.

Містобудівна та землевпорядна документація розглядається як одне із основних джерел інформації для державного земельного кадастру, для земле оціночної діяльності, проведення нормативної або експертної оцінки земельної ділянки.

Порядок, розробка, погодження та затвердження містобудівної документації регулюється двома законами України: «Про основи містобудування» та «Про планування та забудову території».

Закон України «Про основи містобудування», прийнятий у 1992р. (у 2001 р внесені суттєві зміни), визначає зміст містобудівної діяльності та її головні напрями. До них відносяться:

- 1) розробка і реалізація містобудівної документації;
- 2) визначення територій для містобудівних потреб;
- 3) розміщення будівництва житлово-цивільних, виробничих та інших об'єктів;
- 4) формування містобудівних ансамблів і ландшафтних комплексів, зон відпочинку та оздоровлення населення;
- 5) створення соціальної, інженерної і транспортної інфраструктури територій та населених пунктів;

6) захист життєвого та природного середовища від шкідливого впливу техногенних і соціально-побутових факторів, небезпечних природних явищ;

7) збереження пам'яток архітектури і містобудування, історичного середовища, природного ландшафту та інші.

З цього законодавчого визначення випливає, що майже всі аспекти господарської діяльності, всіх без виключення фізичних та юридичних осіб, пов'язані зі зміною вартості будь-якої нерухомості під час проектування, будівництва, реконструкції та реставрації підпадають під дію цього закону.

Законом визначено основні вимоги до державних стандартів, норм і правил. Необхідність додержання цих норм підкреслюється Цивільним кодексом України (ст. 375), в якому визначено, що право на забудову здійснюється за умови додержання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил.

У 2000 р. було прийнято Закон України «Про планування та забудову територій». Основними завданнями під час планування і забудови територій є:

- 1) обґрунтування майбутніх потреб та визначення переважних напрямів використання територій;
- 2) урахування державних, громадських і приватних інтересів під час планування, забудови та іншого використання територій;
- 3) обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням та використання територій для містобудівних потреб;
- 4) забезпечення раціонального розселення і визначення напрямів сталого розвитку населених пунктів;
- 5) визначення і раціональне розташування територій житлової та громадської забудови, промислових, рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих, історико-культурних та інших територій і об'єктів;
- 6) обґрунтування та встановлення режиму раціонального використання земель та забудови територій, на яких передбачено перспективну містобудівну діяльність;

7) визначення, вилучення (викуп) і надання земельних ділянок для містобудівних потреб на основі містобудівної документації;

8) визначення територій, що мають особливу екологічну, наукову, естетичну, історико-культурну цінність, встановлення передбачених законодавством обмежень на їх планування, забудову та інше використання;

9) охорона довкілля та раціональне використання природних ресурсів; регулювання забудови населених пунктів та інших територій.

В законі надано перелік видів містобудівної документації, який сформовано відповідно до об'єктів містобудування. Види містобудівної документації, які визначено у законі: Генеральна схема планування території України, схема планування території, генеральний план населеного пункту, детальний план території, проект забудови територій, проект розподілу території.

Закон України «Про планування та забудову територій» містить основні вимоги щодо організації планування територій на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях.

У Законі України «Про планування і забудову територій» надано термінологічне визначення як містобудівної, так і проектної документації.

Містобудівна документація – затверджені текстові і графічні матеріали, якими регулюється планування, забудова та інше використання територій. Це визначення дає розуміння наступного: тільки документи, затверджені у встановленому законодавством порядку, можуть бути названі документацією. Зміст і обсяг текстових та графічних матеріалів залежать від об'єкта, який розглядається (від місця в адміністративно-територіальному поділі, від розміру, складності та сукупності різних факторів). Для однакових об'єктів документація може суттєво відрізнятися залежно від конкретних обставин.

Проектна документація – затверджені текстові і графічні матеріали, якими визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні вирішення, а також кошториси об'єктів будівництва.

ВИСНОВОК ДО ПЕРШОГО РОЗДІЛУ

Порядок виконання робіт із землеустрою щодо відведення земельних ділянок регламентується чинними нормативно-правовими актами, які визначають методику, послідовність етапів та вимоги до реалізації відповідних процедур. Дотримання цих положень гарантує законність, обґрунтованість і прозорість процесів формування та погодження проєктів відведення земельних ділянок.

У першому розділі проведено комплексний аналіз нормативно-правової бази, що регулює питання відведення земельних ділянок в оренду для здійснення підприємницької діяльності. Розглянуто ключові положення земельного, містобудівного та господарського законодавства, які визначають правові підстави та порядок реалізації проєктів землеустрою.

Особливу увагу приділено вимогам до графічних матеріалів проєкту відведення земельної ділянки, їх структурі та змістовому наповненню. Здійснено детальний аналіз послідовності виконання землевпорядних робіт, з урахуванням критеріїв точності, відповідності містобудівній документації та екологічним обмеженням.

Також сформульовано науково-практичне обґрунтування взаємозв'язку між містобудівним та землевпорядним проєктуванням, що в сукупності формують єдину систему просторового планування територій. Визначено роль комплексу землевпорядної документації як базового елемента інформаційного наповнення Державного земельного кадастру, який забезпечує правову визначеність меж, цільового призначення та режиму використання земельних ділянок.

Отже, результати проведеного дослідження дозволяють стверджувати, що системний підхід до землеустрою — із дотриманням чинних нормативів, вимог до документації та погоджувальних процедур — є запорукою ефективного, правомірного та раціонального використання земельних ресурсів України.

РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ІНДИВІДУАЛЬНОГО КОРИСТУВАННЯ

2.1 Аналіз фізико-географічних характеристик території проведення робіт

Комплекс запланованих робіт здійснюється на земельній ділянці, розташованій у Саксаганському районі міста Кривого Рогу Дніпропетровської області та призначеній для приватного користування фізичною особою.

Схематичне зображення проєктованої земельної ділянки наведено на рисунку 2.1. Вона розміщена в межах земель особливого використання, а саме у виробничій зоні В-1 Саксаганського району, що повністю відповідає положенням плану зонування території міста.



Рис. 2.1. – Фрагмент схеми розташування земельної ділянки, сформований на основі матеріалів аерофотознімання

Досліджувана земельна ділянка розташована в межах Саксаганського району міста Кривого Рогу Дніпропетровської області, який є одним із адміністративних районів міста та займає територію північніше центральної частини. Основна частина району розміщена на лівому березі річки Саксагань.

Саксаганський район межує:

на півночі — з Покровським районом,

на сході — з Довгинцівським районом,

на півдні — з Металургійним районом,

на заході — з Центрально-міським районом Кривого Рогу.

У межах району налічується 141 вулиця та проспект, загальна довжина яких становить 126 394,9 м. Незважаючи на те, що Саксаганський район є найменшим за площею, він водночас є найгустіше заселеним районом міста.

Історично район був утворений 13 листопада 1975 року шляхом часткового об'єднання територій Держинського, Жовтневого та Центрально-міського районів. У цей період розпочалося активне формування Сонячного мікрорайону, який інтенсивно розвивався у 1980-х роках. Загальна площа району становить 3920 га, чисельність населення — понад 139 тисяч осіб.

Район посідає центральне положення в структурі міста Кривого Рогу та відіграє важливу роль у його соціально-економічному розвитку. До основних транспортних і магістральних артерій району належать: проспект Миру (район 95-го кварталу); проспект 200-річчя Кривого Рогу; вулиця Романа Ратушного; вулиця Володимира Великого.

Місто Кривий Ріг розташоване в межах помірного кліматичного поясу, у північній півкулі відносно екватора та у східній півкулі відносно нульового меридіана (Грінвіча). Територія міста має витягнуту конфігурацію — його протяжність з півночі на південь становить близько 126 км, що ускладнює визначення єдиних географічних координат для всієї території.

Крайні географічні точки міста визначаються двома ключовими об'єктами:

Інгулецьким хвостосховищем (47°36' пн. ш.);

Північним гірничо-збагачувальним комбінатом (48°12' пн. ш.).

Картографічне відображення території району розташування земельної ділянки наведено на рисунку 2.2.

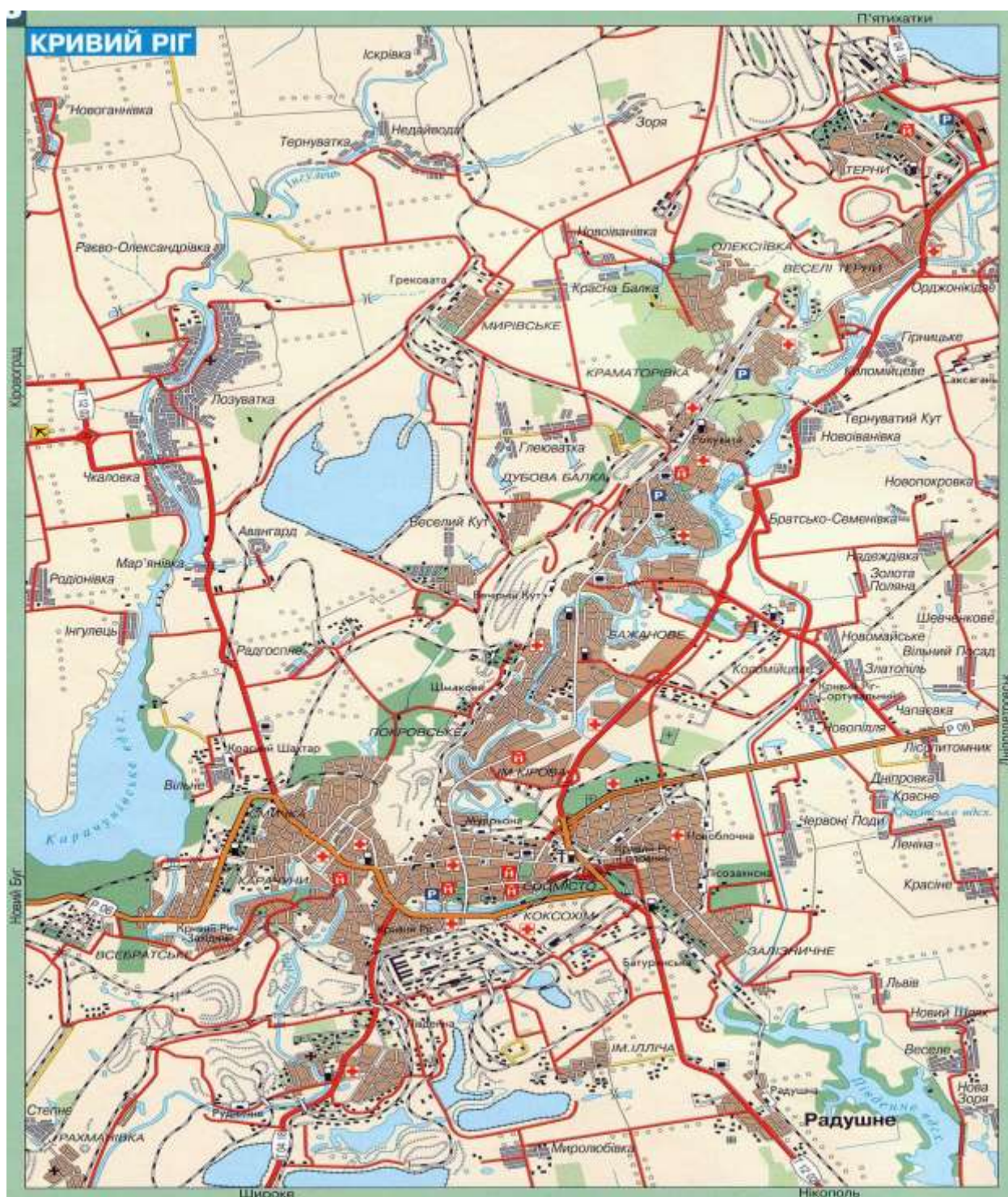


Рис. 2.2 – Схематичне відображення оглядової карти міста Кривого Рогу

Місто Кривий Ріг має витягнуту конфігурацію з північного сходу на південний захід, протяжністю понад пів градуса — приблизно $0^{\circ}36'$. Його широтне розтягнення становить близько $0^{\circ}28'$, що свідчить про порівняно вузьку територіальну форму міста. Крайня західна точка визначається районом станції Інгулець ($33^{\circ}08'$ східної довготи), тоді як східна межа розташована в районі лісорозсадника селища Довгинцеве ($33^{\circ}34'$ східної довготи).

Умовна центральна паралель міста проходить поблизу координати $48^{\circ}00'$ північної широти. Таке географічне положення дає змогу визначити просторову віддаленість Кривого Рогу від основних географічних орієнтирів планети: від північного полюса - приблизно 4662 км, а від південного полюса - близько 15 318 км.

Місто розташоване у другому часовому поясі, в межах помірного кліматичного поясу північної півкулі. Як і на всій території України, у Кривому Розі застосовується поясний та декретний час, що передбачає сезонне переведення годинників на літній і зимовий періоди.

Рельєф міста формувався під значним впливом господарської діяльності людини, що спричинило розвиток антропогенних геоморфологічних процесів, зокрема плоского змиву, оповзнів, суфозії та інших форм рельєфоутворення. Такі процеси зумовлюють локальні контрасти та неоднорідність природного ландшафту, що призводить до зміни структури ґрунтів, порушення природного дренажу і формування замкнених ділянок стоку. Унаслідок цього спостерігається підвищення рівня ерозії, утворення балок, ярів і промоїн, особливо в районах активного будівництва нових об'єктів. Окремі частини міської території зазнають підтоплення, переважно на водороздільних ділянках.

Вагомий вплив на морфологію території має техногенний рельєф, сформований у результаті гірничопромислової діяльності. За генетичними ознаками його можна поділити на три основні групи:

шахтний рельєф - просідання й провали, спричинені підземними розробками;

відкритий гірничий рельєф - кар'єри, відвали, насипи;

збагачувальний техногенний рельєф - території шламосховищ і відстійників.

Процеси просідання поверхні над гірничими виїмками пов'язані з видобуванням руди та подальшим обваленням верхніх порід, що створює складні умови для подальшого господарського освоєння територій.

У південній частині міста переважають чорноземи південного типу, тоді як північна та західна частини характеризуються звичайними чорноземами з помірним вмістом гумусу (у середньому близько 6%). Площа поширення таких ґрунтів становить приблизно 5% території регіону. Уздовж лінії Миколаївка - Широке - Радужне, яка збігається з північним краєм Причорноморської низовини, поширені малогумусні чорноземи, що займають до 20–27% загальної площі Криворізького регіону. Вони характеризуються меншою водотривкістю, підвищеною розпилюваністю та зниженою родючістю порівняно зі звичайними чорноземами.

Лісова рослинність Криворіжжя охоплює лише 4,5% загальної площі території й переважно має штучне походження, входячи до складу зеленого поясу міста. Найбільші лісові масиви - Гуровський (площа близько 620 га), а також водоохоронні насадження навколо Карачунівського та Південного водосховищ.

Площа рекреаційних територій є недостатньою для міста з населенням понад 500–1000 тис. осіб: при нормативі 110 га на кожну тисячу жителів, фактичний показник для Кривого Рогу становить лише 83,6 тис. га [12–15]. Це свідчить про дефіцит зелених зон і рекреаційних просторів, що потребує врахування під час подальшого містобудівного та екологічного планування.

2.2 Загальна характеристика об'єкту дослідження

2.2.1 Аналіз сучасного стану використання земельних ділянок

Запроєктована земельна ділянка за своїм функціональним призначенням належить до територій виробничого використання відповідно до положень плану зонування міста. Ділянка розташована в межах земель, що перебувають у підпорядкуванні Криворізької міської ради, та не потрапляє до меж охоронних територій, історико-культурних ареалів, прибережних захисних смуг або санітарно-захисних зон.

Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки розроблено з метою розміщення прибудованої будівлі комерційного призначення — їдальні, призначеної для здійснення підприємницької діяльності за адресою: вул. Бикова, Саксаганський район, м. Кривий Ріг. Розроблення проєкту виконується на підставі рішення Криворізької міської ради, відповідно до положень про надання дозволу на розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

На території досліджуваної земельної ділянки розміщена існуюча будівля, яка згідно з технічним паспортом належить фізичній особі — Саніну Ю. Д., на підставі договору купівлі-продажу нерухомого майна.

Розміщення об'єкта здійснюється в межах земель, облікованих у державній статистичній звітності станом на листопад 2023 року. Згідно з аналізом зазначених матеріалів, ділянка належить до категорії земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого промислового призначення.

Земельна ділянка не перебуває у межах населених пунктів і має загальну площу 0,1325 га, що відображено на рисунку 2.4.



Рис. 2.4 – Витяг (фрагмент) із публічної кадастрової карти земельної ділянки, розташованої за адресою: вул. Бикова, Саксаганський район, м. Кривий Ріг

У межах проведеного дослідження визначено межі земельної ділянки, що розглядається, з метою подальшого обґрунтування техніко-економічних показників (ТЕП) проєкту. Досліджувана земельна ділянка належить до категорії земель, призначених для розміщення об'єктів житлової та громадської забудови.

За результатами аналізу встановлено, що право обмеженого користування даною територією розглядається як зміна її цільового призначення без погодження з органами місцевого самоврядування. У межах

ділянки проходить охоронна зона інженерних комунікацій загальною площею 0,0882 га, що необхідно враховувати під час розроблення містобудівної документації.

Конфігурація земельної ділянки має форму чотирикутника, рельєф території характеризується спокійним, рівнинним характером. Під'їзні шляхи до об'єкта забезпечуються з тієї ж вулиці, на якій він розташований. Суміжними землекористувачами є землі, що перебувають у користуванні Криворізької міської ради (рис. 2.5).

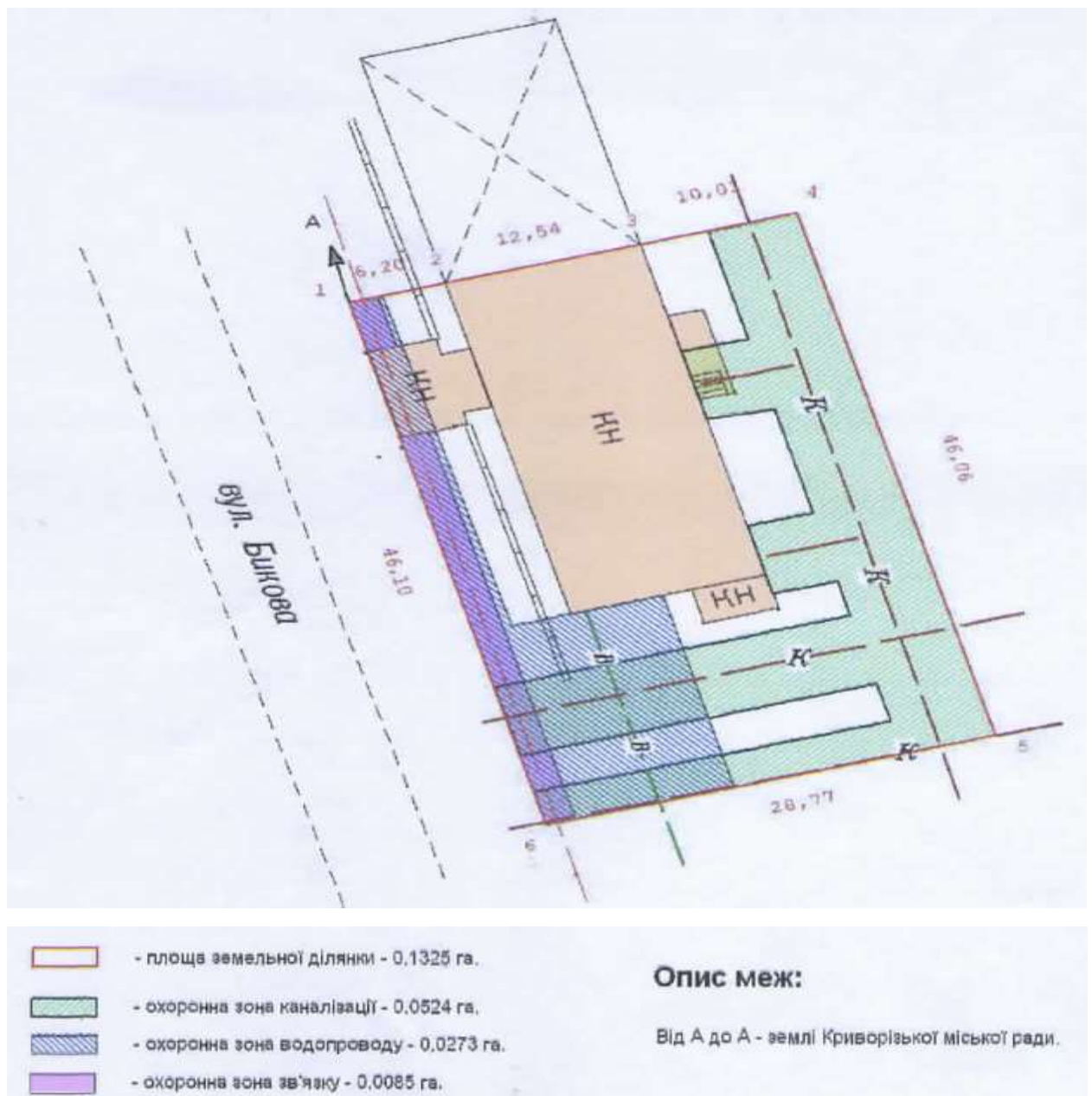


Рис. 2.5 – Схематичне відображення просторової організації досліджуваної земельної ділянки

Метою даного етапу дослідження є визначення на місцевості положення пункту розташування об'єкта землеустрою та фіксація його меж. У межах виконання роботи, з метою розроблення проєкту землеустрою, було здійснено комплекс геодезичних вимірювань та робіт.

Координати поворотних точок меж проєктованої земельної ділянки, зокрема її зовнішнього контуру, визначено у системі Державної геодезичної мережі, у референтній системі координат УСК-2000, а також у Державній системі координат 1963 року.

Відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель, досліджувана земельна ділянка належить до категорії земель секції В 03, підрозділу 03.08 – «для будівництва, обслуговування та експлуатації об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування».

Детальна розшифровка земель за категоріями землекористувачів та видами угідь наведена у таблиці 2.1.

Таблиця 2.1 – Характеристика земель за категоріями землекористувачів та видами угідь

Назва землекористувач, якому надається земельна ділянка	Шифр рядка	Забудовані землі, в тому числі інші землі	Землекористувач	Шифр рядка	Умова відведення	Забудовані землі комерційного використання
Землі не надані у власність або постійне користування в межах населеного пункту	В	0,1325	Санін Ю.Д.	39	рента	0,1325
В ТОМУ ЧИСЛІ ОХОРОННА ЗОНА ВОДОПРОВОДУ		0,0273 га				
В ТОМУ ЧИСЛІ ОХОРОННА ЗОНА КАНАЛІЗАЦІЇ		0,0524 га				
В ТОМУ ЧИСЛІ ОХОРОННА ЗОНА ЗВ'ЯЗКУ		0,0085 га				

У результаті проведення комплексу землевпорядних та геодезичних робіт встановлено, що досліджувана земельна ділянка площею 0,1325 га, яка використовується для розміщення прибудинкової території закладу громадського харчування, частково розташована в межах охоронної зони.

Дана зона призначена для забезпечення умов збереження об'єктів інженерної інфраструктури та їх безпечної експлуатації.

Охоронна зона проходить уздовж траси підземних комунікацій і займає площу 0,0524 га. Каталог координат пунктів зовнішнього контуру землекористування наведено у таблиці 2.2, а графічне відображення планувальної схеми земельної ділянки представлено на рисунку 2.6.

Таблиця 2.2 – Дослідження координат кутових точок меж землекористування, розташованих у межах охоронної зони каналізаційних мереж

№ пункту	Внутрішній кут	Дирекційний кут	Відстань (м)	Координати в метрах	
				X	Y
1	2	3	4	5	6
1	89° 4' 42.63°	75° 24' 46.27°	4.29	5301980.05	4368327.92
2	270° 39' 26.34°	344° 45' 19.93°	9.43	5301981.13	4368332.07
3	90° 30' 24.16°	74° 14' 55.77°	5.67	5301990.23	4368329.59
4	89° 47' 58.45°	164° 26' 57.33°	46.07	5301991.77	4368335.05
5	90° 3' 19.63°	254° 23' 37.70°	28.77	5301947.39	4368347.40
6	90° 3' 02.73°	344° 20' 34.97°	3.00	5301939.65	4368319.69
7	89° 56' 03.03°	74° 24' 31.94°	22.88	5301942.54	4368318.88
8	269° 39' 50.37°	344° 44' 41.57°	3.31	5301948.69	4368340.92
9	270° 41' 12.59°	254° 3' 28.99°	22.83	5301951.88	4368340.05
10	90° 0' 59.62°	344° 2' 29.36°	6.00	5301945.61	4368318.10
11	89° 59' 00.38°	74° 3' 28.99°	22.83	5301951.38	4368316.45
12	269° 14' 47.43°	344° 48' 41.55°	3.02	5301957.65	4368338.40
13	270° 9' 51.52°	254° 38' 50.04°	4.12	5301960.56	4368337.61
14	90° 8' 44.64°	344° 30' 05.40°	5.99	5301959.47	4368333.64
15	89° 37' 31.82°	74° 52' 33.57°	4.22	5301965.24	4368332.04
16	270° 7' 32.26°	344° 45' 01.32°	9.16	5301966.34	4368336.11
17	266° 20' 57.37°	258° 24' 03.94°	4.28	5301975.18	4368333.70
18	93° 54' 35.04°	344° 29' 28.90°	5.95	5301974.32	4368329.51

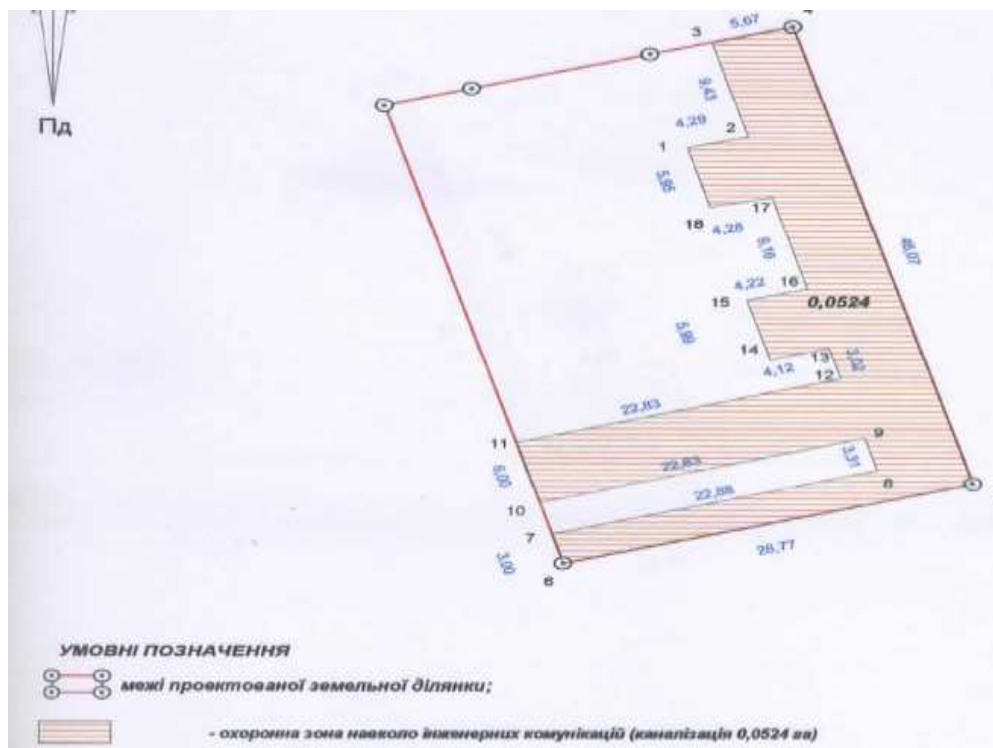


Рис. 2.6 – Планувальна схема меж запроєктованої земельної ділянки з позначенням охоронної зони інженерних комунікацій (каналізаційної мережі)

Другою охоронною зоною є територія, що пролягає вздовж підземних мереж водовідведення, загальною площею 0,0273 га. Каталог координат кутових точок зовнішніх меж даного землекористування наведено у таблиці 2.3. Графічне відображення планувальної схеми цієї охоронної зони подано на рисунку 2.7.

Таблиця 2.3 – Подання координат кутових точок зовнішніх меж землекористування в межах охоронної зони водопроводу

№ пункту	Внутрішній кут	Дирекційний кут	Відстань (м)	X	Y
1	2	3	4	5	6
1	89 28 22,29	75 11 06,12	2,21	5301984,08	4368307,36
2	90 58 46,53	164 11 19,59	29,07	5301984,65	4368309,49
3	269 27 53,51	74 35 26,08	9,71	5301956,71	4368317,49
4	89 55 54,33	164 29 31,75	16,94	5301959,29	4368326,84
5	90 31 46,81	254 9 44,95	12,09	5301942,96	4368331,32
6	89 41 16,54	344 29 28,41	46,11	5301939,66	4368319,59

Площа ділянки - 0,1325 кв.

ПН
ГД

2 3 4 5 6 1

2.36 0.0182 11.38 8.70 14.03 12.28

0.0273

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

—•—•— ліній проєкції будівельної ділянки;

— заштрихована зона замість контуру будівельної ділянки (площа будівлі - 0,0273 кв.)



Під час дослідження охоронної зони, розташованої вздовж лінії зв'язку, встановлено, що її площа становить 0,0085 га.

Таблиця 2.4 – Представлення каталогу координат точок зовнішніх меж
землекористування в межах охоронної зони інженерних комунікацій (лінії
зв’язку)

№ пункту	Внутрішній кут	Дирекційний кут	Відстань (м)	X	Y
1	2	3	4	5	6
1	89 19 36,17	344 28 28,41	46,10	5301939,65	4368319,69
2	89 43 46,84	74 44 41,57	1,82	5301984,07	4368307,35
3	90 19 10,51	164 25 31,07	46,07	5301984,55	4368309,11
4	90 37 26,49	253 48 04,58	1,86	5301940,17	4368321,48

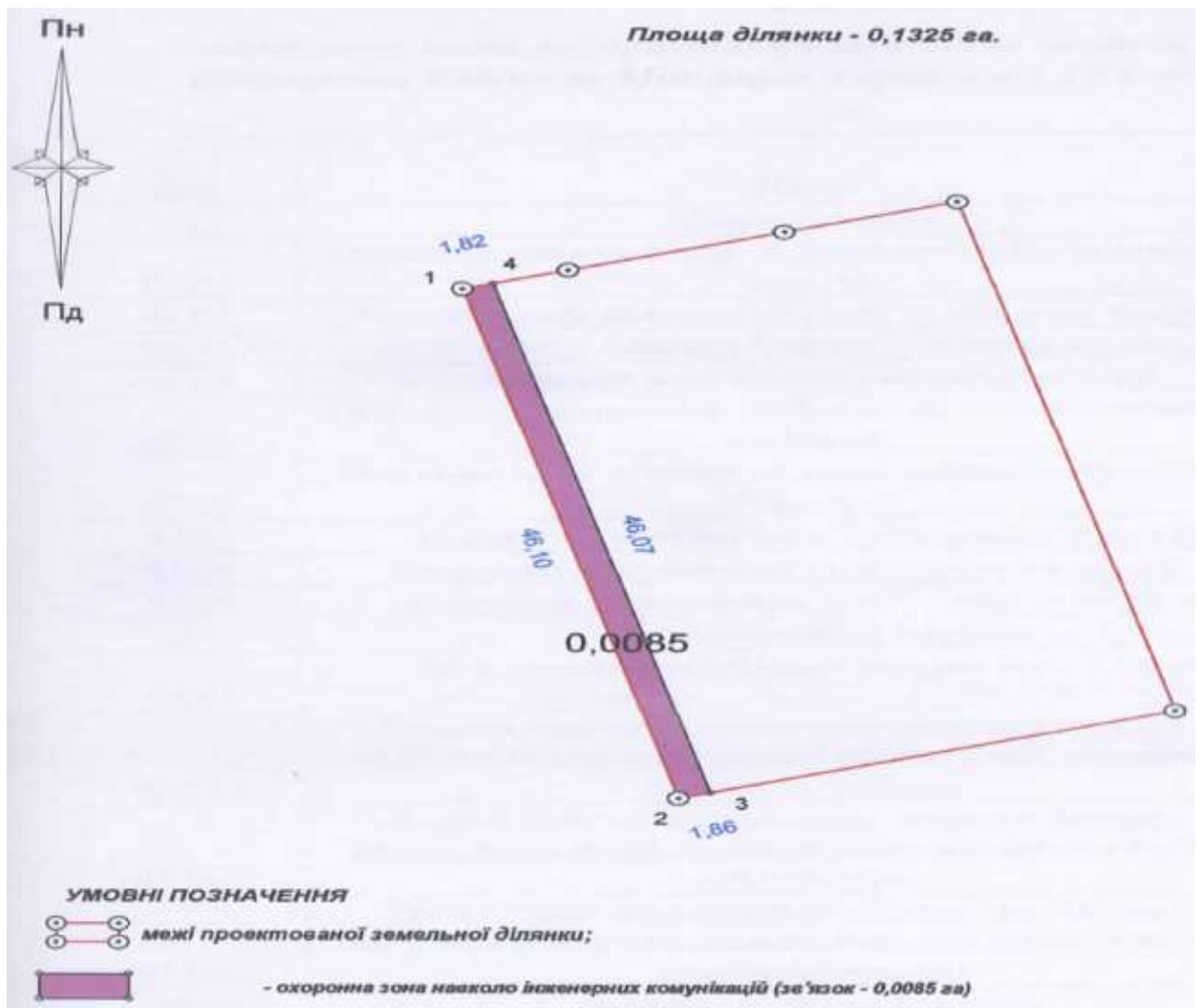


Рис. 2.8 – Графічний фрагмент плану меж запроєктованої ділянки із виділенням охоронної зони інженерних комунікацій.

Додаток А подає перелік обмежень, які беруться до уваги при розробленні проєкту земельної ділянки.

2.3 Аналіз особливостей проведення польових геодезичних робіт при формуванні земельних ділянок

Процес виконання польових геодезичних досліджень під час створення проєкту відведення земельної ділянки передбачає здійснення комплексу послідовних етапів. Одним із ключових етапів є обстеження пунктів полігонометрії, у ході якого визначаються базисні точки головних

геодезичних пунктів. Саме ці пункти надалі використовуються для прив'язки створюваної геометричної мережі до єдиної державної системи координат.

Під час топографо-геодезичного знімання досліджуваної території необхідно забезпечити наявність щонайменше двох точок із відомими координатами, які слугують опорними при побудові та прив'язці виміральної мережі. Для проведення кадастрових робіт, згідно з вимогами чинних нормативних документів, достатньо використати два пункти полігонометрії другого розряду.

У випадку, коли поблизу досліджуваного об'єкта відсутні пункти полігонометрії, виконується їх визначення з використанням супутникових навігаційних систем (GNSS/GPS). При цьому на точці з відомими координатами встановлюється базова станція, а на двох або трьох суміжних точках здійснюється побудова та прив'язка геодезичної мережі.

У межах даного дослідження, під час виконання польових робіт, за допомогою GPS-приймачів було закоординовано дві опорні точки та визначено кути поворотів меж земельної ділянки. Отримані результати відображено на рис. 2.9, де схематично подано конфігурацію меж ділянки та елементи опорної мережі.

Процес проведення обмірів меж земельної ділянки, фіксації елементів її інфраструктури, а також зйомки суміжних об'єктів нерухомості здійснюється відповідно до встановленої послідовності: встановлення геодезичного приладу на визначеній станції (пункті спостереження); виконання зйомки мережі по межах земельної ділянки з одночасною оцінкою її інфраструктурних елементів, здійснення зйомки меж суміжних землеволодінь, розташованих поблизу будівель і споруд, а також фіксація напрямків автомобільних і польових доріг; ведення журналу теодолітного знімання із зазначенням номерів зафіксованих точок, відповідно відображених на абрисах; прив'язка побудованої мережі до двох відомих пунктів полігонометрії, що мають точні координати; визначення меж частин

земельних угідь, на які накладаються обмеження або обтяження щодо їх подальшого використання.

Таким чином, виконання польових геодезичних робіт є невід'ємним етапом підготовки проєкту відведення земельної ділянки. Від точності координування опорних пунктів і правильності побудови знімальної мережі залежить достовірність отриманих просторових даних, що, у свою чергу, забезпечує правову та технічну коректність формування земельної ділянки як об'єкта землеустрою.

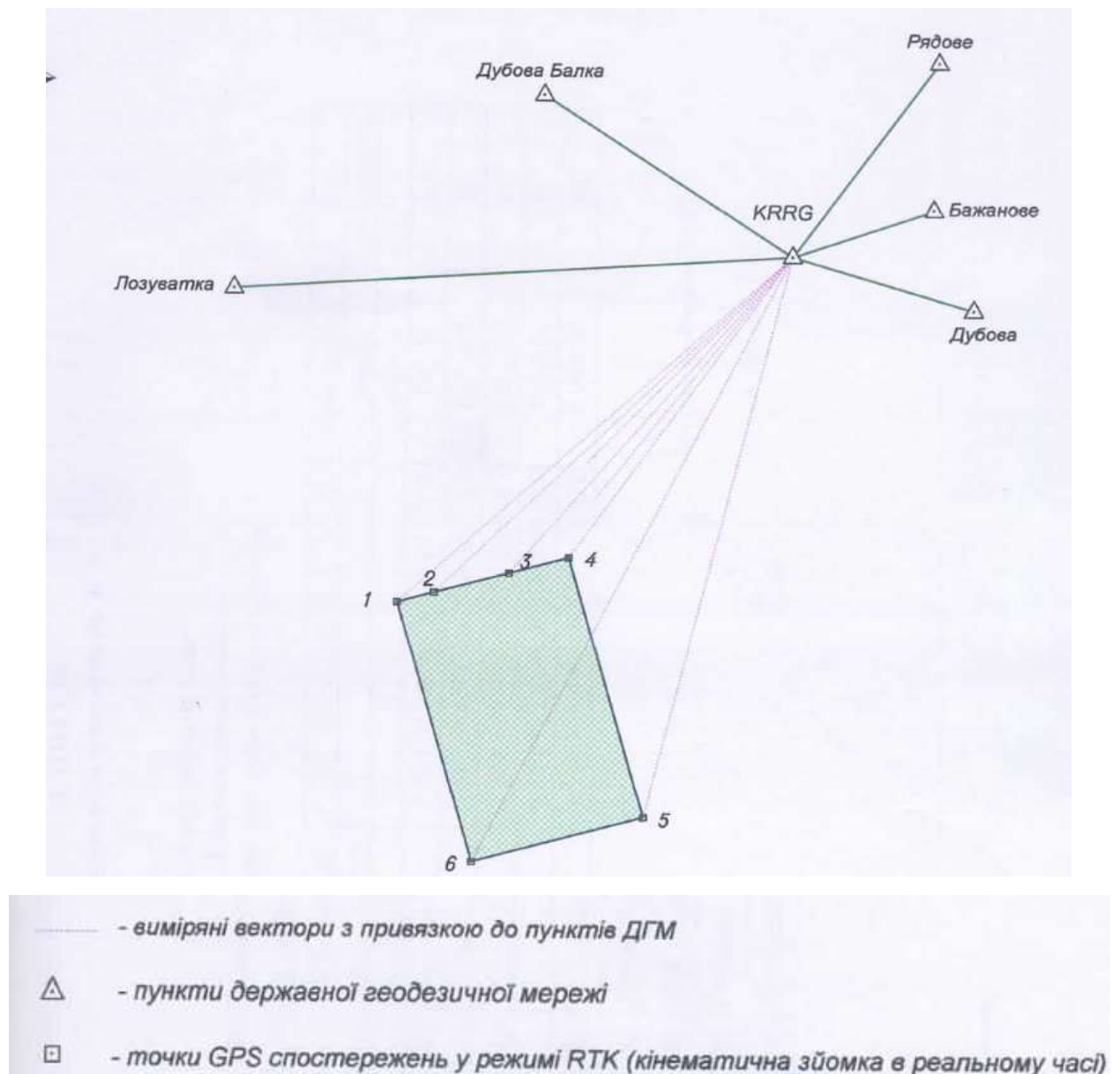


Рис. 2.9 – Частина схеми планової геодезичної основи знімання території земельного угіддя, розташованого в Саксаганському районі

На основі даних, отриманих у процесі топографо-геодезичного знімання земельної ділянки, було встановлено тахеометр на визначених станціях спостереження та виконано вимірювання понад 25 точок, розташованих по всьому контуру досліджуваної території. У поворотних точках меж були зафіксовані відповідні кути, а також здійснено 115 додаткових вимірів, пов'язаних з аналізом елементів інфраструктури та характеристик суміжних земельних володінь.

Польові геодезичні роботи на території міста Кривого Рогу виконувалися з використанням кількох опорних пунктів, координати яких попередньо були визначені за допомогою GPS-приймачів. Отримані результати використано для формування планової геодезичної основи, що забезпечила просторову точність подальшого опрацювання матеріалів знімання. На рис. 2.10 подано фрагмент схеми геодезичної основи, який відображає розташування пунктів знімальної мережі та їх взаємозв'язок у межах досліджуваної території.

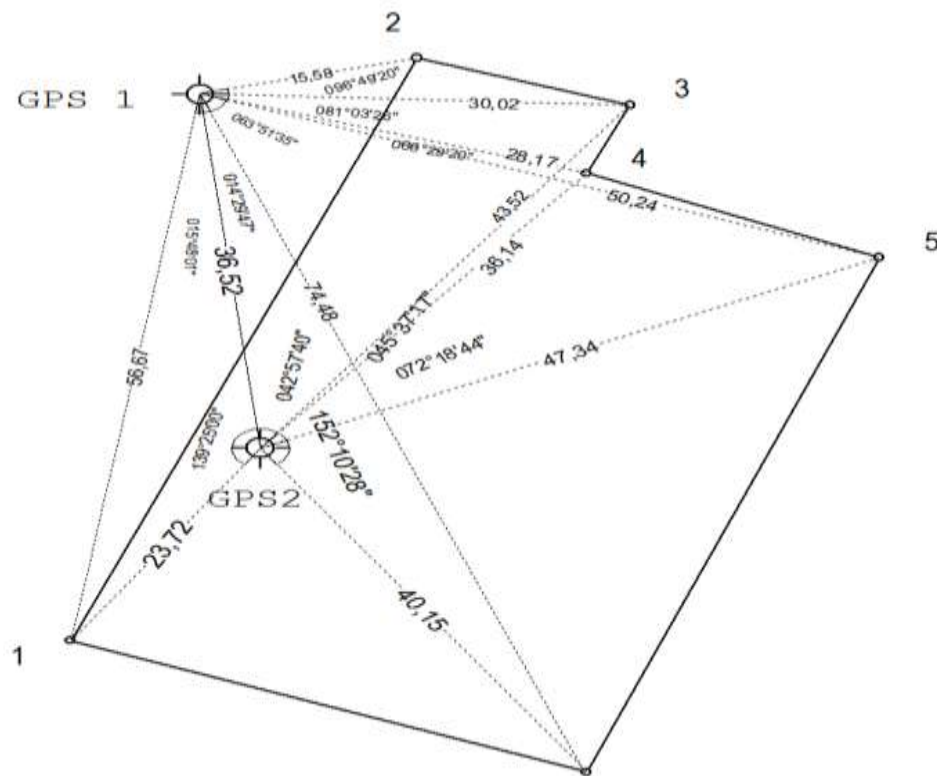


Рис. 2.10 – Частина схеми планово-геодезичної основи, що відображає результати знімання земельної ділянки на території м. Кривого Рогу

Під час виконання геодезичних вимірювань у кожному із наведених випадків наведення приладу здійснювалося на всі точки за допомогою відбивача, що забезпечувало підвищену точність визначення просторових координат. Для проведення обмірів контурів земельної ділянки було передбачено встановлення двох станцій спостереження, розташованих у зручних для огляду мезових точок місцях.

Геодезичну прив'язку кутів повороту меж земельної ділянки виконано відповідно до вимог Актів встановлення та погодження меж, із застосуванням двох незалежних одна від одної станцій теодолітного ходу. Такий підхід дозволив мінімізувати похибки при вимірюванні напрямів та забезпечити взаємний контроль результатів спостережень. Максимальне розходження координат поворотних точок зовнішнього контуру, визначене методом абсолютних величин, становить 0,10 м, що повністю відповідає нормативним вимогам до точності для даного типу робіт.

Отримані показники точності теодолітного ходу відповідають вимогам «Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500» (1982 р.) та КТМ з інвентаризації земель населених пунктів (Київ, 1993 р.) [16]. Це підтверджує відповідність виконаних геодезичних робіт державним стандартам і методичним рекомендаціям.

Підсумовуючи проведені дослідження, можна зробити висновок, що рис. 2.9 і 2.10 ілюструють послідовність та структуру виконання геодезичного знімання, включно з побудовою планово-геодезичної основи та визначенням координат поворотних точок меж земельної ділянки. Разом із тим, варто зазначити, що в представленому проєкті землеустрою не передбачено окремих таблиць первинних даних польових вимірювань, а також результатів обчислення середньої квадратичної похибки визначення координат вершин поворотів меж земельного угіддя. Включення таких таблиць у звітну документацію дало б змогу забезпечити повнішу оцінку точності виконаних робіт та підвищити рівень аналітичного контролю за достовірністю геодезичних вимірювань.

2.4 Аналіз результатів дослідження кадастрового та камерального виконання робіт при відведенні земель

При проведенні камерального опрацювання результатів польових вимірювань обчислюються показники координат та висот пунктів опорного геодезичного мережевого спрямування. Отримані дані можна використовувати, як вихідну інформацію при опрацюванні даних координат мережевих пунктів. На кожному з етапів роботи проводиться певний контроль робіт, що дасть змогу не допустити помилок ні на польових роботах, ні на камеральних опрацюваннях.

Опрацювання результатів роботи проводиться з допомогою програмного забезпечення (Trimble Geomatics, Trimble Terramodel, Leica Geo office, Trimble Business Center). Під час визначення координат пункту з допомогою супутникової навігації, необхідно опрацювати дані та провести врівноваження даних координат точок до котрих буде виконана прив'язка по відношенню до базисного пункту з відомими координатами пункту. Наступною роботою є врівноваження прокладеної мережі.

Опрацювання матеріалів польового дослідження проводиться за рахунок ЕОМ за допомогою програми «Digitals». За даними польового дослідження складено план щодо встановлення меж та кадастровий план, а також відображено збірний кадастровий план в відповідному масштабі 1:500, що дало можливість обчислити площі по угіддям.

Таблиця 2.5 відображає відомості розрахунків координат точок теодолітного знімання. Точки що забезпечують прокладання теодолітного ходу являються поворотними точками встановленої мережі.

При визначенні показника площі багатокутника з визначеними координатами вершин поворотів застосовують формулу Гауса:

$$2P = \sum_{i=1}^n X_i(Y_{i+1} - Y_{i-1}) = \sum_{i=1}^n Y_i(X_{i-1} - X_{i+1}). \quad (2.1)$$

де X_i, Y_i – координати визначення поточної точки; P – загальна площа ділянки.

Показник точності визначення площі за допомогою даної формули визначається відповідно з наступним співвідношенням:

$$m_p^2 = \frac{1}{8} \cdot \sum_{i=1}^n \left\{ (X_{i+1} - X_{i-1})^2 + (Y_{i+1} - Y_{i-1})^2 \right\} \cdot m_t^2, \quad (2.2)$$

де X_i, Y_i – показник координат поточної точки;

P – загальна площа ділянки;

m_p – показник середньої квадратичної помилки визначення показника площі;

$m_p, m_t = \sqrt{m_X^2 + m_Y^2}$, m_X, m_Y – середня квадратична помилка визначення координат.

Таблиця 2.6 – Аналіз відомостей обчислення координат точок теодолітного ходу з допомогою програмного комплексу «Digitals» для земельної ділянки що розташована у м. Кривому Розі

Каталог координат меж земельної ділянки

№ п/п	Внутрішній кут	Дирекційний кут	Довжина лінії	X	Y
1	2	3	4	5	6
1	090 00 49	074 27 40	6,21	5 301 984,07	4 368 307,35
2	180 00 17	074 27 23	12,55	5 301 985,73	4 368 313,32
3	179 58 39	074 28 44	10,03	5 301 989,09	4 368 325,40
4	090 01 47	164 26 57	46,08	5 301 991,77	4 368 335,05
5	090 03 20	254 23 38	28,78	5 301 947,39	4 368 347,40
6	089 55 09	344 28 28	46,11	5 301 939,65	4 368 319,69
1				5 301 984,07	4 368 307,35

Провівши певні розрахунки координат точок теодолітного знімання, створюємо відомість координат кожної з межевої точки (таблиця 2.7) та проводять розрахунки площі земельної ділянки (таблиця 2.8).

Таблиця 2.7 – Відомість показника координат точок межі досліджуваної земельної ділянки

№	X	Y
1	5 301 984,08	4 368 307,36
2	5 301 985,74	4 368 313,33
3	5 301 989,08	4 368 325,41
4	5 301 991,78	4 368 335,06
5	5 301 947,38	4 368 347,41
6	5 301 939,66	4 368 319,68
1	5 301 984,08	4 368 307,34

Таблиця 2.8 – Аналіз обчислення площі відведеної земельної ділянки

№ п/п	Координати, м		Різниці координат		Добутки (площі)	
	X	Y	$X_{n-1}-X_{n+1}$	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X(Y_{n+1}-Y_{n-1})$	$Y(X_{n-1}-X_{n+1})$
1	5301 984,08	4368 307,36	-46,080	6,370	33773638,526493	-201291602,688325
2	5 301 985,74	4 368 313,33	-5,020	-18,050	-95700842,430450	-21928932,864447
3	5 301 989,08	4 368 325,41	-6,040	-21,730	-115212222,923132	-26384685,412094
4	5 301 991,78	4 368 335,06	41,700	-22,000	-116643818,9400000	182159571,585814
5	5 301 947,38	4 368 347,41	52,120	15,360	81437911,907240	227678266,484420
6	5 301 939,66	4 368 319,68	-36,680	40,050	212342682,986450	-160229966,231966
			$\Sigma = 0,000$	$\Sigma = 0,000$	$\Sigma = 2650,873400$ $S = 0,1325$ га	$\Sigma = 2650,873400$ $S = 0,1325$ га
				P_{M^2}	10000	10000
				P га	1,0	

За результатами опрацювання щодо визначення показника площі досліджуваної земельної ділянки, що становить 0,1325 га.

Відповідно, за результатами камеральних робіт було створено плани земельних ділянок: план відводу земельної ділянки, кадастровий план земельної ділянки та збірний кадастровий план (рис. 2.11). Представлені плани було виконано з допомогою програмного забезпечення «Digitals».

ПЛАН
ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

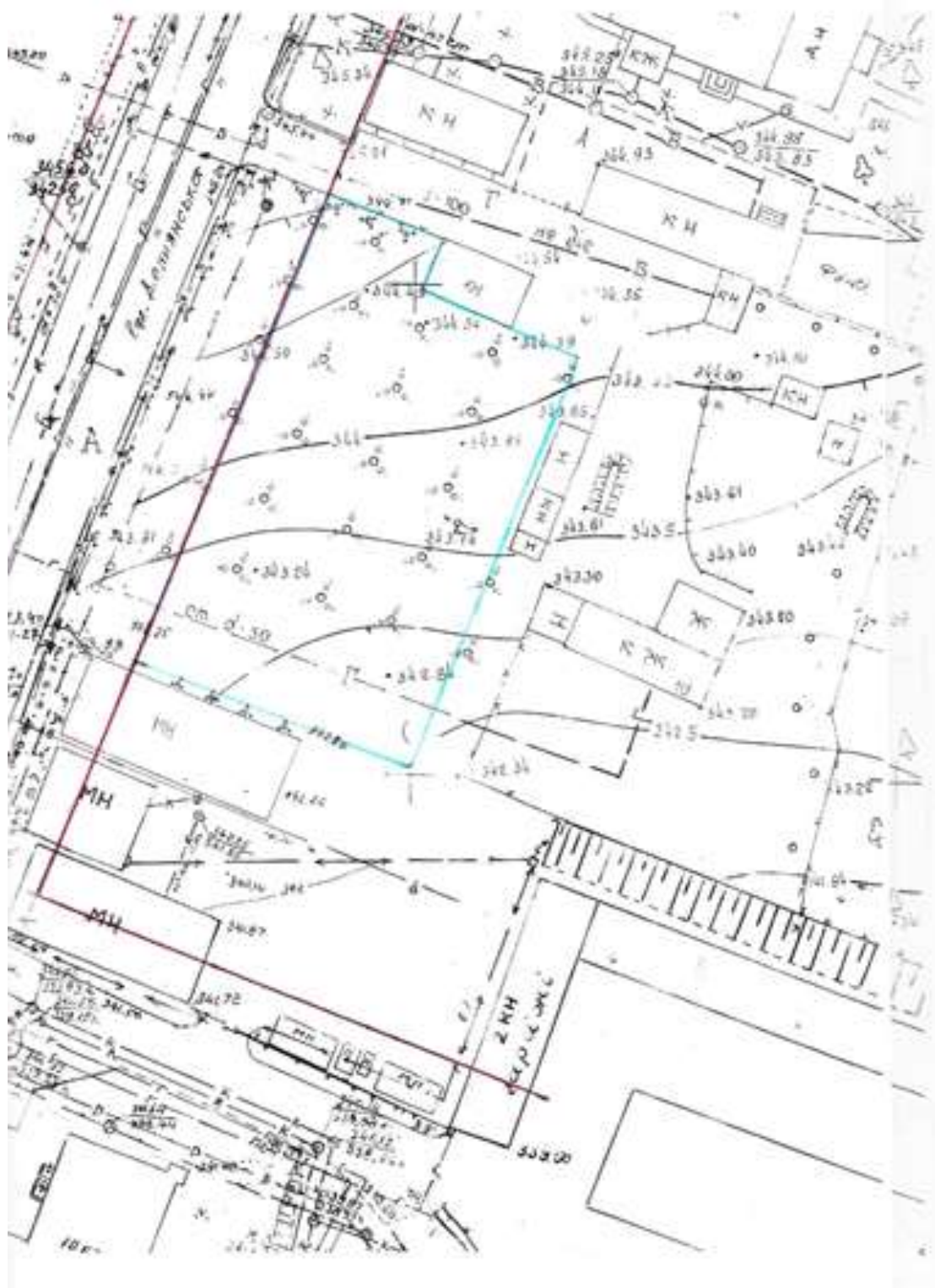


Рис. 2.11 – Зображення плану земельної ділянки

Наступною складовою кадастрових робіт являється створення кадастрового плану. В цілому кадастровий план виготовляється за даними кадастрового знімання в певній послідовності робіт та за певними обсягами робіт, що передбачені нормативно-правовою базою – статті 198 Земельного кодексу України, більш детально:

- а) геодезичне встановлення меж кожної земельної ділянки;
- б) аналіз погодження меж земельної ділянки з суміжними земельними власниками та земельними користувачами;
- в) дослідження встановлення показнику меж земельної ділянки на місцевості;
- г) встановлення чи погодження меж певних частин земельної ділянки, котрі містять в своєму складі обтяження та обмеження щодо використання землі;
- г) аналіз виготовлення кадастрового плану.

Самою головною частиною кожного проєкту щодо відведення являється кадастровий план земельних угідь. Оформити кадастровий план необхідно дотримуватись низки вимог щодо наступних законодавчих актів [2,9, 17].

Кадастровий план досліджуваної земельної ділянки створюється в відповідному масштабі, котрий забезпечує досить конкретне зображення кожного елемента та написів. На кадастровий план відображається наступна інформація:

- 1) межа земельної ділянки з описом суміжних земельних користувачів;
- 2) дані поворотних точок межі земельної ділянки;
- 3) показники лінійних промірів між точками, що розташовані по межах земельної ділянки.

Кадастровий план земельної ділянки – аналітично представлене графічне відображення даних зовнішніх меж земельної ділянки, певних угідь та земель, які мають обмежене використання. Тобто, це таке зображення, що містить відповідні неузагальнені чи мало узагальнені показники.

На рисунках 2.12. представлено зображення кадастрового плану.

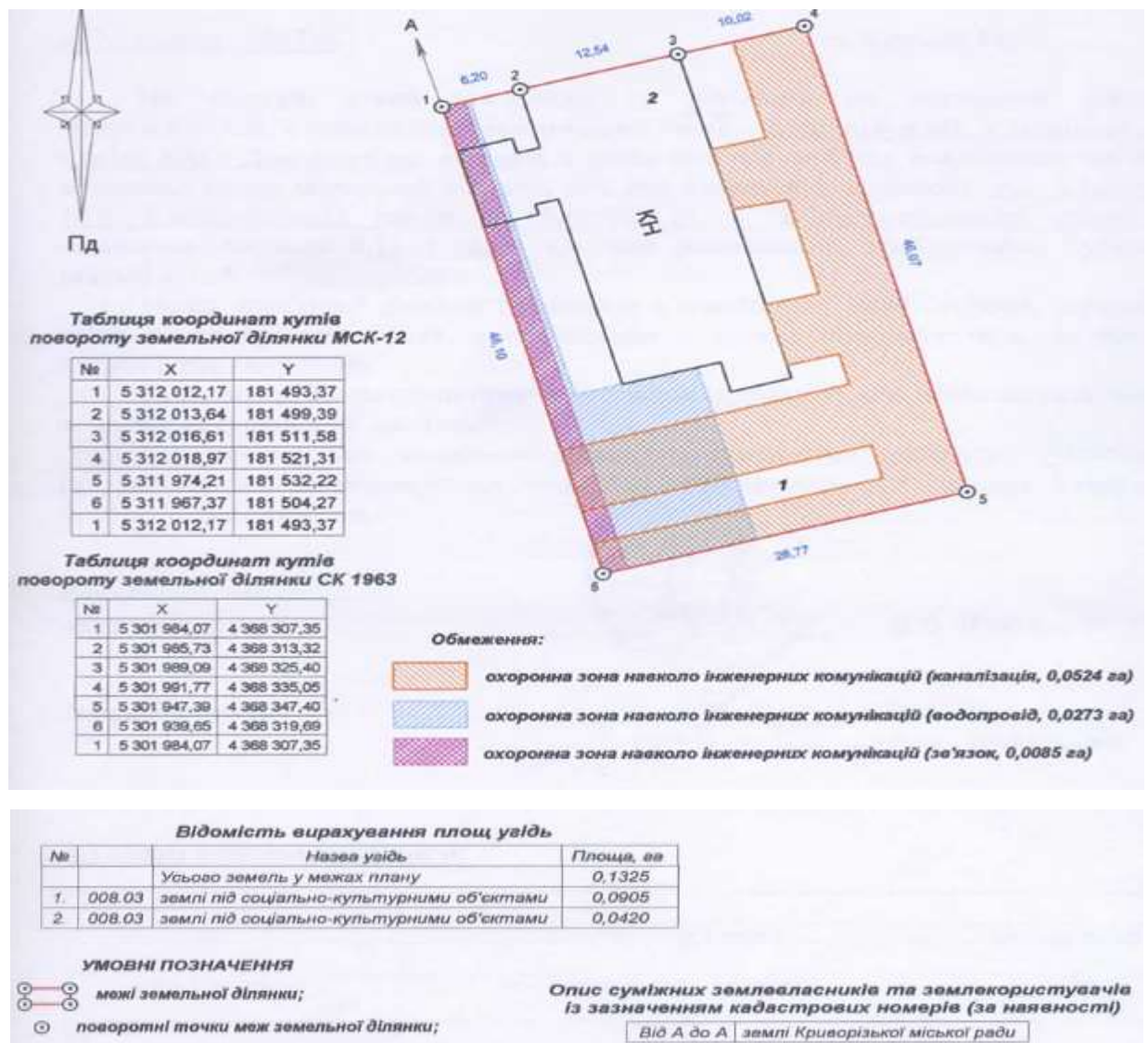


Рис. 2.12 – Зображення кадастрового плану земельної ділянки

Провівши аналіз даних кадастрового плану ми можемо сказати, що кожна із організацій яка проводить даний комплекс робіт створює кадастровий план земельної ділянки по різних інструкціях, частково кожен ФОП дотримується загальних правил та вимог чинного законодавства.

З виготовленням кадастрових планів в Україні пов'язано із певними труднощами, котрі обумовлюються відповідними суперечливими чинниками нормативної та правової бази. Саме тому проведений аналіз складу та нормативних вимог до створення кадастрового плану, нами встановлені показники та дослідження різних законодавчих, нормативних та правових

актів, котрі надають певні поняття щодо кадастрового плану та забезпечують вимоги до нього.

Досліджуючи Постанову КМУ «Про затвердження порядку складення та затвердження індексних кадастрових карт (планів) і кадастрових планів земельних ділянок, вимоги до їх оформлення» від 8 грудня 2010 р №1117 можемо передбачити наступне. Кадастрові плани земельних ділянок відображаються в певному масштабі, котрий забезпечує відображення наступних показників:

- 1) межі досліджуваної земельної ділянки;
- 2) показники координат поворотних точок межі земельної ділянки;
- 3) показники лінійних промірів, що розташовані між поворотними точками меж земельної ділянки;
- 4) встановлення кадастрового номера земельної ділянки;
- 5) встановлення кадастрових номерів суміжних земельних ділянок (за їх наявності);
- 6) фіксування меж земельних угідь, обмежень (обтяжень) земельної ділянки (за їх наявності);
- 7) відображення контурів об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці (за їх наявності);
- 8) меж вкраплених земельних ділянок сторонніх землевласників і землекористувачів (за їх наявності).

До другої частини кадастрового плану земельної ділянки відносять наступні:

- 1) заповнюють таблиці із відповідним зазначенням координат кожного з поворотних точок меж земельних ділянок;
- 2) надають перелік даних земельних угідь, встановлюють показник їх площі;
- 3) надаються відомості щодо цільового використання земельних ділянок;

4) зазначаються дані щодо розробників документації із землеустрою на досліджувану земельну ділянку.

Створений кадастровий план земельної ділянки являється складовою частиною відповідної документації із землеустрою. Один із примірників кадастрового плану зображеної земельної ділянки котрий відображено на паперовому носії надається власнику земельної ділянки та являється його власністю.

У відповідності з Інструкції щодо порядку створення, видачі, реєстрації та зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі, що затверджена наказом Держкомзему від 04.05.1999 № 43 (zareestr. в Мінюсті України 04.06.1999 за № 354/3647). План кадастрового знімання створюється в масштабі, котрий надає відповідне зображення кожного з елементів та написів. На плані відображаються наступні дані:

- 1) межа земельної ділянки, що містить опис суміжних землевласників і землекористувачів;
- 2) інформація щодо поворотних точок між земельної ділянки;
- 3) лінійні проміри між точками по межах земельної ділянки;
- 4) річки, озера, канали, шляхи, лісосмуги, інші елементи ситуації;
- 5) межі будинків та певних споруд, що розташовані чи передбачаються встановлюватись на земельній ділянці;
- 6) межі вкраплених земельних ділянок сторонніх землевласників і землекористувачів (додається їх список в додаток звіту із землеустрою);
- 7) межі угідь та відповідні зони обмеження щодо використання земельної ділянки.

Межа земельної ділянки повинна бути викреслена однією суцільною лінією, що відображається чорним кольором у відповідності до встановленого переліку умовних позначень.

У відповідності із Законодавчою базою - Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 року N 3613-VI м. Київ. Кадастровий план земельної ділянки відображає наступні елементи:

- 1) відображає площу досліджуваної земельної ділянки;
- 2) встановлює показники зовнішніх меж земельної ділянки (із встановленням суміжних земельних ділянок, відображення їх власників, користувачів суміжних земельних ділянок державної чи комунальної власності);
- 3) відображення координат поворотних точок земельної ділянки;
- 4) забезпечення лінійних промірів поміж відповідними поворотними точками меж земельної ділянки;
- 5) встановлення кадастрового номера земельної ділянки;
- 6) забезпечити кадастрові номери суміжних земельних ділянок (за їх наявності);
- 7) встановлені межі земельних угідь;
- 8) елементи даних межі частин, яка містить частини земельних ділянок, на які поширюється дія обмежень у використанні земельних ділянок, права суборенди, сервітуту;
- 9) контури об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці, тощо.

Таблиці, які відображають визначені координати кожної із поворотних точок межі досліджуваної земельної ділянки, перелік всіх суміжних земельних ділянок, їх площі, відобразити відомості щодо цільового призначення земельної ділянки та забезпечити розроблення документації із землеустрою на досліджувану земельну ділянку все це являється невід'ємною складовою кадастрового плану земельної ділянки.

Отже, кадастровий план досліджуваної земельної ділянки складається під час формування даної земельної ділянки в паперовому та цифровому вигляді.

Провівши даний аналіз ми можемо дійти висновку, що жоден з представлених нормативних актів не надає повної та об'єктивно картини щодо представленої інформації.

Вимога, які висвітлюються до проєкту вони є різними. Немає чітко врегульованого питання щодо висвітлення інформації. На нашу думку, повинен бути представлений чіткий перелік даних, котрий повинен відобразитись на кадастровому плані.

Нами проведений аналіз кадастрового плану земельної ділянки, котрий складається в певному масштабі, що забезпечує відповідне врегулювання наступних питань, рис. 2.13.

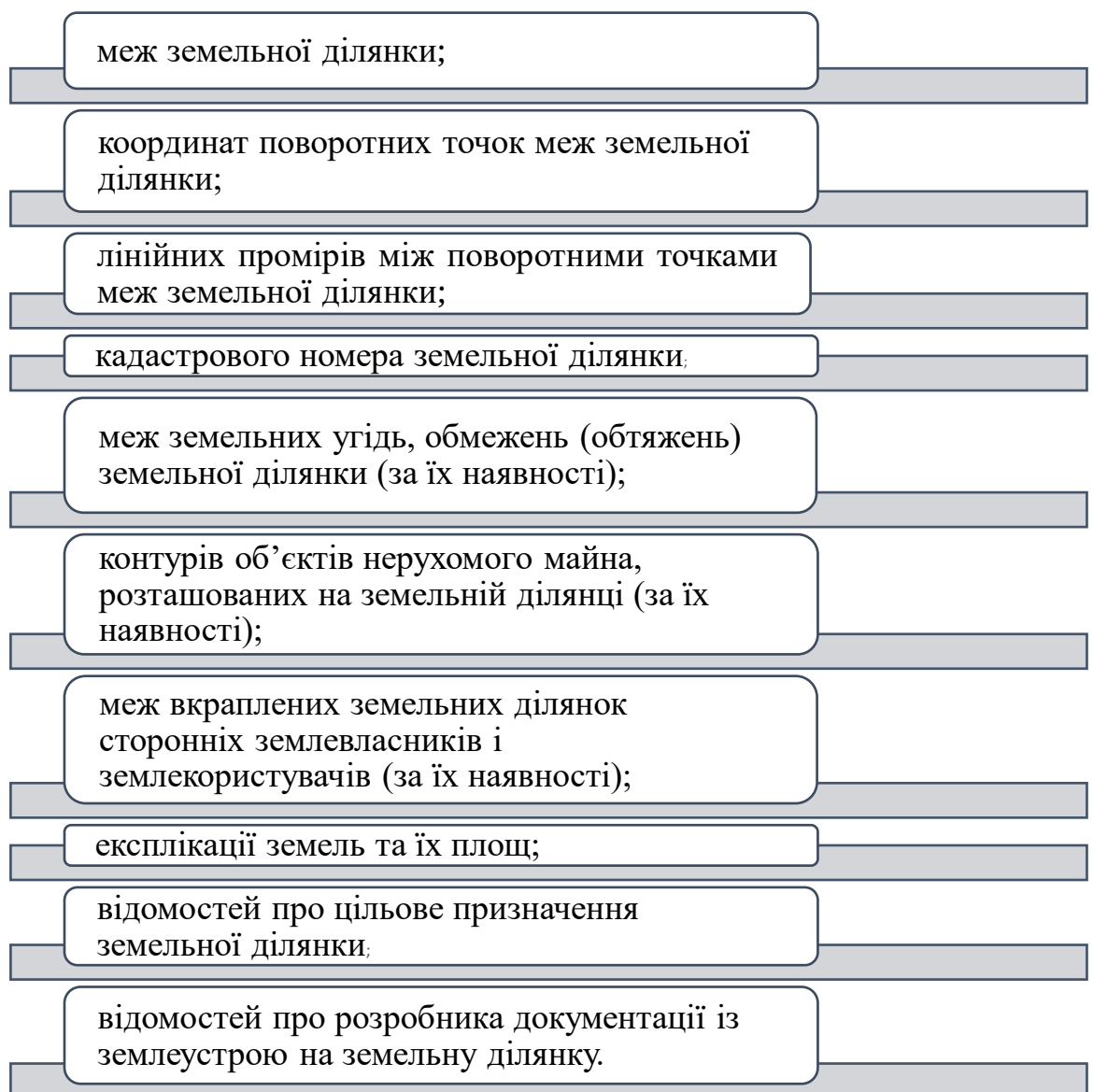


Рис. 2.13 – Аналіз кадастрового плану

Будь-яка робота у відповідності до свого затвердження передбачає обов'язкове погодження земельних ділянок в відповідних службах:

- 1) районного чи міського органу влади, земельних ресурсів;
- 2) відділ містобудування та архітектури;

Після того, як будуть виконані всі перелічені в розділі роботи, створюється проєкт землеустрою що забезпечує відведення земельної ділянки в оренду в даному випадку для ведення підприємницької діяльності та на наступному етапі подається до державної землевпорядної експертизи на погодження.

2.5 Розроблення методичних рекомендацій щодо формування змісту проєкту відведення земельної ділянки для індивідуальних потреб із урахуванням виконання кадастрових робіт

За результатами проведених досліджень, спрямованих на аналіз процесу створення проєкту землеустрою, зокрема в частині відведення земельних ділянок у постійне користування, розроблено та представлено методичні рекомендації щодо підготовки проєктів такого типу.

Запропоновані рекомендації покликані забезпечити уніфікацію підходів до розроблення проєктної документації з питань відведення земельних угідь, а також сприяти єдиному застосуванню норм і положень чинного законодавства України на всій її території. Реалізація цих рекомендацій дозволить підвищити ефективність землеустрою, забезпечити правову узгодженість процедур та покращити якість підготовки проєктів відведення земельних ділянок.

Розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки здійснюється на підставі відповідних рішень органів державної влади або місцевого самоврядування, а також на основі правових документів, що визначають правомірність користування чи володіння землею.

Основними підставами для створення проєкту землеустрою є:

Рішення органів місцевого самоврядування (селищних, сільських, міських, районних рад), а також у необхідних випадках — рішення Київської або Севастопольської міських державних адміністрацій. До їхніх повноважень належить надання земельних ділянок у власність, оренду або постійне користування.

Договори, укладені між землевласниками, землекористувачами та розробником проєкту землеустрою, що регламентують порядок виконання та фінансування робіт.

Рішення судових органів, якщо право користування або власності на земельну ділянку визначається у судовому порядку.

Відповідно до статті 50 Закону України «Про землеустрій» [18], проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок повинні містити такі структурні елементи:

Завдання на розроблення проєкту землеустрою.

Текстову частину у вигляді пояснювальної записки, що обґрунтовує мету, необхідність і методику проведення робіт.

Копію клопотання (заяви) про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у випадках формування або зміни цільового призначення земельної ділянки державної чи комунальної власності).

Рішення відповідного органу влади - Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради Міністрів АРК, органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування- про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою.

Письмову згоду землевласника або землекористувача, засвідчену нотаріально, у разі вилучення або викупу земельної ділянки відповідно до вимог законодавства. В інших випадках підставою є рішення суду.

Довідку з державної статистичної звітності, що містить інформацію про наявність земель і розподіл їх за власниками, землекористувачами та видами

угідь.

Матеріали геодезичних і землепорядних вишукувань, підготовлені у випадку формування нової земельної ділянки.

Розрахункові відомості площі земельної ділянки, якщо вона створюється вперше.

Копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна, що розташовані на земельній ділянці (за наявності).

Звітні матеріали щодо розрахунку втрат сільськогосподарського або лісгосподарського виробництва, у разі їх наявності згідно з чинним законодавством.

Розрахунок розміру збитків, заподіяних власникам земель або землекористувачам, відповідно до встановленого порядку.

Акт приймання-передачі межових знаків на зберігання у випадках, передбачених нормативними документами.

Акт перенесення меж охоронних, санітарних або захисних зон у натуру (на місцевість) - додається у разі наявності таких обмежень або формування нової земельної ділянки.

Перелік обмежень у використанні земельної ділянки, визначених відповідно до цільового призначення та правових норм.

План-вікопіювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких зазначено місце розташування земельної ділянки (у разі її формування).

Кадастровий план земельної ділянки, який відображає її конфігурацію, межі, площу та сусідні землеволодіння.

Матеріали, що підтверджують перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) - у випадку створення нової земельної ділянки.

Таким чином, структура проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки охоплює правові, технічні та графічні складові, які в сукупності забезпечують повноту обґрунтування, достовірність меж і законність прийнятих рішень щодо формування або зміни прав на землю.

Після аналізу всіх сімнадцяти пунктів, що визначають зміст проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, було сформовано таблицю 2.9, у якій наведено методичні рекомендації щодо структури та змісту проекту відведення земельної ділянки.

Таблиця 2.9. – Рекомендований зміст проекту відведення земельних ділянок

№	Назва документу, виду робіт
1	2
	Назва документації: Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для особистих потреб.
1	Титульний лист, на якому зазначаються: № примірника, назва виконавця проекту землеустрою, № замовлення, назва проекту землеустрою із зазначенням прізвища, імені, по батькові або найменування юридичної особи замовника, адреси та функціонального використання земельної ділянки (мети надання), підпис керівника та печатка землевпорядної організації - виконавця проекту землеустрою, рік виготовлення проекту землеустрою.
2	Зміст документів у проекті із нумерацією аркушів.
3	Вихідна земельно-кадастрова інформація із зазначенням: - відомостей про земельну ділянку, а саме: кадастрового номера, форми власності, коду згідно з УКФВЗ, категорії земель за основним цільовим призначенням, цільового використання, коду згідно з УКЦВЗ, шифру рядка у формі №6-зем, коду рядка у формі №6-зем, загальної площі та адреси земельної ділянки; - обмеження (обтяження), встановлені на земельну ділянку; - відомостей про суб'єкта земельних відносин, а саме: назви землекористувача, юридичної адреси, телефону та ідентифікаційного коду.
4	Пояснювальна записка. Подаються відомості про дану справу, підстави для виконання та перелік нормативно-правових актів з відповідністю до яких була виконана дана документація, коротка характеристика земельної ділянки
5	Експлікація земель з форми №6-зем, посвідчена підписом безпосереднього виконавця проекту та печаткою розробника проекту.

6	Заява замовника на ім'я керівника землевпорядної організації – виконавця проекту про виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.
7	Технічне завдання, затверджене замовником (печатка та/або підпис) та підписане керівником землевпорядної організації – виконавця проекту землеустрою та посвідчене печаткою розробника проекту.
8	Рішення міської ради про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки
9	Документи заявника. Юридичні особи: нотаріально завірена копія свідоцтва про державну реєстрацію; нотаріально завірена копія статуту/положення; Кожен аркуш посвідчується підписом безпосереднього виконавця проекту та печаткою розробника проекту.
10	Правовстановлюючі документи на нерухомість яка знаходиться на земельній ділянці (при наявності нерухомості): копія технічного паспорту, завірена розробником; копія цивільно-правової угоди або копія свідоцтва на право власності, засвідчені нотаріально; витяг із реєстру, виданий БТІ.
11	Схема розташування земельної ділянки із зазначенням адреси, прізвища, імені, по батькові замовника та цільового використання.
12	Акт встановлення та погодження зовнішніх меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) із зазначенням суміжних землевласників та землекористувачів (фізичних або юридичних осіб) та фактичних меж (дерев'яних, металевих, залізобетонних заборів, кілків, штирів, труб, тощо). Акт погоджується підписами та печатками замовника та виконавця проекту землеустрою. На зворотному боці акта розміщується кадастровий план земельної ділянки у масштабі, який дозволяє чітко відобразити усі всі його складові (будівлі, угіддя та інше), підписаний суміжними землевласниками та землекористувачами та завірений підписом безпосереднього виконавця проекту та печаткою землевпорядної організації – виконавця проекту землеустрою.
13	Акт прийомки-передачі межевих знаків на зберігання
14	Акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності;

15	Збірний кадастровий план суміжних землевласників і землекористувачів у масштабі 1:500 або іншому, який забезпечує чітке зображення всіх елементів і написів, із нанесенням меж земельної ділянки з описом землевласників і землекористувачів, поворотних точок меж, лінійних промірів між точками повороту меж, всіх ліній, які є суходільними межами, річок, озер, каналів, шляхів, лісосмуг, інших елементів ситуації, меж будинків і споруд, меж вкраплених земельних ділянок сторонніх землевласників і землекористувачів із їх списком, меж угідь та зон обтяжень щодо використання земельної ділянки.
16	Кадастровий план земельної ділянки у масштабі 1:500 із відображенням зон обмежень, обтяжень, сервітутів (при наявності), погоджений головним архітектором міста (області), Управлінням Держземагентства (у двох примірниках, один із яких додається до правовстановлюючого документу на землю). На кадастровому плані земельної ділянки зазначається опис меж та експлікація угідь.
17	Викопіювання з генплану об'єкту будівництва у масштабі 1:500 або іншому, який забезпечує чітке зображення всіх елементів і написів, погоджений головним архітектором міста.
18	Матеріали польових геодезичних робіт: схема прив'язки теодолітного ходу; журнал теодолітного ходу (польових вимірювань); відомість вирахування координат поворотних точок теодолітного ходу; каталоги координат кутів повороту: межі земельної ділянки, угідь, охоронних зон та обмежень, із зазначенням прізвища, ім'я та по батькові замовника та адреси. Матеріали проведення горизонтальної зйомки, завіряються безпосереднім виконавцем, особою, яка перевіряла, та перевіряються відділом інформації та кадастрів департаменту з відповідним штампом із зазначенням дати, реєстраційного номера та підпису посадової особи відділу.
19	Висновок Управління (відділу) Держземагентства про погодження документації із землеустрою
20	Висновок Управління архітектури про погодження проекту відведення
21	Довідка Управління (відділу) Держземагентства про присвоєння кадастрового номеру земельній ділянці (якщо його не було)
22	Лист зауважень та оцінки виконаного проекту або акт перевірки якості виконаних робіт по розробленню проекту, посвідчені підписом особи, яка проводила перевірку та печаткою землевпорядної організації – виконавця проекту землеустрою.

Після розроблення та розміщення відповідної землевпорядної документації надається позитивний висновок державних експертів із питань землеустрою. Такий висновок видається у разі, якщо процес підготовки проєкту землеустрою здійснено відповідно до вимог чинного законодавства України.

У випадку, коли заявник або будь-який громадянин, який звертається із питання приватизації земельної ділянки, зареєстрований у іншому населеному пункті, він зобов'язаний надати довідку від уповноваженого органу влади про наявність або відсутність у його користуванні земельної ділянки. Ця вимога узгоджується з положеннями частини четвертої статті 114 Земельного кодексу України, яка визначає, що передача земельних ділянок громадянам у безоплатне користування в межах установлених норм здійснюється одноразово за кожним видом цільового використання земель.

Документація, що включається до складу проєкту землеустрою, має бути розроблена з урахуванням вимог повноти та достовірності інформації, необхідної для укладення договору оренди земельної ділянки або оформлення державного акта на право постійного користування землею. Зокрема, у ній повинні бути відображені такі відомості: характеристика земельної ділянки, що включає її площу, якісний склад ґрунтів, а також види угідь (рілля, сіножаті, пасовища, багаторічні насадження тощо); об'єкти нерухомого майна, розташовані або потенційно можливі для розміщення на земельній ділянці (із зазначенням переліку будівель, споруд та інших об'єктів); об'єкти інженерної та транспортної інфраструктури, включно з лінійними спорудами, дорогами, майданчиками з твердим покриттям та іншими елементами інфраструктури.

Упродовж десяти календарних днів після погодження проєкту землеустрою відповідна землевпорядна організація зобов'язана передати перший примірник проєкту відведення земельної ділянки до архіву Управління земельних ресурсів.

ВИСНОВКИ ПО ДРУГОМУ РОЗДІЛУ

У другому розділі здійснюється аналітичне опрацювання проєкту відведення земельної ділянки, який формується на підставі затвердженого технічного завдання. Таке завдання узгоджується із замовником і виступає невід'ємною складовою частиною договору на виконання землепорядних робіт. Технічне завдання визначає мету, умови, обсяг та терміни виконання робіт, а також встановлює основні вимоги до змісту та якості проєкту землеустрою.

Під час укладання договору між замовником і виконавцем додатково конкретизуються код цільового призначення земельної ділянки, перелік видів робіт, етапи їх виконання та передбачувані обсяги робіт, що мають бути здійснені при розробленні проєкту відведення.

Польові вимірювальні матеріали, отримані в процесі виконання землепорядних робіт, підлягають подальшій камеральній обробці із використанням спеціалізованого програмного комплексу «Digitals». На основі цих матеріалів формується план встановлених меж земельної ділянки та кадастровий план території, який містить необхідну просторову та аналітичну інформацію щодо об'єкта землеустрою. У результаті обробки даних створюється збірний кадастровий план у масштабі 1:500, де детально відображаються межі угідь, їхня конфігурація, категорії земель і точні обчислення площ за видами угідь.

Проведення аналізу проєкту відведення земельної ділянки є важливим етапом у системі землеустрою, який забезпечує науково обґрунтоване, нормативно врегульоване та технічно точне визначення меж і характеристик земельної ділянки. Застосування сучасних геоінформаційних технологій, зокрема програмного комплексу «Digitals», дозволяє підвищити точність просторових даних, оптимізувати процес камеральної обробки інформації та забезпечити достовірність кадастрових відомостей.

Таким чином, другий розділ проєкту має не лише технічне, а й науково-

практичне значення, оскільки поєднує в собі аналітичні, картографічні та нормативні аспекти землеустрою. Його результати є основою для правомірного прийняття рішень щодо подальшого використання земельної ділянки, оформлення правовстановлюючих документів та інтеграції отриманих даних до Єдиного державного земельного кадастру України.

РОЗДІЛ 3 ДОСЛІДЖЕННЯ МЕТОДИКИ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ З МЕТОЮ ВСТАНОВЛЕННЯ ПОКАЗНИКА ЇЇ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

3.1 Дослідження показника вартості та цінності

Відзначаючи питання того, що в теорії оцінки потрібно не лише ефективно але й чітко відрізняти процеси визначення ціни орендної сплати (англ. – cost) від процесу визначення цінності (англ. – value).

Першочерговою відмінністю між такими поняттями як «ціна» та «вартість» з найбільш повного розуміння розкрито саме в нормативній базі Міжнародних стандартах оцінки, а саме: «...визначення вартості – це не є фактом, а є оцінкою найбільш імовірної ціни, що буде чи може бути сплаченою за товари або послуги, що пропонуються для продажу у визначений момент часу...» [39], а визначення «...ціни – це певна сума грошей, яка була запитана, запропонована або сплачена за об'єкт...» [39].

Отже, вартістю називається категорія майбутнього, а ціною називається певний факт, який вже відбувся. В процесі встановлення поточних цін, ми можемо зробити припущення, що ціни в майбутні декілька років не будуть мати відмінності від цін найближчого минулого. Хоча будь яке твердження щодо становлення майбутніх цін базується лише на прогнозуванні певних подій які виникнуть в майбутньому.

Останнім остаточним значенням вартості оцінюваного об'єкту нерухомого майна, в даному прикладі комерційна нерухомість завжди відтворює певні очікування інвесторів. Хоча в даному випадку необхідно чітко розуміти те, що переважна більшість даних об'єктів нерухомого майна належить на праві приватного володіння та використовується в виробничих цілях. Проаналізувавши наукову літературу та встановивши наукові праці американських авторів інвестори конкурують з власниками, котрі використовують своє нерухомість, саме тому для врегулювання балансу

механізму цінового утворення важливо зрозуміти те, наскільки вірно об'єкти нерухомості комерційного напрямку оцінюються власниками даних об'єктів [40, 41].

За даними результатів аналізу питання корисності досліджуваного об'єкту нерухомості можна пояснити те, що відмічається невідповідність між споживчою ціною та цінністю в обміні.

Слід відзначити вагомий внесок у розвиток та перспективи формування теорії цінності в питанні обміну італійського представника В. Парето. Даний представник старої школи в питаннях оцінки вважав, що в випадку наявності достатньої кількості факторів корисність можна визначити. На противагу В. Парето поняття корисності було змінено на поняття шкали переваги і доведено, що принцип корисності не підлягає жодному кількісному виміру. За результатами спостережень та поведінкою економічних агентів надається можливість в теоретичному форматі створити шкалу переваги, відтак, вони не мають можливості перейти від шкали переваги до головних функцій корисності, що відтворює функціональний зв'язок між рівнем корисності та показниками обсягу спожитих благ.

Думка вченого фіксує величину корисності, яку не можна порівняти: може йти мова про показник порядкового значення в шкалі переваг. Ціллю порівняння порядкового статусу корисності слугувало у В. Парето крива так званої байдужості – це відповідне геометричне місце точок, яке відображають однакову корисність. Відтак, В. Парето формує свій висновок, щодо неможливого переходу від функції корисності до показника шкали цінності [42].

Саме тому в даному контексті визначимо зауваження, що ми не можемо чітко стверджувати те, що цінність кінцевого продукту являється сумою цінностей сукупних факторів байдужості виробництва. Відтак, показник цінності окремих об'єктів нерухомого майна, що є об'єктами комерційного спрямування не можна сумувати, адже їх можна лише впорядкувати на шкалі переваг.

Отже, об'єктивна оцінка цінностей нерухомих об'єктів являється не лише надання переваг об'єкту А, над об'єктом Б. В грошову еквіваленті додаються ціни, а не шкали показників переваг. В даному випадку впливає економічний процес, що визначається як постійна взаємодія попиту та пропозиції. Аналізуючи такий факт, лише ринок методом встановлення цін на кожен фактор виробництва сприяє утворенню умов, необхідних для здійснення економічного розрахунку. Під час проведення економічного розрахунку ми повинні оперуватись на ціни, а не на цінності.

3.2 Аналіз неоінституційних передумов в питаннях розвитку ціннісної парадигми у теорії оцінки нерухомого майна

Розширюючи предметний простір питань фундаментальної економічної науки, що завжди супроводжується певним змінами методів дослідження. Досліджуючи вплив встановлення ймовірнісної природи показник цін на ринку нерухомого майна, закони детермінації поступаються пріоритетами саме статистичної закономірності, що з часом призводить до зростання ролі отримання та відтворення аналізу емпіричних даних. Відтак, беззаперечним є той факт, який говорить про якість та відповідну точність результатів дослідження, яке залежить від відповідної кваліфікації дослідника, а сам цикл-процес дослідження являється подією, котра включена в систему світової взаємодії.

На протязі досить тривалого часу економісти для досягнення верифікації теорії обходились лише пасивними спостереженнями. Відтак, показники теоретичної гіпотези можуть отримати підтвердження за даним експериментів, які дають можливість на практиці перевірити та встановити результати обґрунтування тих чи інших рекомендацій з економічним ефектом. В даному контексті можна передбачити, що в теорії економічного відображення, починаючи ще з XVII ст. встановлювались поодинокі спроби експериментування.

Експериментальною економікою являється новий напрям економічної науки, що отримало методологічне обґрунтування з часом, наприкінці ХХ ст. у працях В. Сміта. Вченим в процесі проведення контрольованого експериментального дослідження відтворювались реальні ситуації господарського життя, відтак не за даними математичного моделювання, а як було прийнято раніше, в експериментальних дослідженнях з людьми - «економічними агентами».

Лабораторно-експериментальні дослідження опрацьовувались за двома головними напрямками:

- 1) когнітивні досвідчені психологи проводили перевірку обґрунтованості моделей що приймалось людиною в встановлені економічних рішеннях;
- 2) всі напрямки розроблені вченими-економістами, а економісти-експериментатори створювали зменшені копії чи лабораторні моделі ринків, біржи, аукціонів та інших.

Відтак, за рахунок перелічених двох нових напрямків двоє вчених за сумісництвом психологів Д. Каннеман та економіст-експериментатор В. Сміт отримали у 2002 р. Нобелівську премію.

Економіка експериментального напрямку, а саме як напрямок економічної науки, розвивалася під впливом неоінституціоналізму, додаючи та уточнюючи при цьому гіпотези. В якості органічної складової єдиного соціального цілого, люди становляться індивідуальністю, яка проявляє здатність до рефлексивних дій, і котра приймає участь у його перетвореннях та керується власними мотивами та очікуваннями. Досліджуючи процес цінового утворення на ринку об'єктів нерухомості, створюється так звана необхідність щодо переміщення абстрактного поняття та категорії на рівень особистостей. Відтак, на нашу думку, необхідно враховувати як ціннісні так і нормативні показники. Адже відтворювати впорядковану систему дій, дотримуватись стратегії життєдіяльності, все це призводить до рефлексорного

та ситуативного елементу поведінки економічних витрат. Такі дії можуть бути обумовленими ситуаціями окремих дій.

В процесі теорії оцінки розпочинається таких процес переосмислення багатьох базових понять, котрі описують функціонування ринкового механізму, дослідження відмінності та взаємопов'язаних дій оцінних понять «ціна», «цінність» і «вартість» (рис. 3.1).

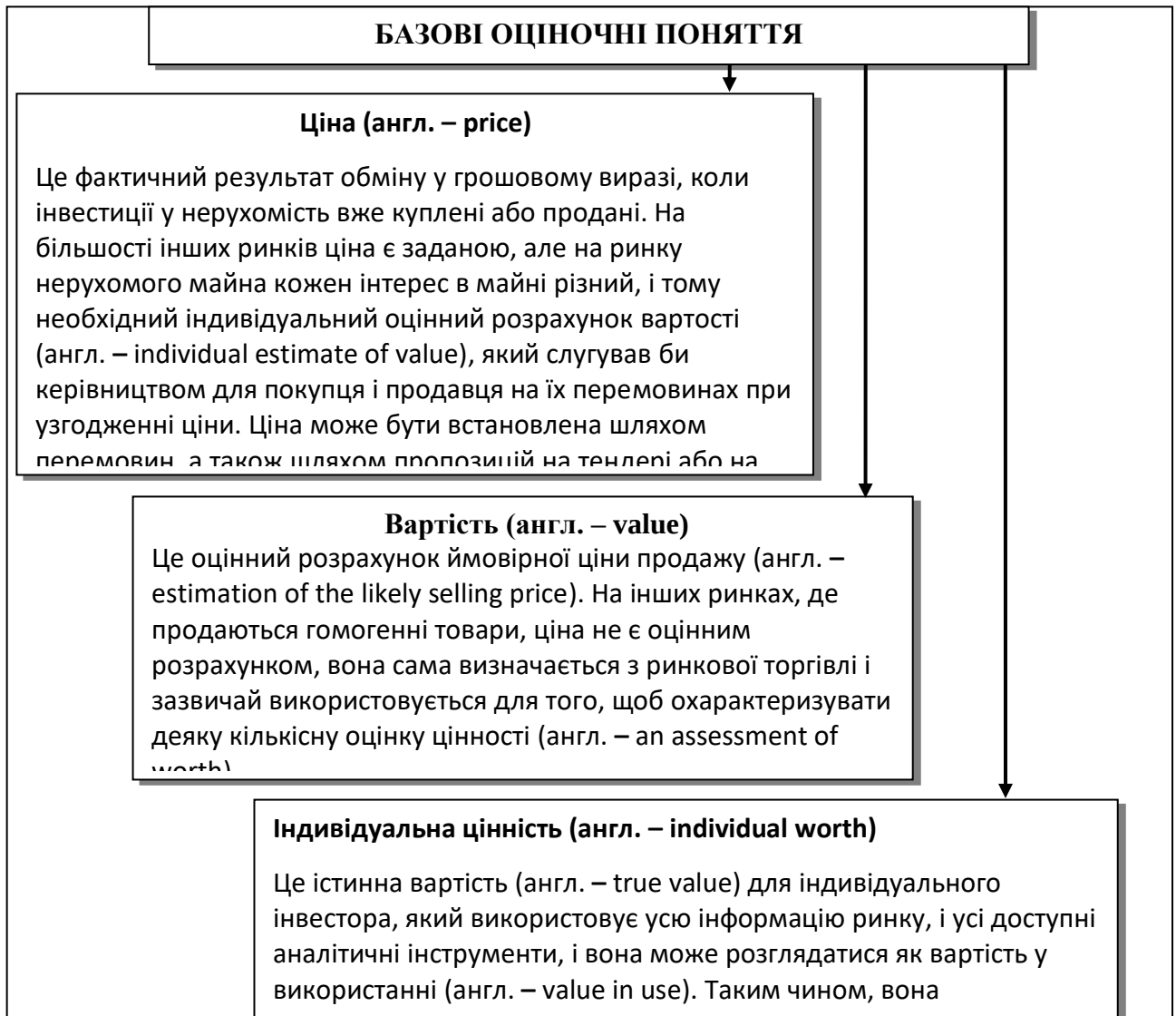


Рис. 3.1 – Схема базових оціночних понять

Показник ринкових змін починається з етапу трансформації як певної системи управління, так і форм діяльності. Рольовим змістом встановлених форм діяльності, котрі вже сформовані, відносин поведінки являється

відповідний статус та відповідна їм роль. Рольові структури, показник сукупності очікувань котрих пов'язано не лише з рольовим партнерством, але і з рольовою опозицією, рольовим конфліктом, тощо.

За даними ознаками володіння та розпорядження засобами виробництва або в процесі обміну статус суб'єкта об'єктивного позиціонування. Зокрема, чи власник, чи покупець, чи то орендар намагаються мінімізувати витрати, а сам найманий працівник – продавець, орендар тощо прагнуть вдало продати свій капітал. З ціллю досягнення збалансованого інтересу сторін складають наступні угоди, рис. 3.2.

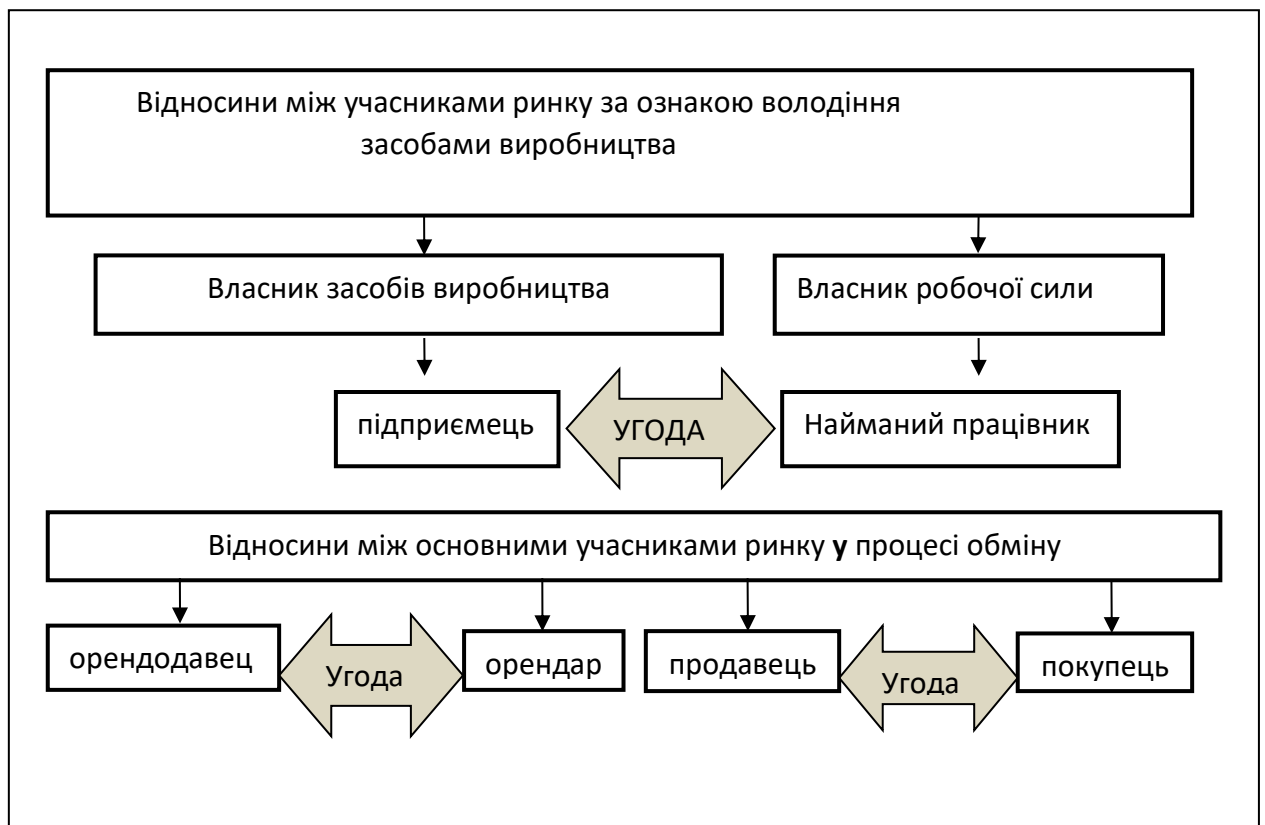


Рис. 3.2 – Схема відносин між основним учасниками ринку за даними ознаками володіння засобами виробництва та в самому процесі обміну.

Фіксованою точкою відліку при будь-яких умов являється ринок, його потенційні можливості та всі можливі передбачені тенденції розвитку. Ринок самостійно передбачає упорядкування всієї системи та надає їй сенс та певне

значення. Ринок являється певним фокусом, в якому сходиться діяльність індивіду та становить їй центр з котрого розходяться діяльність індивідів. Враховуючи все вище сказане, можна дійти висновку, що аналіз всіх обмінних процесів необхідно розпочинати з аналізу на їх базового рівня, що передбачає створення угоди. Відтак, саме двосторонні угоди є процесом взаємної дії між сторонами, що обмінюються. Слід відмітити, що вони є базовим будівельним блоком на кожному з рівнів [43].

Саме тому їх існування являється доцільним, об'єктивним, незалежним та передує існуванню певного обмінного механізму в формі масового ринку. Відтак, угода є елементарною подією процесу обміну, але враховуються:

- її здатність;
- характеристика ціни, яка залежить від показника співвідношення цінностей, котрими кожна із сторін, які обмірюються, наділяє певний актив;

З нашої точки зору, зміст цінності того чи іншого об'єкту нерухомого майна відображає погляд ринку на зиск, котрі надаються власнику чи користувачеві оцінюваних об'єктів нерухомого майна на дату оцінки. Відповідно до Міжнародними стандартами оцінки «...концепція ринкової вартості відображає колективні очікування ...» [44]. На професійному рівні встановлено визначення величини ринкової вартості, що є об'єктивною концепцією, котра є пов'язана з персоніфікованою точкою погляду та не перечить інтересам певного індивідуума.

Якщо визначити противагу, то суб'єктивна концепція цінності, а саме показник інвестиційної вартості «...пов'язує конкретне майна з конкретним інвестором, групою інвесторів або суб'єктом господарювання з ідентифікованими інвестиційними резонами та/або критеріями...» [44].

В переважній більшості цінність пов'язують з питанням володіння та користування об'єктами нерухомого майна, а не з їх гіпотетичним обміном. Визначаючи цінність об'єкту дослідження можна застосовувати припущення чи певні критерії, котрі відмінні від тих, що використовуються при

розрахунках ринкового показника вартості одного й того ж майна. В організації RICS до першочергових завдань якої входить розповсюдження передових технологій та практик в сфері нерухомого майна, будівництва нових комплексів та землекористуванні.

Дана організація займається процесом розроблення стандартів та регламентів в питаннях землеустрою та діяльності яка пов'язана з ним. Вона передбачає розроблення стандартів та регламентує впровадження питань професійної діяльності, а також забезпечує охорону інтересів споживача, навіть неодноразово наводяться дані приклади таких критеріїв. Відтак, до таких критеріїв можна віднести використання показника ставки доходності, яка вказується замовником, але не визначається а даними ринкової основи [44]. Встановимо, показник концепції встановлення інвестиційної вартості передбачає своє становлення на оцінці фактично суб'єктивної складової господарювання корисності активів, зокрема до даного переліку відноситься об'єкти нерухомого майна.

Оглядаючи даний факт, у різних літературних та наукових джерелах їх досить часто порівнюють з показником вартості використання. Цінність – інвестиційна вартість, вартість у використанні та інше оцінюваного об'єкту дослідження може бути різним від інших ринкових показників.

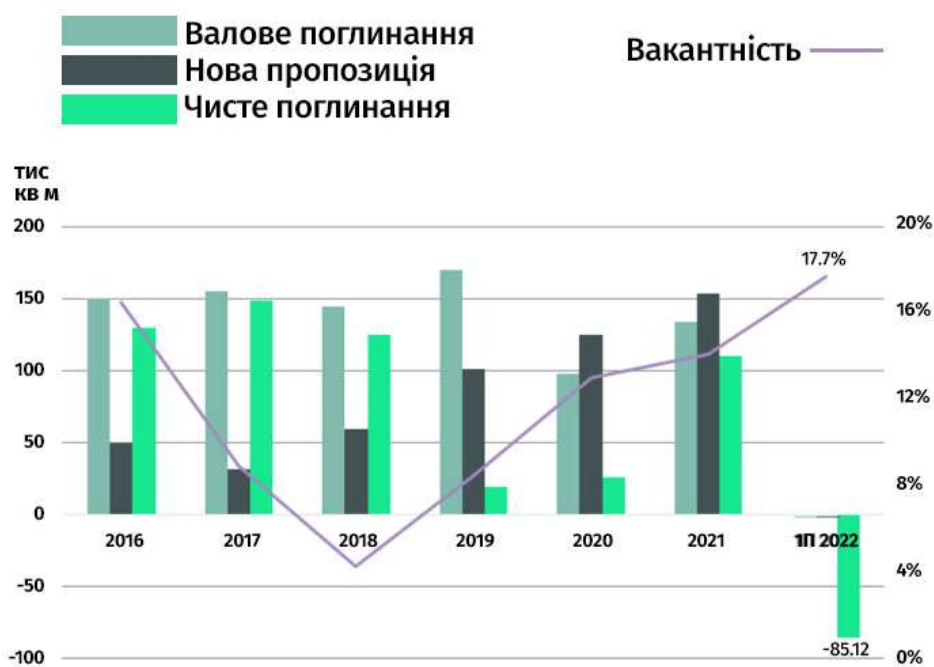
3.3 Дослідження ринку оренди комерційного нерухомого майна

Наслідки пандемії COVID-19, війна та багато негативних факторів спричинили зміни на ринку нерухомості. Не менш глобальним стало відсутність людей, туристів з інших країн, неможливість орендарів сплачувати передбачувану орендну ставку із скороченням або в деяких регіонах повною відсутністю доходів, та інше. Встановлені фактори та багато іншого змусило орендодавців переглядати на протязі декількох періодів часу ціни на розмір орендної плати. Певний відсоток власників комерційної нерухомості не можуть прийняти той факт, що необхідно знижувати ціну, вони ще не готові

до зниження вартості орендної сплати, але аналізуючи ринок встановлено, що частина власників з ціллю зберегти добрих та порядних орендарів надали орендарям так звані орендні канікули.

Спостерігається так званий застій ринку нерухомості. Тобто він в стадії очікування, адже жоден із фахівців не може наважитись спрогнозувати подальший розвиток ситуації з дією воєнного стану. З рис. 3.3. ми бачимо, що багато проєктів було заплановано вводити в експлуатацію ще минулого 2022 року, але було призупинено із-за ризиків ракетних атак. Значний показник проєктів відновити вже буде вкрай тяжко, але намагатимуться це робити наскільки це можливо.

Як змінювалися попит, вакантність та пропозиція офісної нерухомості в Україні



Джерело: CBRE Ukraine, 2 кв 2022

Рис. 3.3 – Дослідження консалтингової компанії щодо змін попиту, вакантностей та пропозицій офісної нерухомості в Україні

Серед всіх перелічених методів існуючого ринку аналітики нерухомості, перевага передбачається індексним методам оцінки, котрі вважаються

легкими для сприйняття [45]. Відтак, «...незважаючи певні особливості кривих вартості різних типів нерухомості у межах одного міста, нерухомості у різних районах міста або просто окремих квартир, вони змінюються синхронно. У загальному, ціни нерухомість міста, яка належить до різних кластерів, або зростають, або падають, або залишаються стабільними...» [45].

Так як в даній магістерській роботі відводиться земельна ділянка в оренду, то використовуємо методологію оцінки для визначення саме орендної плати, так як даний показник є досить важливим - валовий річний дохід від орендної плати. Відповідний показник виражається як відсоток від показнику вартості нерухомості. З допомогою даного показника виникає можливість встановити час, на протязі якого господар може очікувати на повернення інвестицій які були вкладені раніше. Отже, можна розраховувати відношення річного показника орендної плати до вартості нерухомого майна. На рис. 3.4 представлені результати розрахунку валового річного доходу, що визначені на основі оренди за листопад 2024 р. за даними [46].

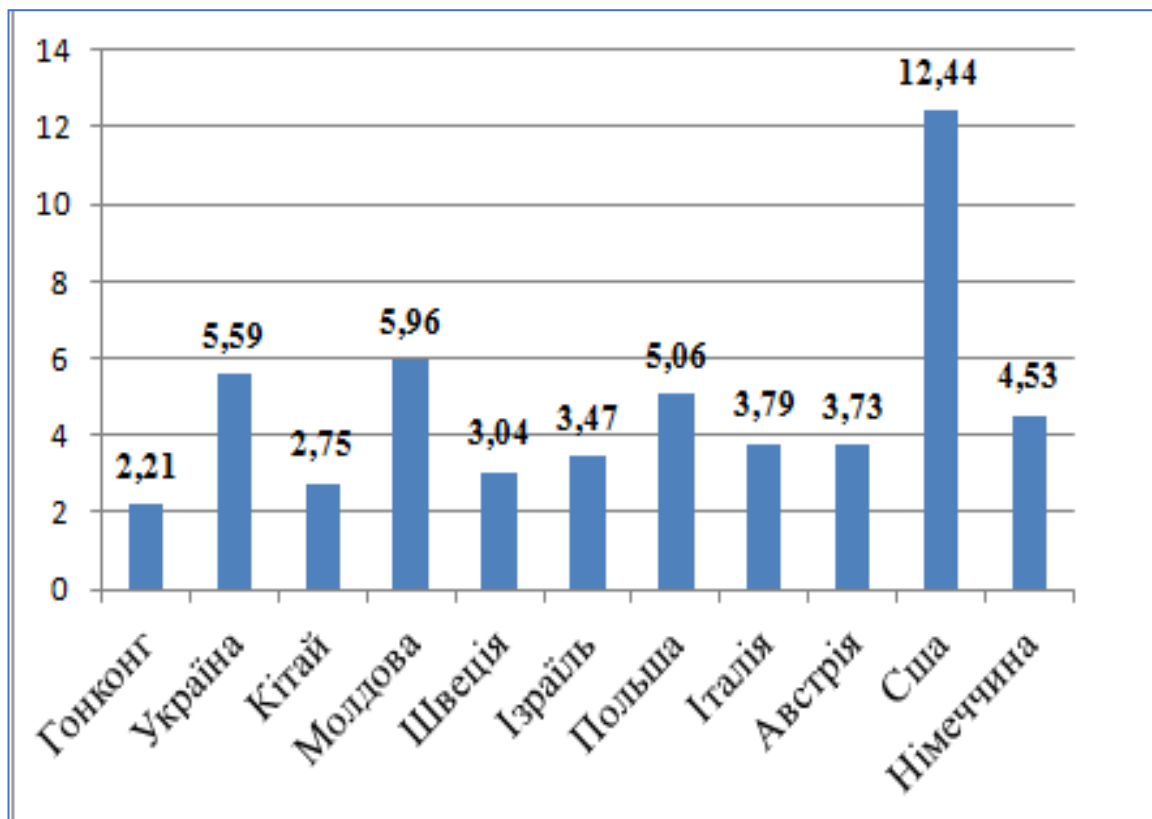


Рис. 3.4 – Результати розрахунку встановлення валового річного доходу від оренди за листопад 2024 р., за даними [46]

Встановлено, що чим вищою є вартість нерухомого майна тим меншим буде прибуток та нижче значення валового доходу за рік від оренди та збільшується відповідно термін її окупності.

Як представлено на рис. 3.5 можна зауважити що найменший термін окупності в США, а найбільшим терміном окупності є Гонконг. Досліджена земельна ділянка розташована в місті Кривому Розі, за даними Numbeo, що є найбільшою світовою базою даних, що містить інформацію про всі країни світу. Встановлено, що валовий річний дохід від оренди у місті Кривому Розі є середнім, найбільшим він є у місті Львов.

Додатково встановлено, що за рахунок того, що ціновий показник нерухомості в містах а конкретно в центрі міста значно вищий, ніж в інших районах міста. Тому відношення показника річної орендної плати до вартості нерухомості (показник валового річного доходу) в центрі буде становити нижче, рис. 3.4.

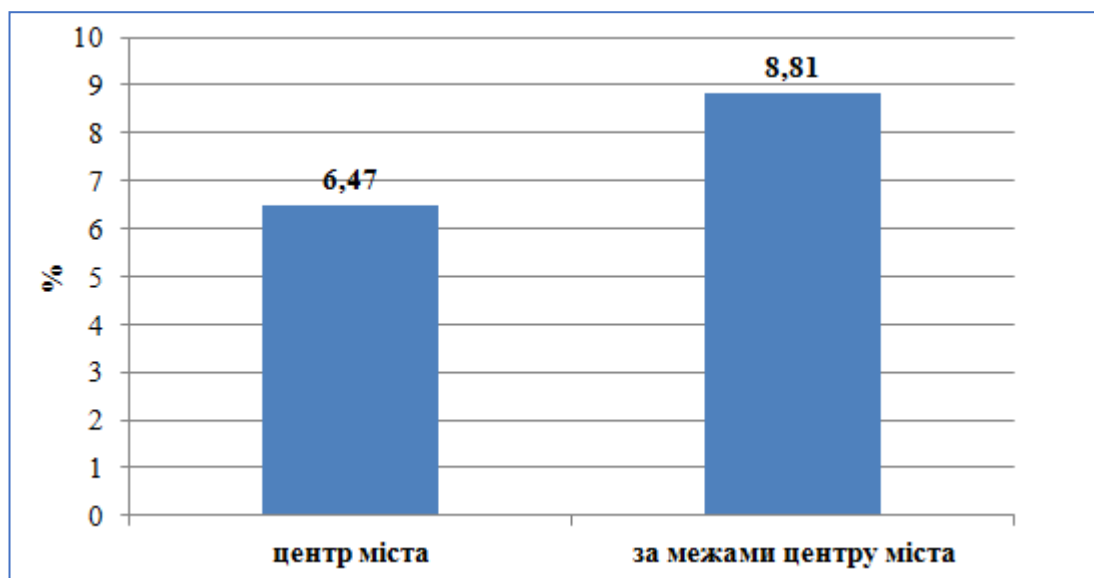


Рис. 3.4 – Показник валового річного доходу від показника оренди в місті Кривому Розі [47]

У середньо строковій перспективі ситуація на ринку офісної нерухомості залишиться складною та напруженою, прогнозують в консалтинговій компанії [45, 47].

3.4 Встановлення вартості об'єкту оцінки із впровадженням методу прямого доходу капіталізації

Досліджуючи об'єкт оцінки нами передбачається під комерційну нерухомість, тому прибуток від передбачуваної нерухомості можна отримати шляхом здачі її в оренду, тобто оцінювати як офісне приміщення. Саме з цього випливає те, що розрахунок ймовірної вартості об'єкта оцінки можна відобразити на основі даних про діючі ставки орендної плати на подібні за показниками та характеристика аналогічні приміщення.

Для ефективного порівняння нами було підібрано об'єкти, що є аналогами подібних офісних приміщень.

Опис та характеристика аналогів об'єктів офісного приміщення представлено в таблиці 3.1.

**Таблиця 3.1 – Характеристика об'єктів-аналогів
офісного призначення**

Вулиця	Площа (м кв.)	Розміщення об'єкта	Використання	Орендна ставка за 1 м ² (грн)	Джерело інформації
Лермонтова	250	2-й	під офіс	150	https://www.olx.ua
Гагаріна	150	1-й	під офіс	167	https://www.olx.ua
Р-н Піонера	120	1-2-й	під офіс	175	https://www.olx.ua
Р-н пл. Артема	245	2-й	під офіс	162	https://www.olx.ua

Так як показники та характеристики представлених аналогів дещо мають відмінності від досліджуваного об'єкта оцінки, тому необхідно провести корегування. Результати проведеного коригування відображено в таблиці 3.2.

Таблиця 3.2 – Аналіз та коригування аналогів офісного приміщення та визначення вартості оренди 1м² приміщень

Порівняльна характеристика аналогів	Аналоги офісного призначення				Об'єкт оцінки
	1	2	3	4	
Пропозиція за 1м ² , грн.	150	167	175	162	
Коефіцієнт коригування на торг	0,95	0,95	0,95	0,95	
Місце знаходження (зона)	серединна	серединна	серединна	серединна	серединна
Коригуючий коефіцієнт	1	1	1	1	
Розміщення об'єкту дослідження	2-й	1-й	1-2-й	2-й	3-й
Коригуючий коефіцієнт	1	0,95	0,95	1	
Стан приміщення	задовільний	задовільний	задовільний	задовільний	задовільний
Коригуючий коефіцієнт	1	1	1	1	
Скорегована вартість (1 м ²)	142,51	150,73	157,95	153,91	
Середнє значення				151,26	

При оцінці офісного приміщення оцінювач завжди приділяє вагому увагу питанню вибору та обґрунтування показника ставки капіталізації під час застосування дохідного підходу оцінки. Враховуючи можливість кризисних ситуацій в сучасній економіці ми можемо стверджувати, що дане питання лише загострюється і стає вкрай актуальним, оскільки сама звичайна процедура оцінки котра визначалась роками при більш-менш стабільній економічній ситуації, призводить до нелогічних та хибних результатів в умовах сьогоденного воєнного стану. З такою ситуацією фахівці з оцінки нерухомості вже зіштовхувались ще наприкінці 2018 року, в той час ціни на нерухоме майно досить швидкими темпами впали, різко скоротився попит на оренду як офісів так і житла. Від цього витікає висновок, що впали і показники орендних ставок.

За даної ситуації експерти-оцінювачі, які за своєю звичною схемою намагались впровадити собі звичайний для оцінювача метод прямої капіталізації при цьому розраховуючи ставку капіталізації звичайним та досить популярним для оцінювачів методом кумулятивної побудови. За показниками росу депозитивної ставки, (наприклад в 2008 році ставка в середньому в іноземній валюті становила 5,4 %, а в 2009 році – 9,2 %) у звітах оцінки ставка капіталізації доходила від 25 до 30 %. За такими рішенням - результати застосування підходу порівняння (навіть не дивлячись на те, що на даний час відмічається різке зниження цін пропонування) досить сильно перевищує результати розрахунків вартості методом прямої капіталізації. Нарешті в середовищі оцінки дійшли висновку про те, що неможливо впроваджувати порівняльний підхід в умовах кризи. А Україна саме перебуває в умовах кризи, тому метод дохідного підходу відрізняється процедурою побудови потоків доходів та способів їх перетворення на поточну вартість.

Дана робота містить застосування методу прямої капіталізації доходу, адже це метод оцінки ринкової вартості, який заснований на показнику прямого перетворення типового для експерта-оцінювача річного доходу у вартість шляхом поділу його на ставки капіталізації.

В процесі рішення та виконання даного методу експерти-оцінювачі не оцінюють тенденцію зміни в часі доходу та показника вартості в певному сегменті нерухомого майна, адже облік кожного з представлених тенденцій закладений в ринкові дані, використаних для становлення показника розрахунку ставки капіталізації.

Визначення ставки капіталізації.

Показник середньої річної ставки провідних банків України за даним депозитів осіб юридичного спрямування становить в USD на дату оцінки показник в 2,23%. Саме тому ставка, що не матиме ризиків буде становити 2,23% [48, 49], [50].

Премія за визначення додаткових ризиків

Враховуючи аналіз ріелторських даних для такого роду приміщень, які є подібними до об'єкту оцінки з врахуванням їхнього місця розташування, типових можливих чи фактичних ризиків, які передбачаються на можливі непередбачувані зміни орендаря станом на перші три місяці протягом календарного року. Саме тому показник премії за ризик становить: $(3/12) * 5\% = 1,25\%$.

Премія за ліквідність

Одним із головних чинників, які впливають на показник ліквідності об'єкту оцінки являється його місце розташування. Об'єктом оцінки є приміщення котре розташоване в середній частині міста Кривого Рогу. За даними агентства нерухомості, термін реалізації подібних об'єктів нерухомості є дійсним на протязі шести місяців. Саме тому, премія за ризик становить : $(6/12) * 5\% = 2,5\%$.

Показник ризику інвестиційного менеджменту становить 2,56%.

Норма повернення капіталу за попереднім аналізом розраховується як відношення одиниці до числа встановлених років, необхідних для того, щоб повернути вкладений капітал:

$$H = \frac{1}{A} * 100\%, \quad (3.1)$$

де A – час фіксації амортизації, котрий дорівнює залишковому строку економічного життя T_{ZAL} .

$$T_{ZAL} = T_{NOR} - T_{EF}, \quad (3.2)$$

T_{EF} – показник ефективного строку економічного життя – за розрахунками оцінюваних офісних приміщень дорівнює:

$$T_{EF} = ZT_N, \quad (3.3)$$

де Z – показник фізичного зносу, %;

T_{NOR} – показник нормативного віку поліпшення.

Відповідно T_{NOR} становить 100 років. Отже:

$$H = \frac{1}{100 - 110 * 0.34} 100\% = 1,52\%.$$

Аналіз зведеного розрахунку ставки капіталізації узагальнено у табл. 3.3.

Таблиця 3.3 – Показник зведеного розрахунку ставки капіталізації

Діючі фактори та ризики на 2023 рік	% ризику
Без ризикова ставка	2,23
Премія за додатковий ризик	1,25
Премія за ліквідність	2,5
Премія за інвестиційний менеджмент	2,56
Сумарна норма доходу на інвестиційний капітал	8,54
Норма повернення капіталу	1,52
СТАВКА КАПІТАЛІЗАЦІЇ	9,5

Показник чистого операційного доходу обчислюється за формулою:

$$P = P_E - V_S, \quad (3.4)$$

де P – показник чистого операційного доходу, який прогнозовано може отримати орендодавець, грн./рік;

P_E – показник ефективного валового доходу, який прогнозовано може отримати орендодавець, грн./рік;

V_S – показник сумарних витрат, котрі орендодавець витрачає на утримання відповідних оцінюваних приміщень, грн./рік.

$$P_E = P_p * k_n, \quad (3.5)$$

де, P_p – показник потенційного валового доходу, який прогнозовано може отримати орендодавець, грн./рік;

k_n – коефіцієнт не повної завантаженості (а саме повноти збору орендної плати орендної плати).

$$P_p = S V_o N, \quad (3.6)$$

Де, S – показник площі оцінюваних приміщень, м²,

V_o – показник орендної ставки за 1 м² за місяць, грн./міс./м²,

N – кількість місяців у періоді, зазвичай показник за рік $N=12$.

$$k_n = 1 - \frac{E}{U}, \quad (3.7)$$

Де, E – показник середнього терміну експозиції подібних до оцінюваних приміщень на ринку;

U – показник середнього терміну, на котрий укладаються угоди та договори щодо оренди подібних аналогів приміщень, міс.

Термін діючих договорів угод щодо відображення оренди приміщень – аналогів при незмінному показнику оренди та орендній ставці на 1 рік – 12 місяців.

При дослідженні середнього терміну експозиції аналогічних приміщень, то він становить 1 рік. Тому,

$$k_n = 1 - \frac{1}{12} = 0,9167.$$

Сплата витрат на комунальні послуги та ремонт покладається на орендаря. Показник загальної суми витрат складає відрахування на утримання та фонд заміщення. Передбачені витрати встановлюються як певний % від P_E , що являється ефективним валовим доходом, котре прогнозовано може отримати орендодавець від процесу передачі оцінених приміщень в оренду.

Найчастіше, практика говорить про оцінку величини поточних витрат орендодавця на рік, що становить 10% від показника P_E , а величина показника витрат на відрахування у фонд заміщення становить 5% від P_E .

Встановлення показника вартості об'єкта оцінки методом прямої капіталізації узагальнено у табл. 3.4.

Таблиця 3.4 –Визначення вартості об'єкта оцінки методом прямої капіталізації

Позначення	Найменування показника	Числове значення
V_o	Показник орендної ставка за 1м ² за місяць, грн./міс./м ²	151
S	Площа, оцінюваних приміщень, м ²	236,6
P_p	Показник потенційного валового доходу, який прогнозовано може отримати орендодавець, грн./рік	428719,20
k_n	Показник коефіцієнту повноти збору орендної плати	0,9167
P_E	Показник ефективного валового доходу, який прогнозовано може отримати орендодавець, грн./рік	393006,9
P_E без ПДВ	Ефективний валовий дохід без ПДВ, грн./рік	327505,74
V_S	Сумарні витрати орендодавця, грн./рік	32750,57 + 16375,29 = 49126,86
P	Чистий операційний дохід, грн./рік/м ²	278379,88
R	Показник загальної ставки капіталізації	0,1006
Ринкова вартість об'єкта, грн.		2 767 196

3.5 Аналіз визначення вартості об'єкта оцінки методом аналогів

Враховуючи те, що нам не надані дані щодо ціни реальних угод на ринку нерухомості на сьогоднішній день, тому це змушує кожного експерта-оцінювача в його повсякденній діяльності з кожного оцінюючого об'єкту виділяти фактори, які утворюють оцінку та проводити їх аналіз впливу на показник ціни. Оцінювач звичайна людина, яка може допустити помилку у виборі, але експертна група зможе сформувати набір факторів, які утворюють ціну, вплив даних факторів є суттєвим на показник ціни угоди.

В загальному випадку, кожен регіон України показник набору факторів буде індивідуальним, але методика їх встановлення вона є загальною. В другій половині XX століття виникла проблема викривлення цін на угоди з нерухомим майном або непогодження в питаннях розподілу прибутків чи втрат з ціллю мінімізації податкового навантаження. Саме за таких умов утворилось явище трансфертного ціноутворення. На рис. 3.5 представлено умови коректного застосування даного методу аналогів в оцінці нерухомості.

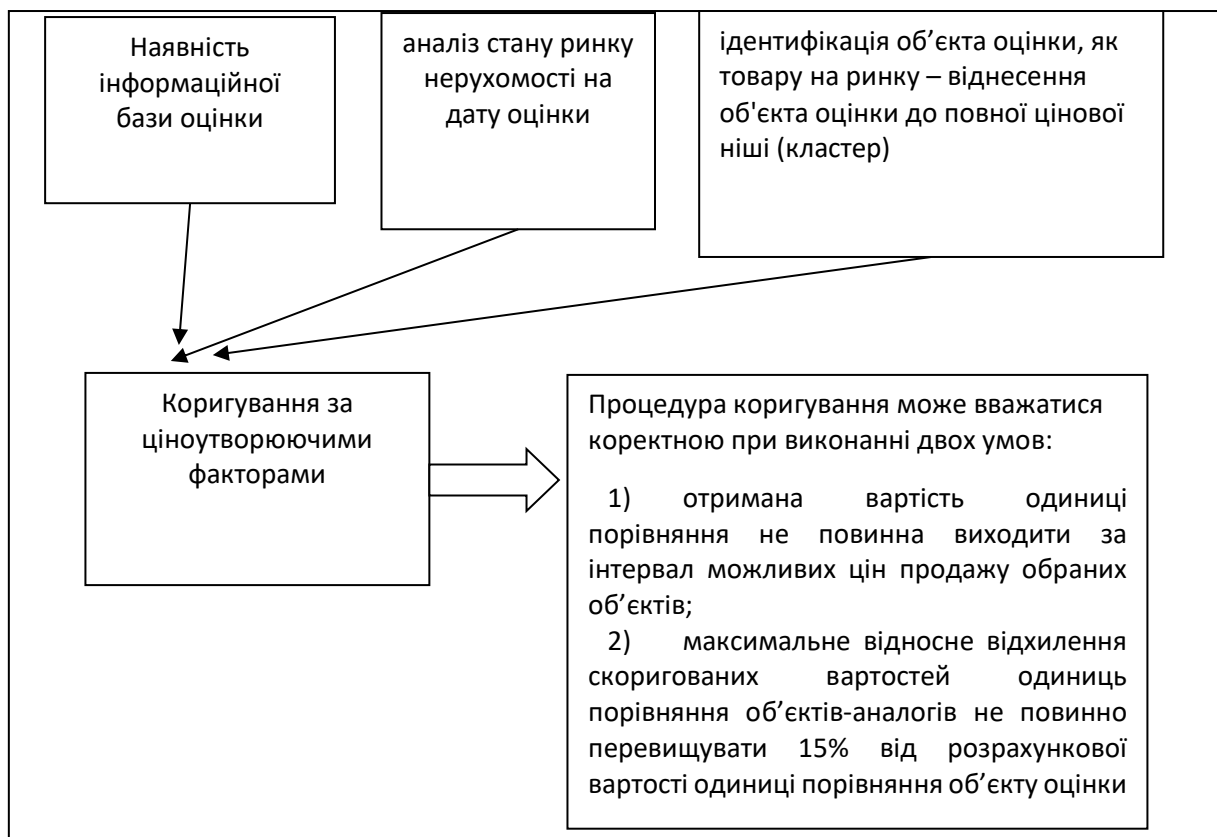


Рис. 3.5 – Показник умов щодо коректного застосування методу аналогів в оцінці нерухомості

Результати аналізу ринку узагальнено у табл. 3.5.

Таблиця 3.5 – Результати аналізу ринку

Вулиця	Зона розташування	Площа м ²	Розміщення об'єкта	Ціна пропозиції (у.о.)	Ціна 1 м ² (у.о.)	Джерело інформації
Лермонтова	серединна	140	2-й	95 000	679	https://www.olx.ua
Гагаріна	серединна	145	1-й	95 000	655	https://www.olx.ua
Р-н Піонера	серединна	150	1-2-й	100 000	667	https://www.olx.ua
Р-н пл. Артема	серединна	303	1-2-й	165 00	545	https://www.olx.ua

Досліджуючи зону розташування аналогічних об'єктів ми можемо стверджувати, що вона однакова – серединна, показники фізичного зносу досліджуваних підібраних аналогів максимально подібні до показнику фізичних характеристик, саме тому аналіз коригування проводиться лише на показник торгу та площі.

На сьогоднішній день показник стану економічного та фінансового спрямування характеризується різким падінням попиту, відсутності іпотеки та кредитування та зниження активності ринку.

Відтак ринок нерухомого майна - це так званий ринок покупця, який має право диктувати умови, керуючись потенційною прибутковістю об'єкту. Це значить, що продавець який є учасником ринку, або буде приймати пропозицію на зниження ціни або буде знімати об'єкт з експозиції (йти з ринку). Тому застосовуємо знижку на торг, що становить показник в 20%.

Показник коригування на площу можемо розрахувати за формулою:

$$K = \left(\frac{S_a}{S_o} \right)^c, \quad (3.8)$$

де S_a – показник загальної площі аналога;

S_o – загальна площа об'єкта оцінки

c – коефіцієнт Чсл тона (показник гальмування ціни), визначений емпірично, $c = 0,1$.

Результати коригування узагальнено у табл. 3.6.

Таблиця 3.6 – Аналіз результатів коригування на відмінності між аналогами і об’єктом оцінки

Фактори порівняння	Об’єкти порівняння				Об’єкт оцінки
	№1	№2	№3	№4	
Пропозиція за 1м ² (у.о.)	679	655	667	545	
Пропозиція без ПДВ	566	546	556	454	
Коригування на торг	0,8	0,8	0,8	0,8	
Площа приміщень, м ²	140	145	150	303	236,6
Коригування на площу	0,95	0,95	0,96	1,03	
Розташування (зона)	серединна	серединна	серединна	серединна	серединна
Коригуючий коефіцієнт	1	1	1	1	
Площа приміщень, м ²	140	145	150	303	236,6
Коригування на площу	0,95	0,95	0,96	1,03	
Скоригована вартість USD/м ²	429,65	415,93	424,98	372,30	
Загальна вартість оцінюваних приміщень, USD/м ² з ПДВ				462	
Показник загальної вартості оцінюваних приміщень, USD з ПДВ				109322	
Курс долара станом на 01.11.2023				28,2699	
Загальна вартість оцінюваних приміщень, грн. без ПДВ				2747134	

3.6 Дослідження узгодження результатів

Результати, що були отримані різними методичними підходами узагальнено у табл. 3.7.

Таблиця 3.7 – Аналіз результатів отриманих за даними різних методичних підходів

Обраний підхід	Обраний метод	Отриманий результат, грн.
Дохідний підхід	Метод прямої капіталізації	2 767 196
Порівняльний підхід	Метод аналогів	2 747 134

Роблячи висновок за результатами узагальненої оцінки, результати було отримано з допомогою методу дохідного та порівняльного підходу і як бачимо вони майже однакові. З огляду на такі отримані результати: оцінка проводилася з метою встановлення показника орендної плати; для дохідної нерухомості головним критерієм являється дохід, котрий можна визначити від показника передачі досліджуваного об'єкту в оренду.

Вважаємо всі встановлені результати є доцільними та остаточним значенням вартості нерухомості отриманих дохідним методом. Тобто, показник значення вартості комерційного об'єкту - 2 767 196 грн. без ПДВ.

ВИСНОВКИ ДО ТРЕТЬОГО РОЗДІЛУ

Змістом цінності об'єкту нерухомого майна відтворює погляди ринку на показник вигоди, яку отримує власник чи користувач об'єктів оцінки нерухомого майна відповідно на дату оцінки.

З професійної точки зору визначена величина показника ринкової вартості, що являється об'єктивною концепцією, котра не пов'язана з персоніфікованою точкою зору та певним інтересами конкретних індивідів.

Суб'єктивною концепцією цінності в більшості встановлених випадків, які пов'язані з питанням володіння та користування об'єктами нерухомого майна, а не з її гіпотечним обміном. Визначаючи цінність об'єкта можна застосувати певні припущення або критерії аналізу, тощо. Дані показник будуть відмінними від тих, що використовуються під час розрахунків вартості того ж самого майна.

Так як в даній роботі було досліджено методологію оцінки для встановлення орендної плати, тому досить важливим являється такий показник, а саме валовий річний дохід від орендної плати, що виражається як певний відсоток від встановленої вартості нерухомості. Розрахований він як відношення показника річної плати до показника вартості нерухомості. За допомогою даного показника є можливість встановлення часу, на протязі котрого господар має можливість очікувати на повернення власних інвестицій.

Встановлено, що сьогодні ринок нерухомості є ринком покупця, котрий може встановлювати свої умови та керувати необхідною йому потенційною прибутковістю об'єкта. Це значить, що продавець, котрий являється учасником ринку або може погоджуватися на те, щоб відбулося зниження ціни, або буде знімати об'єкт з експозиції (йти з ринку).

ЗАГАЛЬНІ ВИСНОВКИ

Кваліфікаційна робота на тему «Дослідження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду» спрямована на обґрунтування теоретичних, методичних і практичних положень, а також розроблення рекомендацій щодо процесу оцінки об'єкта нерухомого майна в контексті відведення земельної ділянки для подальшої передачі в оренду.

У ході виконання роботи було всебічно досліджено **правові, економічні, технічні та організаційні аспекти** процесу землеустрою, що має визначальне значення для раціонального використання земельних ресурсів та розвитку сучасного ринку землі в Україні.

У **першому розділі** здійснено **аналіз нормативно-правового забезпечення** питань відведення земельних ділянок в оренду для ведення підприємницької діяльності. Розглянуто чинні законодавчі акти, нормативи та інструкції, що регламентують порядок проведення землевпорядних робіт. Сформульовано основні вимоги до змісту та структури проєктів землеустрою, а також проведено **аналіз критеріїв, яким має відповідати графічна частина проєктної документації**. Визначено **повний комплекс землевпорядних заходів**, необхідних для забезпечення законного, прозорого та ефективного процесу відведення земельної ділянки.

Окрему увагу приділено **обґрунтуванню понять містобудівного та землевпорядного проєктування**, які є фундаментальними складовими **Державного земельного кадастру (ДЗК)**. Доведено, що якість землевпорядної документації значною мірою визначає точність кадастрових даних, що впливають на подальше управління земельними ресурсами.

У **другому розділі** проведено **аналіз процесу розроблення проєкту відведення земельної ділянки**, який здійснюється на основі затверджених технічних завдань, погоджених із замовником. Охарактеризовано основні етапи проєктування, зокрема збір вихідних матеріалів, проведення топографо-геодезичних робіт, камеральну обробку даних із використанням сучасних

програмних засобів (зокрема, комплексу «*Digitals*»). Результатом даного етапу є створення **кадастрового плану території** з відображенням меж угідь, площ та об'єктів інфраструктури, що має важливе значення для подальшого оформлення прав користування землею.

У третьому розділі розглянуто методологічні засади оцінки об'єктів **нерухомого майна** з метою визначення орендної плати. Особливу увагу приділено розрахунку **валового річного доходу від оренди**, який визначається як певний відсоток від ринкової вартості нерухомості. Цей показник використовується для **визначення періоду окупності інвестицій** та оцінки економічної ефективності орендних відносин. У результаті проведених розрахунків доведено, що застосування системного підходу до оцінки об'єктів нерухомості дозволяє більш точно встановити справедливий рівень орендної плати та підвищити інвестиційну привабливість земельних ресурсів.

Загалом результати дослідження свідчать, що **землеустрій є ключовим інструментом раціонального управління земельними ресурсами**, який забезпечує **баланс між економічними інтересами держави, бізнесу та громадян**. Комплексна оцінка нерухомого майна в системі землеустрою сприяє формуванню **прозорого земельного ринку**, удосконаленню механізмів **оренди земельних ділянок**, а також підвищенню **ефективності землекористування**.

Отже, виконана кваліфікаційна робота має **практичну цінність** для **землевпорядних організацій, органів місцевого самоврядування, а також суб'єктів господарювання, які здійснюють діяльність у сфері управління земельними ресурсами**. Отримані результати можуть бути використані при розробленні **землевпорядних проєктів**, проведенні **експертної грошової оцінки земель**, визначенні **орендної плати** та формуванні **регіональних програм ефективного землекористування**.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 р. № 858-IV / Відомості Верховної Ради України від 05.09.2003 – 2003 р., № 36.
2. Земельний кодекс України / Відомості Верховної Ради України від 25.10.2001. – 2001 р., № 2768-III.
3. Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки / Постанова Кабінету Міністрів України – Офіційний вісник України – 19.03.2004 – 2004 р., № 9.
4. Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 613-VI / Відомості Верховної Ради України від 16.10.2012 – 2012 р., № 8.
5. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 №1952 – IV / Відомості Верховної Ради України від 17.12.2004 – 2004 р., № 51.
6. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень / Постанова Кабінету Міністрів України – Офіційний вісник України – 12.01.2016 – 2016 р., № 2.
7. Про затвердження Вимог до технічного і технологічного забезпечення виконавців (розробників) робіт із землеустрою / Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України – Офіційний вісник України – 28.05.2013 – 2013 р., № 37.
8. Закон України «Про захист персональних даних» від 01.06.2010 №2297 – VI / Відомості Верховної Ради України від 27.08.2010 – 2010 р., № 34.
9. Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98) / Наказ Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України – Офіційний вісник України – 06.08.1998 – 1998 р., № 29.
10. Про затвердження Порядку використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК – 2000 при здійсненні робіт із

землеустрою / Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України – Офіційний вісник України – 23.12.2016 – 2016 р., № 99.

11. Закон України «Про оцінку впливу на довкілля» від 23.05.2017 № 2059-VIII / Відомості Верховної Ради України від 21.07.2017 – 2017 р., № 29.

12. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI / Відомості Верховної Ради України від 26.08.2011 – 2011 р., № 34.

13. Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками / Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів – Офіційний вісник України – 29.06.2010 – 2010 р., № 46.

14. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру / Постанова Кабінету Міністрів України – Офіційний вісник України – 30.11.2012 – 2012 р., № 89.

15. Закон України «Про державну експертизу землепорядної документації» від 17.06.2004 № 1808-IV/ Відомості Верховної Ради України від 17.09.2004 – 2004 р., № 38.

16. Закон України «Про метрологію та метрологічну діяльність» від 05.06.2014 № 1314-VII / Відомості Верховної Ради України від 25.07.2014 – 2014 р., № 30.

17. Про затвердження переліку особливо цінних груп ґрунтів / Наказ Держкомзему України – Офіційний вісник України – 21.11.2003 – 2003 р., № 45.

18. Закон України «Про основи містобудування» від 16.11.1992 № 2780-XII / Відомості Верховної Ради України від 29.12.1992 – 1992 р., № 52.

19. Закон України «Про топографо – геодезичну і картографічну діяльність» від 23.12.1998 № 353-XIV / Відомості Верховної Ради України від 12.02.1999 – 1999 р., № 5.

20. Чим відрізняється викуп земельної ділянки для суспільних потреб та примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної

необхідності? [Електронне джерело]. – Режим доступу: <https://zem.ua/uk> – Заголовок з екрана.

21. Інформація щодо отримання довідки з державної статистичної звітності [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://land.gov.ua/> – Заголовок з екрана.

22. Система координат УСК – 2000 забезпечить точність вимірювань [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://cherkaska.land.gov.ua/systema-koordynat-usk-2000-zabezpechyt-tochnist-vymiriuvan/> – Заголовок з екрана.

23. Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження принципу екстериторіальності погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальними органам Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру / Постанова Кабінету Міністрів України – Офіційний вісник України – 16.09.2016 – 2016 р., № 71.

24. Проблеми екстериторіального погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.mak-mel.com/zemelne-pravo/problemi-eksteritorialnogo-pogodzhennya-proektiv-zemleustroyu-shhodo-vidvedennya-zemelnoyi-dilyanki/> – Заголовок з екрана.

25. Про Порядок використання апаратури супутникових радіонавігаційних систем під час проведення топографо-геодезичних, картографічних, аерофотознімальних, проектних, дослідницьких робіт і вишукувань та кадастрових зйомок / Постанова Кабінету Міністрів України – Офіційний вісник України – 30.07.1998 – 1998 р., № 28.

26. Про затвердження Порядку проведення повірки законодавчо регульованих засобів вимірювальної техніки, що перебувають в експлуатації, та оформлення її результатів / Наказ Міністерства економічного розвитку і торгівлі України – Офіційний вісник України – 22.03.2016 – 2016 р., № 21.

27. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель / Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів – Офіційний вісник України – 15.11.2010 – 2010 р., № 85.

28. Гнаткович О.Д. Економічне стимулювання раціонального використання і охорони земель / О. Д. Гнаткович // Інноваційна економіка. – 2013. – № 1. – С. 128–130

29. Земельний кодекс України. Стаття 78. «Зміст права власності на землю».

30. Закон України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності» № 23, ст.158

31. Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища» від 26.06 1991, № 41, ст.546

32. Податковий кодекс України : прийнятий 2 грудня 2010 року № 7101

33. Гнаткович О.Д. Економічне стимулювання раціонального використання і охорони земель / О. Д. Гнаткович // Інноваційна економіка. – 2013. – № 1. – С. 128–130

34. Робочий проект землеустрою [Електронний ресурс] / [Режим доступу] <https://xn--80aagahqwyibe8an.com/zakon-ukrajiny/stattya-robochi-proekti-192311.html>.

35. Характеристика ґрунтів Дніпропетровської області [Електронний ресурс] / [Режим доступу] <https://www.kmu.gov.ua/document/249510864/P0831.doc>.

36. Закон України «Про охорону земель» [Електронний ресурс] / [Режим доступу] <https://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0379-96?lang=ru>.

37. Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів [Електронний ресурс] / [Режим доступу] <https://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0379-96?lang=ru>.

38. Класифікатор обмежувальних обтяжень права власності на землю [Текст] / А. М. Третяк ; Центр земельної реформи в Україні. – К. : [б.в.], 2000. – 16 с. – ISBN 966-95525-0-8.
39. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків: СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234.0015:2009. – [Чинний від 2009-07-01]. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://document.ua/zhitlovi-budinki.-zbirnik-ukrupnenih-pokaznikiv-vartosti-vid-nor5653.html>.
40. Real Estate Appraisal: From Value to Worth / Sarah Sayce, Judy Smith, Richard Cooper. – Piers Venmore-Rowland: Wiley-Blackwell, July 2006. – 356 Pages.
41. Драпіковський О. Оцінка нерухомості: [навч. посібник] / О. І. Драпіковський, І. Б. Іванова, Ю. В. Крумеліс. – К.: ТОВ «СІК ГРУП Україна», 2015. – 424 с.
42. Pareto Vilfredo. Manuale di Economia Politica con una Introduzione alla Scienza Sociale. / Vilfredo Pareto – Milan: Società Editrice Libreria, 1906. – 574 p.
43. Калиніченко Ю. Сучасні тенденції у теорії оцінювання об'єктів нерухомості з комерційним потенціалом / Ю.В. Калиніченко // Вісник оцінки. Професійний науково-практичний журнал. 2016. – №1(42). – С.23-33.
44. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків: СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234.0015:2009. – [Чинний від 2009-07-01]. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://document.ua/zhitlovi-budinki.-zbirnik-ukrupnenih-pokaznikiv-vartosti-vid-nor5653.html>.
45. Калиніченко Ю. Методика застосування індексних методів у процесі моніторингу ринку нерухомості / Ю.В. Калиніченко, А.О.Франчук // Прометей. Регіональний збірник наукових праць з економіки. – 2016. – №1(47). – С.111-116.
46. Global Property Guide. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.globalpropertyguide.com/>.

47. Numbeo. Ціни на нерухомість у Кривому Розі, Україна. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.numbeo.com/cost-of-living/>

48. Національний стандарт № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів», затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 29.11.2006р.. №.1655 / Кабінет Міністрів України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1655-2006-%D0%BF#Text>.

49. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Метод зисків в оцінці нерухомості з комерційним потенціалом // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 2015. – № 3. – С. 52-54.

50. Fisher J. D., Martin R. S. Income Property Appraisal – Real Estate Education Co, 1991. – 352 p.

ДОДАТОК А

ПЕРЕЛІК

обмежень щодо використання земельних ділянок

*у відповідності до Постанови Кабінету Міністрів України від 17.10.2012р. № 1051 із змінами
згідно з Постановою КМУ від 23.11.2016р. № 1058*

<i>Код</i>	<i>Назва</i>	<i>Наявність обмеження та його площа</i>
01	Охоронна зона	--
01.01	Охоронна зона навколо об'єкта природно-заповідного фонду	--
01.02	Охоронна зона навколо об'єкта 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	--
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	--
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 курорту (зона обмежень)	--
02.02.3	Третя зона округу санітарної охорони курорту (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	<i>Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах</i>	--
05.03	<i>Прибережна захисна смуга вздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах</i>	--
05.04	<i>Берегова смуга водних шляхів</i>	--
05.05	<i>Смуга відведення</i>	--
05.06	<i>Пляжна зона</i>	--
06	<i>Інше обмеження</i>	--
06.01	<i>Зона особливого режиму забудови</i>	--
06.02	<i>Зона радіоактивно забрудненої території</i>	--
06.03	<i>Зона надзвичайної екологічної ситуації</i>	--
07	<i>Земельні сервітути</i>	--
07.01	<i>Право проходу та проїзду на велосипеді</i>	--
07.02	<i>Право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху</i>	--
07.03	<i>Право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій</i>	--
07.04	<i>Право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку</i>	--
07.05	<i>Право відводу води із своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку</i>	--
07.06	<i>Право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми</i>	--
07.07	<i>Право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми</i>	--
07.08	<i>Право прогону худоби по наявному шляху</i>	--
07.09	<i>Право встановлення будівельних розташувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд</i>	--
07.10	<i>Інші земельні сервітути</i>	--
08	<i>Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій)</i>	--
09	<i>Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)</i>	--
10	<i>Території та об'єкти природно-заповідного фонду</i>	--
10.1	<i>Національні природні парки</i>	--
10.2	<i>Біосферні заповідники</i>	--
10.3	<i>Регіональні ландшафтні парки</i>	--
10.4	<i>Заказники</i>	--
10.5	<i>Пам'ятки природи</i>	--
10.6	<i>Заповідні урочища</i>	--
10.7	<i>Парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва</i>	--

Обмеження щодо використання земельних ділянок регламентується нормами Земельного кодексу України. Право обмеженого використання земельної ділянки обтяжує (обмежує) право власності на земельні ділянки і дає можливість користуватися земельною ділянкою або її частиною в обсязі, передбаченому законом або договором.