

# ДОВІДНИК із ЗЕМЛЕУСТРОЮ





## Рецензенти:

**М.А. Хвесик** – доктор економічних наук, професор, академік НААН, Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України»;

**П.Ф. Кулинич** – доктор юридичних наук, професор, Інститут держави і права Національної академії наук України;

**М.Г. Ступень** – доктор економічних наук, професор, Львівський національний аграрний університет

**Довідник із землеустрою / за ред. Л.Я. Новаковського. – 4-те вид., перероб. і доп. – К.: Аграр. наука, 2015. – 492 с.**

ISBN 978-966-540-400-2

У виданні, що пропонується, змінено структуру довідника. Передбачено чіткий поділ документації із землеустрою на прогностну (передпроектну) і планувальну, проектну, робочу й технічну. Викладено особливості розроблення нових видів проектів і технічної документації, яких не існувало раніше.

Розрахований на працівників органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, співробітників земельних і екологічних органів, фахівців проектних організацій і підприємницьких структур у сфері землеустрою, вчених, викладачів та студентів вищих навчальних закладів.

У предлагаемом издании изменена структура справочника. Предусмотрен четкий раздел документации из землеустройства на прогнозируемую (предпроектную) и планируемую, проектную, рабочую и техническую. Изложены особенности разработки новых видов проектов и технической документации, которых не существовало раньше.

Расчитан на работников органов исполнительной власти и органов местного самоуправления, сотрудников земельных и экологических органов, специалистов проектных организаций и предпринимательских структур в сфере землеустройства, ученых, преподавателей и студентов высших учебных заведений.

УДК 631.1  
ББК 41.4

Коллектив авторів висловлює щире подяку керівникам товариств з обмеженою відповідальністю «Стафед», «Деметра плюс», «Геометікс» і керівнику приватного підприємства «У.К.Р.-Гео» за надану спонсорську допомогу при підготовці Довідника до друку.

Усі права застережено. Жодна частина цього видання не може бути відтворена будь-яким способом та у будь-якій формі без письмового дозволу власників інтелектуальних прав.

ISBN 978-966-540-400-2

© Л.Я. Новаковський, 2015  
© Державне видавництво  
«Аграрна наука» НААН, 2015

## ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК СКОРОЧЕНЬ .....	10
ВСТУП .....	12
<b>РОЗДІЛ 1 ПРАВОВІ ЗАСАДИ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН .....</b>	<b>14</b>
1.1. Земля – основне національне багатство Українського народу .....	14
1.1.1. Конституція України – головне джерело правового регулювання земельних відносин у державі .....	14
1.1.2. Особливості Земельного кодексу України, його зміст та роль у розвитку земельного законодавства .....	16
1.1.3. Земельна реформа, її завдання, етапи проведення та проблеми завершення .....	21
1.1.4. Сучасні проблеми використання і охорони земель та завдання землеустрою щодо підвищення рівня управління земельними ресурсами країни .....	26
1.2. Склад земель України .....	29
1.2.1. Категорії земель. Порядок віднесення земельних ділянок до певної категорії та зміни цільового призначення земель .....	29
1.2.2. Землі сільськогосподарського призначення, їх структура та правовий режим .....	33
1.2.3. Землі житлової та громадської забудови, їх визначення та особливості використання .....	40
1.2.4. Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, їх склад та порядок використання .....	43
1.2.5. Землі оздоровчого призначення та їх використання. Обмеження діяльності на землях вказаної категорії земель .....	48
1.2.6. Землі рекреаційного призначення та порядок їх використання .....	52
1.2.7. Землі історико-культурного призначення, їх склад та особливості правового режиму використання й охорони .....	54
1.2.8. Землі лісогосподарського призначення та їх використання .....	56
1.2.9. Землі водного фонду, їх правовий режим та обмеження у використанні .....	59



1.2.10. Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, їх визначення, структура, особливості правового режиму та порядку використання	64
1.3. Права на землю. Набуття, реалізація та гарантії прав на землю	77
1.3.1. Право власності на землю	77
1.3.2. Форми власності на землю	80
1.3.3. Право користування землею	86
1.3.4. Набуття, перехід та припинення прав на землю	91
1.3.5. Обмеження та обтяження прав на земельну ділянку	101
1.3.6. Відшкодування збитків, а також втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва	107
1.3.7. Вирішення земельних спорів	111
1.4. Охорона земель	114
1.4.1. Завдання, зміст і порядок охорони земель	114
1.4.2. Стандартизація і нормування в галузі охорони земель	121
1.4.3. Рекультивация порушених земель	124
1.4.4. Консервація деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених земель	126
1.4.5. Моніторинг земель	128

<b>РОЗДІЛ 2 ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ, УПРАВЛІННЯ ТА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ</b>	132
2.1. Організація землеустрою	132
2.1.1. Підстави здійснення землеустрою, його мета, завдання, основні принципи, суб'єкти та об'єкти землеустрою	132
2.1.2. Повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування у сфері землеустрою	135
2.1.3. Державні стандарти, норми і правила у сфері землеустрою	139
2.1.4. Державний фонд документації із землеустрою	142
2.2. Забезпечення проведення землеустрою	145
2.2.1. Загальнодержавний, регіональний і місцевий рівні проведення землеустрою	145
2.2.2. Види документації із землеустрою, загальні вимоги до її розроблення та змісту	147
2.2.3. Погодження та затвердження документації із землеустрою	152
2.2.4. Технічне та технологічне забезпечення землеустрою	156
2.2.5. Надання консалтингових послуг з питань землеустрою	160
2.2.6. Авторський нагляд за здійсненням проектної документації із землеустрою	163
2.3. Управління у сфері землеустрою	166
2.3.1. Система управління якістю робіт із землеустрою	166

2.3.2. Планування виробничого процесу, підвищення кваліфікації персоналу, підготовка і підвищення кваліфікації кадрів	170
2.3.3. Договірна документація у сфері землеустрою	175
2.3.4. Державна експертиза землевпорядної документації	183
2.3.5. Атестація кадрів у сфері землеустрою	186

<b>РОЗДІЛ 3 ПРОГНОЗНА (ПЕРЕДПРОЕКТНА) ТА ПЛАНУВАЛЬНА ДОКУМЕНТАЦІЯ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ</b>	192
3.1. Програми використання та охорони земель	192
3.1.1. Загальнодержавна програма використання та охорони земель, її склад, зміст і порядок розроблення	192
3.1.2. Регіональна програма використання та охорони земель, її зміст та вимоги щодо обґрунтування обсягів і джерел ресурсного забезпечення	199
3.1.3. Місцева програма використання та охорони земель	205
3.2. Схеми землеустрою	212
3.2.1. Схема землеустрою адміністративного району	212
3.2.2. Схема протиерозійних заходів яружно-балкової системи, гідрографічного басейну	215

<b>РОЗДІЛ 4 ПРОЕКТНА ДОКУМЕНТАЦІЯ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ</b>	221
4.1. Проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць	221
4.2. Проект землеустрою щодо організації і визначення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення	225
4.3. Проект землеустрою щодо організації і визначення меж територій оздоровчого призначення	229
4.4. Проект землеустрою щодо організації і визначення меж територій рекреаційного призначення	232
4.5. Проект землеустрою щодо організації і визначення меж територій історико-культурного призначення	234
4.6. Проект землеустрою щодо організації і визначення меж територій лісогосподарського призначення	237
4.7. Проект землеустрою щодо організації і визначення меж територій водного фонду та водоохоронних зон водних об'єктів	239
4.8. Проект землеустрою щодо встановлення обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів	246
4.9. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки	249
4.10. Проект землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань	258



4.11. Проект землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь.....	262
4.12. Проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб.....	276
4.13. План земельно-господарського устрою населених пунктів.....	281
4.14. Проект землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення.....	286
4.15. Проект землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій.....	291
4.16. Проект землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв).....	292

## РОЗДІЛ 5 РОБОЧА ДОКУМЕНТАЦІЯ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

5.1. Робочий проект землеустрою щодо рекультивзації земель.....	296
5.2. Робочий проект землеустрою щодо організації багаторічних плодкових насаджень і виноградників.....	300
5.3. Робочий проект землеустрою щодо створення захисних лісонасаджень.....	307
5.4. Робочий проект землеустрою щодо будівництва протиерозійних гідротехнічних споруд.....	312
5.5. Робочий проект землеустрою щодо організації території колективних садів.....	320
5.6. Робочий проект землеустрою щодо консервації земель.....	322

## РОЗДІЛ 6 ТЕХНІЧНА ДОКУМЕНТАЦІЯ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

6.1. Документація із землеустрою щодо визначення державного кордону України.....	327
6.2. Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).....	334
6.3. Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту.....	343
6.4. Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.....	345
6.5. Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель.....	349
6.6. Технічна документація із землеустрою щодо природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного районування (зонування) земель.....	353
6.7. Технічна документація із землеустрою щодо бонітування ґрунтів.....	369

6.8. Технічна документація із землеустрою щодо економічної оцінки земель.....	371
6.9. Технічна документація із землеустрою щодо нормативної грошової оцінки земель.....	374
6.10. Технічна документація із землеустрою щодо експертної грошової оцінки земельних ділянок.....	386

## РОЗДІЛ 7 ВИШУКУВАЛЬНІ ТА ОБСТЕЖУВАЛЬНІ РОБОТИ ПРИ ЗДІЙСНЕННІ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

7.1. Топографо-геодезичні та картографічні роботи.....	391
7.2. Інженерно-геологічні роботи.....	391
7.3. Топографо-геодезичні роботи при здійсненні землеустрою.....	419
7.4. Ґрунтові обстеження.....	426
7.5. Геоботанічні обстеження.....	435

## РОЗДІЛ 8 НОРМАТИВИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ТА ЗЕМЛЕУСТРОЮ

8.1. Загальні положення.....	444
8.2. Планувально-санітарні нормативи розвитку поселень.....	444
8.3. Нормативи ґрунтозахисних систем землеробства.....	445
8.4. Якісний стан ґрунтового покриву.....	456
8.5. Нормативи протиерозійного проектування.....	468
8.6. Земельнооцінюючі нормативи.....	471



- АРК – Автономна Республіка Крим  
 ВГСУ – Вищий господарський суд України  
 ВКУ – Водний кодекс України  
 ВРУ – Верховна Рада України  
 ВСУ – Верховний Суд України  
 ГДВ – гранично допустимий вміст  
 ГДК – гранично допустима концентрація  
 ГДР – гранично допустимий рівень  
 ГКУ – Господарський кодекс України  
 ГОСТ – рос. «государственный стандарт» (державний стандарт), шифр використовується як для позначення державних стандартів колишнього СРСР, так і для позначення т. зв. міждержавних стандартів  
 ГПК – Господарський процесуальний кодекс  
 ДБН – Державні будівельні норми  
 ДПА – Державна податкова адміністрація  
 ЄС – Європейський Союз  
 ЗКУ – Земельний кодекс України  
 ЗУ – Закон України  
 КАСУ – Кодекс адміністративного судочинства України  
 КЗпПУ – Кодекс законів про працю України  
 ККУ – Кримінальний кодекс України  
 КМУ – Кабінет Міністрів України  
 КСУ – Конституційний Суд України  
 КМОТ – контурно-меліоративна організація території  
 КУ – Конституція України  
 ЛКУ – Лісовий кодекс України  
 МОЗ – Міністерство охорони здоров'я  
 НБУ – Національний банк України  
 ОСГ – особисте селянське господарство  
 ПЗФ – природно-заповідний фонд  
 ПКМ – постанова Кабінету Міністрів  
 ПКУ – Податковий кодекс України

- РМ – Рада Міністрів  
 РФ – Російська Федерація  
 СН – рос. «строительные нормы» (будівельні норми)  
 СНиП – рос. «строительные нормы и правила» (будівельні норми та правила)  
 ССОП – рос. «система стандартов в области охраны природы и улучшения использования природных ресурсов» (система стандартів у галузі охорони природи та поліпшення використання природних ресурсів)  
 ст. – стаття  
 УП – Указ Президента  
 ФГ – фермерське господарство  
 ЦКУ – Цивільний кодекс України  
 ЦПК – Цивільний процесуальний кодекс  
 ЦК УРСР – Цивільний кодекс УРСР  
 ч. – частина



Конституція України, виходячи з незамінності землі як природного ресурсу та матері нашого багатства, цілком закономірно визнала її основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

Посідаючи третє місце серед країн світу за площею орних земель з розрахунку на одного жителя, наша держава за ефективного використання земель сільськогосподарського призначення має можливість задовольнити потреби у продовольстві щонайменше 150–180 млн чоловік.

Як відомо, 2/3 загальної площі сільськогосподарських угідь України мають чорноземні ґрунти, які за рівнем природної родючості є одними з найкращих. Чорноземи нашої країни становлять 8,7% усіх чорноземів світу.

Отже, ми маємо унікальний земельно-ресурсний потенціал, ощадливе, ефективне, раціональне й екологічнобезпечне використання та всіляка охорона якого є в сучасних умовах однією з найактуальніших проблем національної безпеки держави.

Постійного удосконалення вимагає система управління у галузі регулювання земельних відносин. Управління землекористуванням включає планування використання земель, проведення землеустрою, контроль за використанням і охороною земельного фонду, здійснення моніторингу землекористування, ведення Державного земельного кадастру, економічне стимулювання раціонального використання й охорони земель.

Загальновідомо, що основою управління землекористуванням, безперечно, є землеустрій. Прийняття у травні 2003 р. Закону України «Про землеустрій» суттєво змінило його статус у системі заходів держави щодо управління у галузі використання та охорони земельного фонду. У законі, зокрема, наголошується, що саме землеустрій забезпечує реалізацію державної земельної політики. Чітко визначено організацію та регулювання землеустрою, його принципи, повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування у сфері землеустрою.

Встановлено, що склад, зміст і правила оформлення кожного виду землевпорядної документації регламентуються відповідними нормативно-технічними документами. Документація із землеустрою повинна відповідати положенням нормативно-технічних документів, державних стандартів, норм і правил у сфері землеустрою.

У сучасних умовах, коли у сфері нормативно-технічної документації із землеустрою існує багато прогалин і невизначеності, надзвичайної актуальності набуло видання нового «Довідника із землеустрою». Такий довідник раніше тричі видавався в Україні (1973, 1983, 1989 рр.) і був єдиним на той час виданням на теренах колишнього Радянського Союзу.

У четвертому виданні, що пропонується, змінено структуру довідника. Компонування матеріалу передбачає чіткий поділ документації із землеустрою на прогнозну (передпроектну) і планувальну, проектну, робочу й технічну. Викладено особливості розроблення нових видів проектів і технічної документації, яких не існувало раніше. Ураховано положення законодавства та нормативно-правових актів, якими регулюються питання здійснення землеустрою, організації охорони земель, проведення вишукувальних і обстежувальних робіт при здійсненні землеустрою.

Довідник підготовлено колективом вчених і спеціалістів Національної академії аграрних наук України, вищих навчальних закладів, науково-дослідних і проектних інститутів із землеустрою.

Окремі розділи, підрозділи та параграфи написали: Л.Я. Новаковський (вступ, 1.1; 3.1), Д.І. Бабміндра (5.1–5.3, 5.6), В.В. Горлачук (3.2.2, 4.6), Г.Д. Гуцуляк (1.4.1, 1.4.2), Ю.Г. Гуцуляк (1.4.3–1.4.5), Д.С. Добряк (2.1), Й.М. Дорош (2.3, 4.1, 4.10), П. Ф. Жолкевський (7.1, 7.3), О.П. Каша (6.7, 7.4, 7.5), В.О. Леонець (4.3, 4.4, 4.8), А.Г. Мартин (1.2.1, 1.2.4–1.2.6, 2.2, 6.8–6.10), А.М. Мірошніченко (1.2.7–1.2.10, 1.3), І.О. Новаковська (1.2.2, 4.12, 4.13), М.А. Олещенко (5.4, 5.5), С.О. Осипчук (6.6, 7.2), О.Г. Поліщук (1.2.3, 4.9), М.П. Стецюк (4.11, 6.1–6.5), А.М. Третяк (3.2.1, 4.2, 4.5, 4.7), А.М. Шворак (4.14–4.16), А.Д. Юрченко (8).