

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ АВІАЦІЙНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ФАКУЛЬТЕТ НАЗЕМНИХ СПОРУД І АЕРОДРОМІВ
КАФЕДРА АЕРОКОСМІЧНОЇ ГЕОДЕЗІЇ ТА ЗЕМЛЕУСТРОЮ

ДОПУСТИТИ ДО ЗАХИСТУ

Завідувач випускової кафедри

_____ Юрій ВЕЛИКОДСЬКИЙ

«___» _____ 2023 р.

ДИПЛОМНА РОБОТА
(ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА)
ВИПУСКНИКА ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ БАКАЛАВР
ЗА СПЕЦІАЛЬНІСТЮ 193 «ГЕОДЕЗІЯ ТА ЗЕМЛЕУСТРІЙ»

Тема: «Особливості використання земель запасу»

Виконавець: студент групи 410 Б Бугай Вероніка Вадимівна _____

Керівник: PhD, доцент Скрипник Лілія Русланівна _____

Нормоконтролер: к.е.н., доцент Стецюк Михайло Петрович _____

КИЇВ 2023

НАЦІОНАЛЬНИЙ АВІАЦІЙНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет наземних споруд і аеродромів

Кафедра аерокосмічної геодезії та землеустрою

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітньо-професійна програма «Землеустрій та кадастр»

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувача випускової кафедри

_____ **Юрій ВЕЛИКОДСЬКИЙ**

« ____ » _____ 2023 р.

ЗАВДАННЯ

на виконання дипломної роботи

Бугай Вероніці Вадимівні

1. Тема роботи: «Особливості використання земель запасу», затверджена наказом ректора від 10.05.2023 року № 677/ст.
2. Термін виконання роботи: з 29 травня 2023 р. по 25 червня 2023 р.
3. Вихідні дані роботи: нормативно-правова база України у сфері регулювання земельних відносин в Україні: Конституція України, закони України, законодавча та нормативно-правова база, інтернет сайти, а також наукові праці вітчизняних і зарубіжних учених з питань використання земель, формування організаційно-правових, економічних та інноваційних механізмів використання земель запасу.
4. Зміст пояснювальної записки: У першому розділі розглянуто правову основу формування та використання земель запасу. В другому розділі проаналізовано забезпечення особливостей використання земель запасу у сучасних умовах розвитку земельних відносин. У третьому розділі обґрунтовано процедуру поділу земель запасу у межах населених пунктів.
5. Перелік обов'язкового ілюстративного матеріалу: 4 таблиць, 14 рисунків

6. Календарний план-графік

№ з/п	Завдання	Термін виконання	Підпис керівника
1.	Отримання завдання на дипломну роботу	29.05.2023	
2.	Пошук та опрацювання літературних джерел по темі дипломної роботи	30.05.2023-03.06.2023	
3.	Написання вступу та 1 розділу дипломної роботи	04.06.2023-06.06.2023	
4.	Написання 2 та 3 розділів дипломної роботи	07.06.2023-11.06.2023	
7.	Оформлення пояснювальної записки, підготовка роздаткового матеріалу та презентації до захисту дипломної роботи	12.06.2023-17.06.2023	

Дата видачі завдання: «29» травня 2023 р.

Керівник дипломної роботи: _____ Скрипник Л.Р.

Завдання прийняв до виконання: _____ Бугай В.В.

РЕФЕРАТ

Дипломна робота на тему: «Особливості використання земель запасу»: 63 сторінки, 14 рисунків, 4 таблиці, 27 літературних джерел.

Об'єкт дослідження є землі запасу, які входять до складу категорії земель сільськогосподарського призначення та їх поділ для потреб селищної територіальної громади.

Предмет дослідження є сукупність теоретичних та прикладних аспектів щодо встановлення правового режиму використання та обґрунтування сутності поняття земель запасу у складі категорії земель сільськогосподарського призначення.

Мета роботи: обґрунтування законодавчих аспектів та методологічних основ щодо встановлення особливого статусу земель запасу, а також узагальнення принципів формування технічної документації щодо їх поділу для ведення сільського господарства, відтворення родючості ґрунтів та охорони земель в цілому.

Методи дослідження. монографічний – для аналізу праць вітчизняних і закордонних праць за темою диплому; історичний підхід і діалектичний метод пізнання – у процесі аналізу світового досвіду регулювання земельних відносин і вітчизняної практики; абстрактно-логічного аналізу; системно-структурний – для формування комплексного механізму регулювання земельних відносин; програмно-цільового для формування системи інструментів регулювання земельних відносин; статистичного аналізу – для оцінки стану та визначення основних тенденцій використання земельних ресурсів; а також методи математичного моделювання, картографічний, порівняльного аналізу.

ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ, ЗЕМЛІ ЗАПАСУ, ЕФЕКТИВНІСТЬ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ, МОНТОРИНГ ТА ОХОРОНА ЗЕМЕЛЬ, ПРИВАТИЗАЦІЯ ТА ОРЕНДА

ЗМІСТ

ВСТУП.....	7
РОЗДІЛ 1. ПРАВОВА ОСНОВА ФОРМУВАННЯ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЗАПАСУ.....	9
1.1. Зарубіжний досвід формування земель запасу	9
1.2. Поняття, склад та правовий режим використання земель запасу в Україні.....	12
1.3. Порівняльний аналіз відмінностей між поняттям землі запасу та землі резервного фонду.....	
РОЗДІЛ 2. ОСОБЛИВОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЗАПАСУ У СУЧАСНИХ УМОВАХ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН.....	25
2.1. Особливості моніторингу за станом земель запасу в Україні.....	25
2.2. Особливості зміни цільового призначення земель запасу у складі категорії земель сільськогосподарського призначення.....	32
2.3. Надання в оренду земель запасу чи їх приватизація для потреб державних чи комунальних установ, а також територіальних громад.....	44
РОЗДІЛ 3. ПРОЦЕДУРА ПОДІЛУ ЗЕМЕЛЬ ЗАПАСУ У МЕЖАХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ.....	50
3.1. Характеристика місця розташування земельної ділянки, яка не надана у власність або користування	50
3.2. Механізм розроблення та погодження технічної документації із землеустрою щодо поділу земель запасу за межами населеного пункту.....	56
3.3. Удосконалення землевпорядно-оптимізаційних механізмів у використанні земель запасу.....	61
Висновки.....	71
Список використаних джерел.....	76
Додатки.....	

ВСТУП

Актуальність. Земельна реформа привела до значних зрушень в системі землекористувань та сприяла диверсифікації організаційно-правових форм господарського освоєння земельно-ресурсного потенціалу, а використання земельних активів зводиться до максимізації економічного ефекту, що інколи стає причиною нехтування екологічних та соціальних пріоритетів при залученні земельних ресурсів у відтворювальний процес.

Деякі фахівці відмічають ряд проблем, які виникають у процесі використання земель запасу. Тобто основний принцип розподіл земель за різним цільовим призначенням за останні десятиліття не змінився, проте виникли певні труднощі з перекладом земель в категорію запасу, викликані недостатньою правовою урегульованістю цього процесу. Суть справи полягає в тому, що в результаті реалізації земельних відносин в нових умовах з'явилися землі, конкретні правовласники яких або позбавлені права на земельні ділянки, або вони фактично не встановлені.

Об'єкт дослідження є землі запасу, які входять до складу категорії земель сільськогосподарського призначення та їх поділ для потреб селищної територіальної громади.

Предмет дослідження є сукупність теоретичних та прикладних аспектів щодо встановлення правового режиму використання та обґрунтування сутності поняття земель запасу у складі категорії земель сільськогосподарського призначення.

Мета роботи: обґрунтування законодавчих аспектів та методологічних основ щодо встановлення особливого статусу земель запасу, а також узагальнення принципів формування технічної документації щодо їх поділу.

Для досягнення вказаної мети поставлені наступні **завдання:**

- ознайомитися з особливостями правової основи формування та використання земель запасу;
- проаналізувати відмінності між поняттям землі запасу та землі резервного фонду;

- обґрунтувати особливості моніторингу за станом земель запасу в Україні;
- проаналізувати зміни цільового призначення земель запасу у складі категорії земель сільськогосподарського призначення;
- визначити механізм розроблення та погодження технічної документації із землеустрою щодо поділу земель запасу за межами населеного пункту;
- обґрунтувати напрями удосконалення землевпорядно-оптимізаційних механізмів у використанні земель запасу.

Методи дослідження: монографічний – для аналізу праць вітчизняних і закордонних праць за темою диплому; історичний підхід і діалектичний метод пізнання – у процесі аналізу світового досвіду регулювання земельних відносин і вітчизняної практики; абстрактно-логічного аналізу; системно-структурний – для формування комплексного механізму регулювання земельних відносин; програмно-цільового для формування системи інструментів регулювання земельних відносин; статистичного аналізу – для оцінки стану та визначення основних тенденцій використання земельних ресурсів; а також методи математичного моделювання, картографічний, порівняльного аналізу.

Результатом бакалаврської роботи є обґрунтування законодавчих аспектів та методологічних основ щодо встановлення особливого статусу земель запасу, а також узагальнення принципів формування технічної документації щодо їх поділу для ведення сільського господарства, відтворення родючості ґрунтів та охорони земель в цілому.

Результати бакалаврської роботи представлені на XXIII Міжнародній науково-практичній конференції здобувачів вищої освіти і молодих учених «Політ. Сучасні проблеми науки», а також рекомендується використовувати в сфері управління та використання земель запасу, які входять до складу земель сільськогосподарського призначення, зокрема для навчальних цілей та практичної діяльності фахівців землевпорядників.

РОЗДІЛ 1. ПРАВОВА ОСНОВА ФОРМУВАННЯ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЗАПАСУ

1.1. Зарубіжний досвід формування земель запасу

З 1973 у Ванкувері (Канада) була створена спеціальна Комісія щодо контролю та управління резервними землями сільськогосподарського призначення, які були об'єднані у так званий заповідник. Вже в ті роки експерти зазначали про виняткову важливість резервування земель, як значного необоротного активу.

Заповідник сільськогосподарських земель – Agricultural Land Reserve (далі ALR) є одним із наймасштабніших заповідників Британської Колумбії, який був сформований за допомогою ефективних способів просторового планування за даними Американської організації Northwest Environment Watch. Такий спосіб резервування земель також є причиною того, чому Ванкувер уникнув великої частки перенаселення, як наприклад це спостерігається у Сіетлі [25].

Оскільки на законодавчому рівні було сформовано території земель запасу сільськогосподарського призначення робота Комісії полягає у захисті земель сільськогосподарського призначення від неправомірної зміни цільового призначення та функціонального використання. Зокрема, експерти комісії розробляють програми щодо економічного стимулювання розвитку сільського господарства та співпраці із територіальними громадами, а також органами місцевого самоврядування.

Необхідно зазначити, що даний заповідник земель сільськогосподарського призначення розташовується поруч із великими урбанізованими центрами і це є перевагою. Адже землі, які задіяні в агропромисловий комплекс розташовуються відповідні на необхідній відстані від промислових центрів. Таке просторове планування є також стимулом до удосконалення методів та засобів господарювання на землі, а також дозволяє зменшити шкоду від надмірного антропогенного навантаження. Зокрема,

підвищується продовольча безпека, яка пов'язана зі зростанням населення, транспортних витрат і потенційні лиха від пандемії до зміни клімату.

Загальний земельний банк ALR залишається досить стабільним протягом усієї історії його існування. Заповідник охоплює близько п'яти відсотків провінції і займає рекордну площу в 4 760 000 га. Зростання площі земель запасу відбулося в основному через додавання менш продуктивних земель у Північній частині провінції. Оскільки ALR був створений, згідно зі статистичними даними Комісії сільськогосподарських земель території Ванкуверу і Оканагану зазнали втрати понад 35 тис. га. При цьому близько 90% існуючих наразі земель запасу було додано до заповідника на півночі, при цьому 72 % було втрачено на півдні [25].

Попри жорсткий контроль та ефективну політику управління землями запасу на території ALR відбуваються втрати та вилучення земель сільськогосподарського призначення. За підрахунками експертів за Комісії такі втрати становили від 7493 га у різні періоди починаючи з 2000х років.

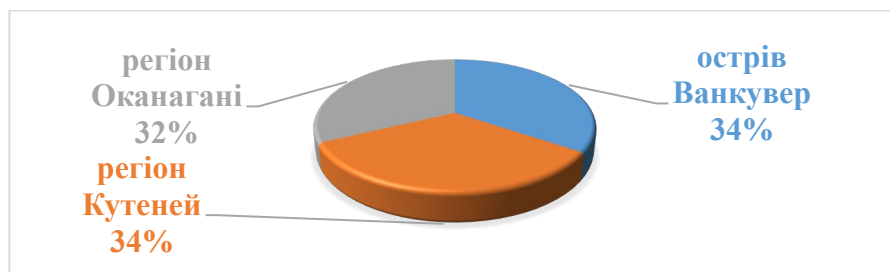


Рис. 1.1 Аналіз вилучення чи зміни цільового призначення земель запасу на території провінції Ванкувер [25]

Питання щодо охорони земель сільськогосподарського призначення, їх вчасне резервування є лише одним із напрямів розвитку такого економічного сектору як агропромисловий комплекс. Зокрема, експерти виділяють ряд інших важливих питань відображених на рисунку 1.2.



Рис. 1.2 Напрями розвитку сільськогосподарського землекористування в контексті збереження земельно-ресурсного потенціалу [25]

Важливо відмітити, що до земель запасу, які зосереджені на території Заповідника земель сільськогосподарського призначення у Ванкувері встановлюється ряд обмежень. А тому надання Комісією дозволу на використання не за цільовим призначенням та паювання земель сільськогосподарського призначення може бути затверджено на основі потреб громади та відповідних обґрунтувань. При цьому враховується рішення комісії щодо подальшої придатності земель запасу для здійснення сільськогосподарської діяльності.

Проблеми землекористування значно відрізняються в різних частинах провінції. Це стосується як проблем сьогодення так і передбачуваних короткострокових потреб економічного розвитку поза основними урбанізованими центрами, які мають потужний вплив на місцевих жителів.

Процеси деградації земельних ресурсів та неможливість їх швидкого, а також повного відновлення спричинюють витоки великих площ землі з обігу. І це проблема не лише збереження цілісності екосистем в майбутньому, а і негативний вплив на цінність та використання земель сільськогосподарського призначення. Незважаючи на зростання сільського господарства в долині

Фрейзер, ведення фермерського господарства часто є фінансово складною діяльністю. Правила користування сільськогосподарськими угіддями мають бути цілком доступним, і це необхідно, щоб фермерство було економічно життєздатним. Але вартість земель сільськогосподарського призначення зросла суттєво за останнє десятиліття, особливо в областях, де існує конкуренція між фермерськими господарствами та урбанізованими центрами. Навіть уявлення про те, що земельна ділянка може бути вилучена із земель запасу, може підняти ціну на зовсім незначні площі [26].

Отже, контроль та управління землями запасу, які входять до складу земель сільськогосподарського призначення з боку місцевих органів самоврядування включає такі напрями:

- визначення потреб громади у перспективному плані який відображає існуючі обмеження Закону про Комісію з нагляду за землями сільськогосподарського призначення, яка регулює вилучення землі в «інтересах провінції»;

- процес подання заявки на поділ земельних ділянок, які перебувають у запасі та для потреб несільськогосподарського призначення повинен бути більш відкритими, прозорими та підзвітними;

- здійснення періодичного моніторингу та формування звітів про кліматичні зміни, ґрунтові обстеження, інші особливості фізико-географічного районування та рівень придатності земель сільськогосподарського призначення до ведення відповідної сільськогосподарської діяльності;

- формування програм ефективного, просторового планування у перспективі на основі даних спостережень за функціонуванням заповідника – ALR;

- заяви про вилучення земельних ділянок у складі ALR, подані або схвалені місцевими органами влади повинні розглядатися лише тоді, коли вони є результатом повного локального та регіонального процесу планування та узгоджуються з цими планами;

- комплексні плани щодо розвитку агропромислового сектору регіону та постійні сільськогосподарські дорадчі комісії мають стати невід’ємною рисою місцевого планування землекористування в юрисдикціях, які містять землі сільськогосподарського призначення;

- офіційні плани територіальних громад та регіональні стратегії розвитку повинні враховувати площі, межі резервування земель сільськогосподарського призначення, за винятком тих рідкісних обставин які неможливо вирішити на місцевому чи регіональному рівнях іншими засобами;

- представники комісії повинні враховувати необхідність відшкодування сільськогосподарських втрат власникам чи користувачам після вилучення земель сільськогосподарського призначення або резервування у цілях збереження навколишнього природного середовища.

1.2. Поняття, склад та правовий режим використання земель запасу в Україні

Відповідно до положень статей 140 і 141 Земельного кодексу України до земель запасу відносять земельні ділянки право власності або користування якими припинено. Тобто це землі, які не переведені у власність або не надані у постійне користування у конкретно визначений період часу [2].

Положення статті 19 Земельного кодексу України визначають, що земельні ділянки кожної категорії земель, які не надано у власність або користування громадянам чи юридичним особам, можуть перебувати у запасі [2].

Згідно положень земельного законодавства земельні ділянки із земель запасу можуть бути передані у власність або постійне користування:

- громадянам;
- сільськогосподарським підприємствам;
- установам та організаціям.

Важливо відмітити, що згідно зі статтею 92 Земельного кодексу України права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та

комунальної власності набувають лише підприємства, установи та організації, що належать до державної або комунальної власності [2].

а) органи державної влади, органи місцевого самоврядування, підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності;

б) громадські організації осіб з інвалідністю України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації;

в) релігійні організації України, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності;

г) господарське товариство, утворене відповідно до Закону України «Про особливості утворення акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування»;

ґ) заклади освіти незалежно від форми власності;

д) співвласники багатоквартирного будинку для обслуговування такого будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку;

е) оператор газотранспортної системи, оператор газосховища та оператор системи передачі;

є) господарські товариства в оборонно-промисловому комплексі.

Таким чином всі неприватизовані землі в межах населеного пункту є комунальною власністю. Всі неприватизовані землі, які знаходяться за межами населених пунктів є державною власністю.

Якщо відбувається ліквідація підприємства, установи, організації, які знаходяться у державній чи комунальній власності, то відповідно земельні ділянки, які перебувають у їх постійному користуванні, за рішенням відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування переводяться до земель запасу або надаються іншим громадянам та

юридичним особам для використання за їх цільовим призначенням, а договори оренди земельних ділянок припиняються.

Землі кожної із дев'яти категорій мають різне цільове призначення, спеціальний правовий режим використання та можуть перебувати в запасі. Саме тому на землі запасу розповсюджуються норми та положення земельного законодавства відповідно категорії до якої вони віднесені.

За часів здобуття незалежності України землі запасу вважалися самостійною категорією земель. Так у 1992 році Земельним Кодексом України було регламентовано, що до земель запасу відносяться усі земельні ділянки, які не були передані у власність або не надані у постійне користування, або ж над якими припинено право власності або право користування. Відповідно таке нормативно-правове визначення спричинило випадки порушення правового режиму використання земель запасу при якому землі даної категорії могли бути використані для різного цільового призначення. Хоча по положенням земельного законодавства земельні ділянки повинні були надаватися переважно для сільськогосподарського використання [2].

Тобто категорія земель запасу була єдиною категорією земель, цільове призначення якої було невизначеним. Таке положення не давало можливості забезпечувати їх раціональне використання.

Безперечно, що землі запасу можуть існувати на законних підставах і в сучасних умовах. Але на відміну від попереднього земельного закону, чинний Земельний Кодекс не виділяє їх в окрему категорію земель. Він не передбачає формальної процедури віднесення конкретної земельної ділянки до земель запасу. Землі, не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, автоматично залишаються в запасі, що позбавляє необхідності приймати рішення про віднесення таких земель до земель запасу.

На сучасному етапі розвитку земельних відносин в Україні поняття земель запасу регулюється такими нормативно правовими актами як: Земельний кодекс України, Закон України «Про землеустрій», Наказ

Державного комітету України із земельних ресурсів 23 липня 2010 року № 548 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель» [9].

Важливо відмітити той факт, що за землі запасу плата не справляється. Водночас при оподаткуванні підприємств, які отримують земельні ділянки у власність або користування із земель запасу, враховуються дані Державного земельного кадастру, який ведеться землевпорядними органами, підпорядкованими Державній службі України з питань геодезії, картографії та кадастру [16].

Деякі фахівці відмічають ряд проблем, які виникають у процесі використання земель запасу. Тобто основний принцип розподіл земель за різним цільовим призначенням за останні десятиліття не змінився, проте виникли певні труднощі з переключенням земель в категорію запасу, викликані недостатньою правовою урегульованістю цього процесу. Суть справи полягає в тому, що в результаті реалізації земельних відносин в нових умовах з'явилися землі, конкретні правовласники яких або позбавлені права на земельні ділянки, або вони фактично не встановлені.

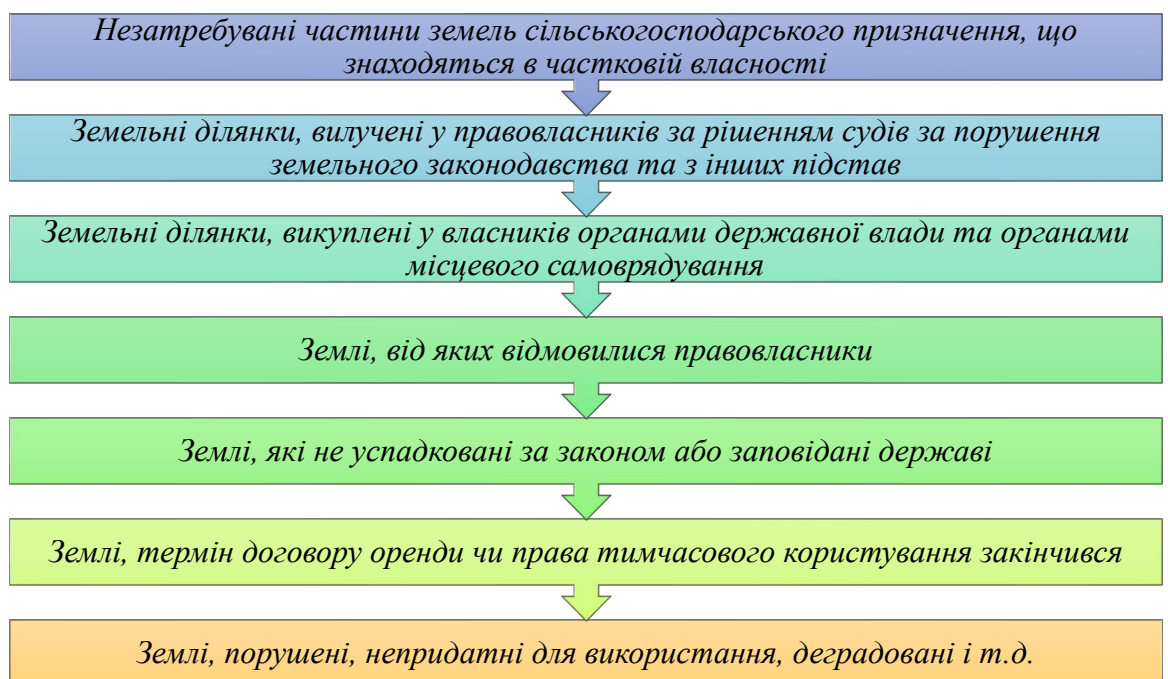


Рис. 1.3 Конкретні випадки землекористувань правовласники яких або позбавлені права на земельні ділянки, або вони фактично не встановлені [15]

Таким чином, основна ознака віднесення земель до категорії запасу законодавцем залишений без зміни: це фактичне господарське використання земель.

1.3. Порівняльний аналіз відмінностей між поняттям землі запасу та землі резервного фонду

Землі запасу та землі резервного фонду мають особливий статус. Незважаючи на схожість назв, відмінності між цими землями є принципові. Тим не менш, на практиці такі землі рідко розрізняють та у більшості випадків громадськість не обізнана, де проходять межі одних та інших земель з точки зору юридичних та географічних характеристик.

Тож відповідно до положень земельного законодавства землі запасу – це всі ті землі, які не перебувають у власності або користуванні фізичних чи юридичних осіб (у тому числі, комунальних та державних підприємств). Землі запасу не є окремою категорією земель (а можуть належати до однієї із 9 категорій земель, визначених Земельним кодексом України).

В свою чергу землі резервного фонду – це земельний масив, який формувався місцевими радами на етапі передачі земель із державної власності у власність колективну. Наразі необхідність формування резервного фонду передбачена у випадку приватизації земель (сільськогосподарських угідь) комунальних і державних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій приватними особами. Тобто, це ті землі, які не були передані із державної в колективну, а згодом приватну, власність.

Ще до часів незалежної України резервний фонд формувався для того, щоб у разі виявлення нових або новоприйнятих членів партії передати їм земельні частки (паї) за рахунок такого резервного земельного фонду. На сучасному етапі розвитку земельних відносин рахунок земель резервного фонду (а втім і земель запасу) очікують, зокрема, задовольнити потреби у земельних ділянках деяких категорій осіб, які проживають у сільській місцевості (у межах норм безоплатної приватизації).

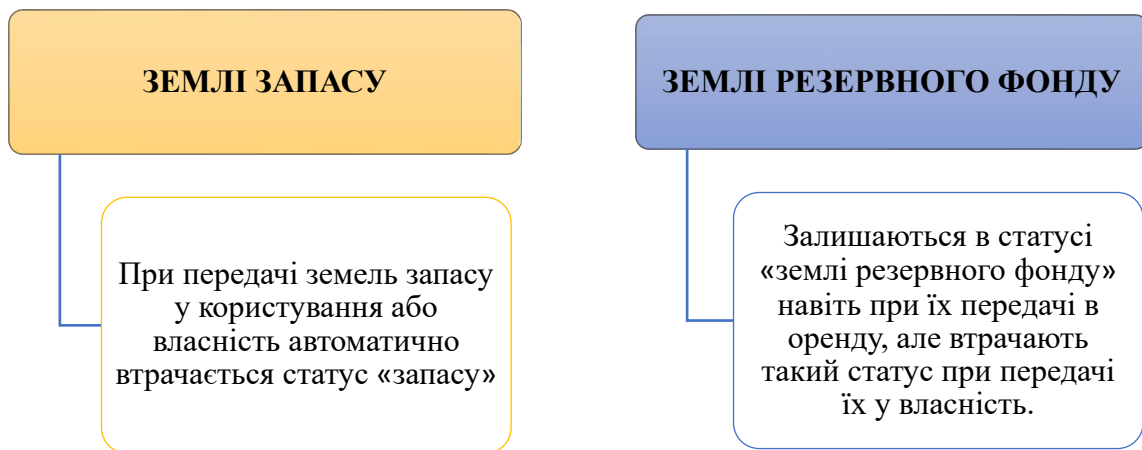


Рис. 1.4 Характеристика основної відмінності між землями запасу та землями резервного фонду [24]

Безпосередньо призначення земель резервного фонду регламентовано статтею 5 Земельного кодексу України. Даною статтею встановлено, що сільські та селищні ради створюють на своїй території резервний фонд земель за погодженням місця розташування з землекористувачем у розмірі до 15 відсотків площі усіх сільськогосподарських угідь, включаючи угіддя в межах відповідних населених пунктів [2].

Відповідно частина земель резервного фонду, яка на час введення в дію положень Земельного кодексу належала господарствам, залишається за ними на умовах постійного користування.

Землі резервного фонду перебувають у державній власності й призначається для подальшого перерозподілу та використання за цільовим призначенням.

Важливо відмітити, що створюваний під час передачі земель у колективну власність резервний фонд використовується для передачі у приватну власність або надання у користування земельних ділянок переважно громадянам, зайнятим у соціальній сфері на селі, а також іншим особам, яких приймають у члени сільськогосподарських підприємств або які переселяються у сільську місцевість для постійного проживання.

У випадку якщо особа, яка відповідно до чинного законодавства має право на земельну частку (пай), безпідставно (помилково) не була включена до списку, що додається до державного акта на право колективної власності на землю, то сільськогосподарське підприємство на підставі рішення загальних зборів (або уповноважених) звертається з клопотанням до місцевої ради щодо передачі із земель резервного фонду в розмірі сумарної кількості земельних часток (паїв) осіб, які не одержали сертифікати на право на земельну частку (пай).

Особам, яких приймають у члени сільськогосподарських підприємств, із земель резервного фонду передаються земельні ділянки у власність або надаються у користування [14].

Землі резервного фонду також включають резервування цінних природних територій. Відповідно нормативно-правовою базою яка регулює землекористування та резервування земельних ділянок, які знаходяться під особливим статусом є:

- Земельний кодекс України;
- Закон України «Про природно-заповідний фонд України»;
- Закон України «Про Основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2030 року»;
- Закон України «Про землеустрій»;
- Постанова Кабінету Міністрів України від 04.04.2004 № 266 «Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки».

Зарезервовані цінні землі – це території, які потребують особливої охорони через їх природні, культурні чи інші особливості.

Природно-заповідний фонд України – ділянки суходолу і водного простору, природні комплекси та об'єкти, які мають особливу природоохоронну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність і виділені з метою збереження природної різноманітності ландшафтів, генофонду

тваринного і рослинного світу, підтримання загального екологічного балансу та забезпечення фонового моніторингу довкілля [6].

Розвиток мережі земель природно-заповідного фонду та відповідних об'єктів України є одним із основних пріоритетів екологічної та землевпорядної політики країни, про що свідчать Закон України «Про Основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2030 року». Саме створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду можна назвати не лише основним, але і найбільш ефективним механізмом в процесі охорони природних екосистем, унікальних природних територій, ландшафтів та рідкісних видів рослин і тварин [8].

З метою недопущення знищення або руйнування в результаті господарської діяльності цінних для заповідання територій та об'єктів до прийняття у встановленому порядку рішень про організацію чи оголошення територій та об'єктів природно-заповідного фонду і виділення необхідних для цього коштів проводиться їх резервування на період до п'яти років. Ці території не можна віднести до земель природно-заповідного фонду, проте вони мають специфічний природоохоронний режим, що дозволяє віднести їх до земель іншого природоохоронного призначення.

Резервуванню підлягають території, що включають землі державної та комунальної власності.

Території, що резервуються з метою наступного заповідання, залишаються у віданні їх землевласників та землекористувачів і використовуються за цільовим призначенням із додержанням особливих вимог охорони навколишнього природного середовища та обмежень, що визначаються рішенням про резервування. Проведення на таких територіях діяльності, що призводить до зміни угідь, на земельних ділянках усіх категорій земель (боліт, степів, сіножатей, пасовищ, земельних лісових ділянок) забороняється.

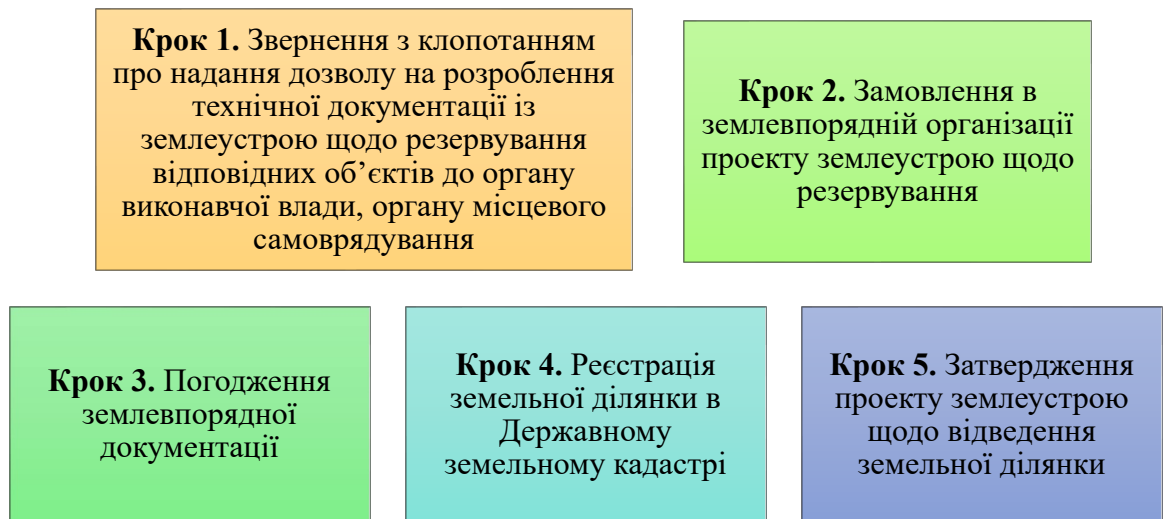


Рис. 1.5 Алгоритм проведення резервування земель цінних природних територій [23]

Відповідно до положень статті 122 Земельного кодексу України здійснюється звернення з клопотанням про надання дозволу на розроблення технічної документації із землеустрою щодо резервування цінних для заповідання територій та об'єктів до органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність та користування [2].

До клопотання додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельних ділянок для резервування, обґрунтування необхідності їх заповідання.

Орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування у межах своїх повноважень у десятиденний строк розглядає зазначене клопотання і надає дозвіл на розроблення технічної документації із землеустрою щодо резервування цінних для заповідання територій та об'єктів або мотивовану відмову в його наданні. Підставою для відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування цінних для заповідання територій та об'єктів вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів.

У разі надання дозволу на розроблення технічної документації із землеустрою щодо резервування цінних для заповідання територій та об'єктів

органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, які передають земельні ділянки державної чи комунальної власності у користування відповідно до положень статті 122 Земельного кодексу України зобов'язані протягом десяти робочих днів з дня прийняття такого рішення відобразити на картографічній основі Державного земельного кадастру орієнтовне місце розташування цінних для заповідання територій та об'єктів, а також дату та номер відповідного рішення. Зазначена інформація оприлюднюється на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, на безоплатній основі [2].

Замовниками документації із землеустрою можуть бути органи державної влади, органи місцевого самоврядування, землевласники і землекористувачі, а також інші юридичні та фізичні особи.

Виконавцем робіт у землевпорядній організації може бути тільки сертифікований інженера-землевпорядника. Перелік таких осіб розміщений на офіційному сайті Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. Без наявності такого сертифікату у виконавця робіт проект землеустрою буде вважатися недійсним, а земельна ділянка не буде зареєстрована.

Умови і строки розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок визначаються договором, укладеним замовником з виконавцем цих робіт відповідно до типового договору. Типовий договір на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки затверджується Кабінетом Міністрів України. Термін виконання робіт згідно із законодавством не може перевищувати шести місяців.

РОЗДІЛ 2. ОСОБЛИВОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЗАПАСУ У СУЧАСНИХ УМОВАХ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

2.1. Особливості моніторингу за станом земель запасу в Україні

Державний контроль за використанням і охороною земель в умовах ринкової економіки набуває важливого значення. Земельне законодавство надає власникам і землекористувачам широкі права щодо самостійного господарювання на землі, однак така діяльність не повинна завдавати збитків навколишньому природному середовищу й порушувати права та законні інтереси інших осіб, а також держави.

Варто звернути увагу на те, що контроль здійснюється за всіма без винятку суб'єктами земельних відносин, а об'єктом державного контролю за використанням і охороною земель є всі землі в межах території України.

Порядок здійснення державного контролю за використанням і охороною земель передбачений Законом України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» [12].

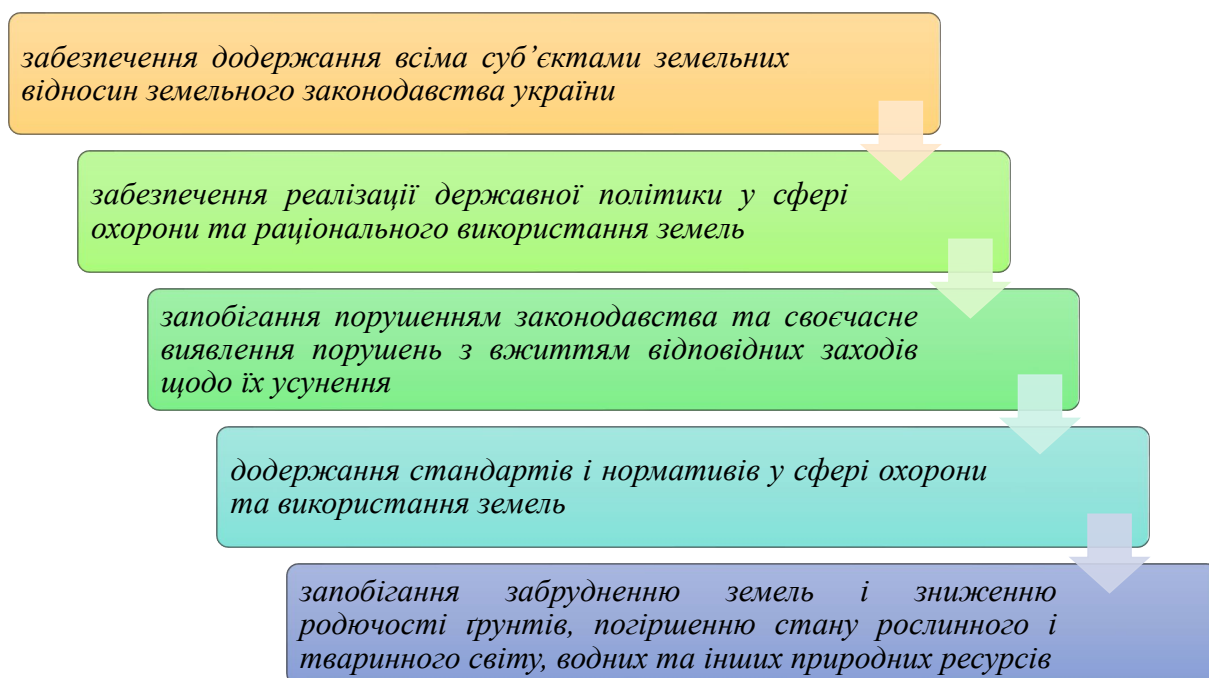


Рис. 2.1 Основні завдання державного контролю за використанням і охороною земель України у сфері використання й охорони земель

Державний контроль за дотриманням законодавства України про охорону земель здійснює центральний орган виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики зі здійснення нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення й охорони природних ресурсів.

У результаті адміністративної реформи, яку було запроваджено Указом Президента України «Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади» № 1085 було створено Державну інспекцію сільського господарства України. Державна інспекція сільського господарства стала центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовувалась і координувалась Кабінетом Міністрів України через Міністра аграрної політики і продовольства України, входила до системи органів державної влади й забезпечувала реалізацію державної політики у сфері нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі [13].

Однак, упорядкувавши сферу нагляду (контролю) за використанням і охороною земель, поза законотворчою увагою залишили сферу контролю за родючим шаром ґрунту.

Відповідно до положень статті 168 Земельного кодексу України ґрунтовий шар є об'єктом особливої охорони. У зв'язку з погіршенням якісного стану ґрунтів України та необхідністю виділення ґрунтів і їх родючості як окремого об'єкта правової охорони в умовах ринку земель.

Постановою Кабінету Міністрів України «Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади» Державну інспекцію сільського господарства України було ліквідовано, поклавши функції щодо охорони земель сільськогосподарського призначення та поверхневого шару ґрунту на спеціальні центральні органи виконавчої влади [13].

Таблиця. 2.1

Розмежування функцій щодо охорони земель сільськогосподарського призначення з охорони поверхневого шару ґрунту між спеціальними органами центральної влади

Функція	Органи виконавчої влади
здійснення реєстрації та обліку машин	Міністерство внутрішніх справ
здійснення державного нагляду (контролю) в частині експлуатації й технічного стану машин	Державну службу з безпеки на транспорті
здійснення сертифікації насіння й садивного матеріалу, державного нагляду (контролю) у сферах охорони прав на сорти рослин, насінництва та розсадництва	Державну службу з питань безпечності харчових продуктів і захисту споживачів
функції зі здійснення державного нагляду (контролю) в частині дотримання земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій і форм власності, родючості ґрунтів	Державну екологічну інспекцію

Державна екологічна інспекція України є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується й координується Кабінетом Міністрів України через Міністра екології та природних ресурсів України, її діяльність регламентується Положенням про Державну екологічну інспекцію України № 454. Інспекція входить до системи органів виконавчої влади й забезпечує реалізацію державної політики зі здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення та охорони природних ресурсів.

Відповідно до статті 3 Положення про Державну екологічну інспекцію України, основними завданнями Державна екологічна інспекція України є такі:

- внесення пропозицій щодо формування державної політики зі здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення й охорони природних ресурсів;

- реалізація державної політики зі здійснення державного нагляду (контролю) за додержанням вимог законодавства у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення та охорони природних ресурсів;

- додержання режиму територій і об'єктів природно-заповідного фонду;

- контроль за екологічною та радіаційною безпекою під час імпорту, експорту і транзиту вантажу й транспортних засобів;

- контроль за біологічною та генетичною безпекою щодо біологічних об'єктів природного середовища при створенні, дослідженні та практичному використанні генетично модифікованих організмів у відкритій системі; поводженням із відходами й небезпечними хімічними речовинами, пестицидами та агрохімікатами;

- інші завдання, визначені законами України й покладені на неї Президентом України.

Повноваження інспекції стосовно державного контролю за станом земель запасу визначено Положенням про Державну екологічну інспекцію України, Земельним кодексом України, Законами України: «Про держаний контроль за використанням та охороною земель», «Про охорону земель», «Про землеустрій» [9,12].

Правове регулювання відносин зі здійснення державного контролю за використанням і охороною земель здійснюється також законодавством, що визначає засади притягнення до різних видів юридичної відповідальності.

З метою підвищення ефективності діяльності відповідних контрольно-наглядових органів доцільно посилити їхню роль у запобіганні шкоді за рахунок упровадження низки організаційних (спеціальна підготовка фахівців, ефективна співпраця з органами прокуратури, суду, залучення громадськості), економічних (матеріально-технічне забезпечення), правових заходів.

Розгалужена й невпорядкована система органів державної влади з питань використання та охорони земельних ресурсів і природокористування вимагає

нагального впровадження комплексних і системних заходів, спрямованих на вирішення проблемних питань у цій сфері.

У складі державного контролю розрізняють запобіжний, поточний і наступний контроль.

На жаль, нині запобіжний контроль за землями запасу не здійснюється.

На сьогодні державна політика в галузі земельних відносин повинна опиратися на нові підходи в прийнятті рішень щодо раціонального використання та охорони земельних ресурсів, створення оптимальних умов для збільшення інвестиційного й виробничого потенціалу землі, перетворення її в самостійний фактор економічного зростання.

Згідно із законодавством України, контролю за використанням і охороною підлягають усі землі в межах території держави. Землі запасу, не будучи окремою категорією, теж потребують охорони в межах відповідної категорії.

Відповідно до положень статті 81 Земельного кодексу України землі запасу перебувають у віданні сільських, селищних, районних, міських, в адміністративному підпорядкуванні яких є район, Рад народних депутатів і призначаються для передачі у власність або надання в користування, у тому числі в оренду, переважно для сільськогосподарських потреб [2].

Чинний Земельний кодекс України не виділяє землі запасу в окрему категорію земель. Згідно з частиною 2 статтею 19 Земельного кодексу України, до складу кожної категорії земель можуть входити землі запасу. Водночас пріоритетність земель сільськогосподарського призначення також закріплена в Земельному кодексі України у статті 23, у якій вказується, що землі, придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватися насамперед для сільськогосподарського використання [2].

На жаль, площа земель, наданих для сільськогосподарського виробництва, щорічно скорочується. Планове скорочення земель сільськогосподарського призначення, якщо воно економічно обґрунтоване, не вважається порушенням норм права. Водночас стихійне скорочення цих

земель порушує вимоги законодавства. Найпоширеніші порушення земельного законодавства виявляються в незаконному відчуженні земель державної або комунальної власності, забрудненні та псуванні земель, використанні їх у супереч цільовому призначенню, знятті й перенесенні ґрунтового покриву.

Видається, що сьогодні землі запасу потребують особливого контролю та охорони з боку держави. Це зумовлено тим, що вони залишаються без використання.

Забруднення і деградація земель – досить розповсюджене в Україні явище. За даними Всеукраїнської екологічної ліги, в Україні площа земель, зайнятих сміттєзвалищами, становить 167 тис. га.

У наш час земельні ресурси залишаються найпривабливішим об'єктом для протиправних дій з боку державних службовців і працівників місцевого самоврядування. Практика свідчить про велику кількість випадків, коли органи державної виконавчої влади та органи місцевого самоврядування або їхні посадовці приймають незаконні рішення про передачу у власність чи надання в користування земельних ділянок за рахунок земель запасу.

Разом із тим суттєво зросла кількість випадків самовільного зайняття земель запасу. Сутність самовільного зайняття земельної ділянки, як правило, убачають у самовільному зайнятті чужої земельної ділянки й використанні її без наявності законних підстав, тобто за відсутності оформленого в установленому порядку права власності чи іншого передбаченого законодавством права на землю. Саме назване правопорушення стосується найчастіше цих земель. Зважаючи на численність і суспільну небезпеку земельних правопорушень у вигляді самовільного зайняття земель і самовільного будівництва, у 2007 р. ці діяння були криміналізовані шляхом унесення змін до Кримінального кодексу України. За відсутністю ознак складу злочину, передбаченого статтею 197-1 Кримінального кодексу України, відповідальність за самовільне зайняття може наставати згідно положень статті 53-1 Кодексу України про адміністративні правопорушення [3].

Згідно зі статтею 212 Земельного кодексу України, приведення земельних ділянок у придатний для використання стан, включаючи знесення будинків, будівель і споруд, здійснюється за рахунок громадян або юридичних осіб, які самовільно зайняли земельні ділянки. Повернення самовільно зайнятих земельних ділянок провадиться за рішенням суду [2].

2.2. Особливості зміни цільового призначення земель запасу у складі категорії земель сільськогосподарського призначення

Державні і комунальні сільськогосподарські підприємства, установи та організації одержують земельні ділянки із земель запасу у постійне користування для різноманітних цілей (рис. 2.2).

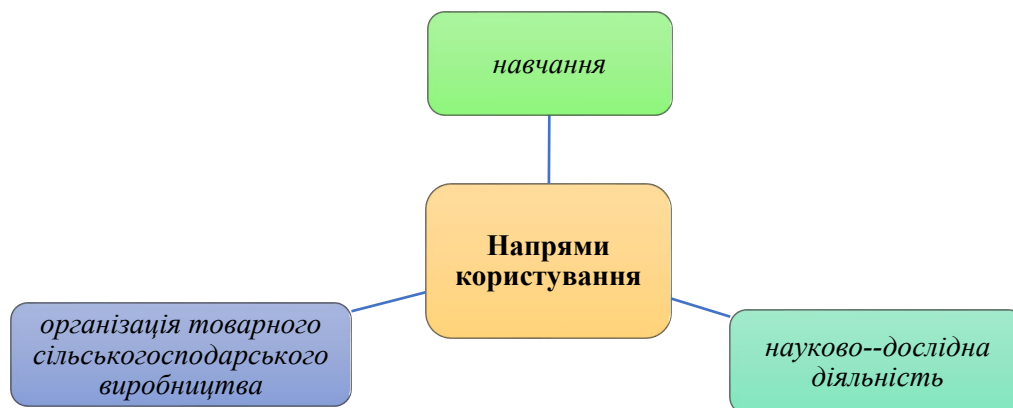


Рис. 2.2 Перелік напрямів використання земель запасу категорії земель сільськогосподарського призначення

У разі ліквідації державного чи комунального сільськогосподарського підприємства, установи, організації землі, які перебували у їх постійному користуванні, повертаються у статус запасу.

За клопотанням колективу сільськогосподарського підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності, у разі прийняття рішення органом, уповноваженим управляти майном цих підприємств, установ та організацій, про їх приватизацію здійснюється передача у їх власність земельних ділянок із земель державної чи комунальної власності, крім випадків, передбачених цим Кодексом.

Розглянувши окремо правові основи зміни цільового призначення земельних ділянок та етапи такої зміни, слід звернути увагу на особливості зміни цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення для певних потреб територіальної громади, не пов'язаних із сільськогосподарським використанням земель, які перебувають в статусі запасу.

Відповідно до приписів статті 23 Земельного кодексу України землі, придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватися насамперед для сільськогосподарського використання. При цьому для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, залізниць і автомобільних шляхів, ліній електропередачі та зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості [2].

Особливий правовий статус земель сільськогосподарського призначення забезпечується на основі реалізації комплексу заходів щодо збереження продуктивності сільськогосподарських угідь, підвищення їх екологічної стійкості та родючості ґрунтів, а також обмеження їх вилучення (викупу) для несільськогосподарських потреб. Зміна цільового призначення земель сільськогосподарського призначення, а відповідно і земель запасу, які перебувають у даній категорії допускається лише за умови обґрунтування доцільності такої зміни в порядку, визначеному законом.

У разі вилучення (викупу) земель запасу, які перебувають в категорії земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб забезпечується пріоритет максимального збереження найбільш продуктивних земель. А тому питання вилучення сільськогосподарських земель з обігу для несільськогосподарських потреб необхідно підходити дуже серйозно та з достатнім обґрунтуванням доцільності здійснення такого вилучення.

Зміна цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення та відповідних земель запасу з метою задоволення потреб об'єднаних територіальних громад може проводитися проводиться у наступних випадках:

- влаштування кладовищ;
- розміщення полігона твердих побутових відходів;
- організація зон відпочинку мешканців територіальної громади;
- будівництва об'єктів торгівлі;
- будівництва АЗС, промислових об'єктів тощо.

При зміні цільового призначення органи місцевого самоврядування повинні дотримуватися положень Державних будівельних норм «Планування і забудова територій», «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», «Планування і забудова сільських поселень», «Генеральні плани сільськогосподарських підприємств», «Планування та забудова малих сільськогосподарських підприємств та селянських (фермерських) господарств», «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження і затвердження комплексних схем транспорту для міст України» [17,18].

Відповідно до даних норм здійснюється проектування, будівництво і благоустрій на території міських і сільських населених пунктів та інших територіях (на регіональному та місцевому рівнях).

2.3. Надання в оренду земель запасу чи їх приватизація для потреб державних чи комунальних установ, а також територіальних громад

Відповідно до змін у законодавстві, сьогодні на аукціоні «Прозоро. Продажі» можна вільно придбати або орендувати державні і комунальні ділянки, у тому числі землі запасу. Завдяки простій, зрозумілій, а головне – прозорій процедурі доступ до вартісних активів отримують сотні потенційних покупців з усієї України. А їх реалізація відбувається у суворій відповідності з діючою нормативно-правовою базою.

Що таке землі запасу та особливості їх продажу в електронній системі «Прозоро. Продажі» [22].

Поняття «землі запасу» включає в себе ділянки, що не надані у власність або постійне користування, чи такі права були припинені. Подібні угіддя можуть належати до будь-якої категорії – сільськогосподарського, лісгосподарського призначення, водного фонду, житлової і громадської забудови, оздоровчі, рекреаційні, історико-культурні, промисловості, зв'язку, транспорту, енергетики або оборони. За необхідності землі запасу можуть продаватися або здаватися в оренду звичайним громадянам, сільськогосподарським установам, організаціям і підприємствам.

Будь-яка земля, що не була приватизована, але територіально відноситься до певного населеного пункту, перебуває у комунальній власності. Аналогічно, неприватизовані ділянки, розташовані за межами міст і сіл, належать державі. Тож земля, відведена для запасу, може бути або державною, або комунальною. У разі закриття підприємства угіддя, що перебували у його постійному користуванні, часто переводяться до земель запасу сільської чи міської ради. – якщо інші громадяни або організації не виявлять бажання їх орендувати.

Завдяки змінам у законодавстві, що стали фінальним етапом земельної реформи, придбати або отримати такі ділянки у тимчасове користування можна буквально у два кліки – скориставшись електронними аукціонами «Прозоро. Продажі». Саме це підприємство за рішенням Кабінету Міністрів України стало адміністратором торгової системи, через яку усі бажаючі сьогодні отримали можливість купувати та орендувати мільйони гектарів державної або комунальної землі.

Землі запасу на території сільської ради, міста або селища, можуть передаватися громадянам, фізичним і юридичним особам у постійне або тимчасове користування. Торги «Прозорро. Продажі» зведуть нанівець будь-які спроби неправомірно приватизувати державні і комунальні ділянки або домовитися про «особливі» умови з чиновниками [22].

До розмежування земель державної або комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями в межах населених пунктів, крім земель, переданих у приватну власність, здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради, а за межами населених пунктів - відповідні органи виконавчої влади.

Межа району, села, селища, міста, району в місті – це умовна замкнена лінія на поверхні землі, що відокремлює територію району, села, селища, міста, району в місті від інших територій. До земель міста належать усі землі в межах міста. До земель селища міського типу належать усі землі в межах селища. До земель сільського населеного пункту належать усі землі, що знаходяться в межах, установлених для цього пункту в порядку землеустрою.

Межі району, села, селища, міста, району в місті встановлюються і змінюються за проектами землеустрою, які розробляються відповідно до техніко-економічного обґрунтування їх розвитку, генеральних планів населених пунктів.

Включення земельних ділянок у межі району, села, селища, міста, району в місті не тягне за собою припинення права власності й права користування цими ділянками, якщо не буде проведено їх вилучення (викуп) відповідно до Земельного кодексу.

Отже, на підставі зазначених норм земельного законодавства сільська рада має право надавати в оренду землі запасу та резервного фонду лише в межах населеного пункту.

Відповідно до пункту 3 статті 124 Земельного кодексу України передача в оренду земельних ділянок громадянам і юридичним особам зі зміною їх цільового призначення та із земель запасу під забудову здійснюється за проектами відведення в порядку, встановленому статтями 118, 123 цього Кодексу [2].

Щодо визначення розміру орендної плати за земельні ділянки, то слід зазначити, що згідно зі статті 21 Закону № 161-XIV річна орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності,

надходить до відповідних бюджетів, розподіляється і використовується згідно постанов чинного земельного законодавства.

Річна орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності, не може перевищувати 12% від їх нормативної грошової оцінки. При цьому в разі визначення орендаря на конкурентних засадах може бути встановлено більший розмір орендної плати, ніж зазначено у цій частині.

При передачі земельних ділянок в оренду, зокрема із земель запасу повинні бути враховані ряд рекомендацій (рис. 2.3).

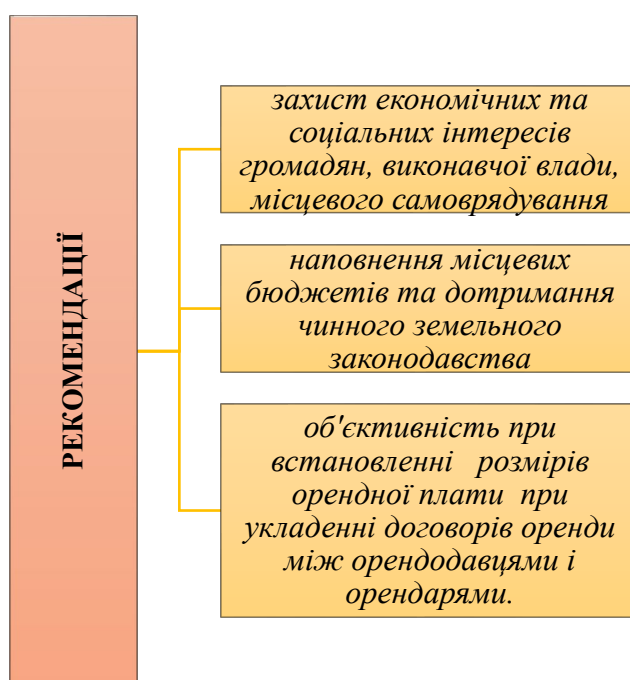


Рис. 2.3 Ряд рекомендацій, які повинні бути враховані під час передачі земель сільськогосподарського призначення та відповідних земель запасу в оренду

Відносини, пов'язані з орендою земель сільськогосподарського призначення, у тому числі земель запасу, регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, законами України «Про внесення змін до закону України «Про оренду землі», «Про плату за землю», «Про внесення змін до Закону України «Про державний бюджет України на 2005 рік та деяких

інших законодавчих актів України» іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі.

Земельна ділянка із статусом запасу може передаватися в оренду разом з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, які знаходяться на ній, або без них.

Орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення на період дії договору оренди мають право обмінюватися належними їм правами користування земельними ділянками шляхом укладання між ними договорів суборенди відповідних ділянок, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування шляхом укладення договору оренди земельної ділянки.

У разі набуття права оренди земельної ділянки на конкурентних засадах підставою для укладення договору оренди є результати аукціону чи конкурсу.

У разі дострокового припинення договору оренди землі за ініціативою орендодавця земельної ділянки, право оренди якої набуто за результатами аукціону чи конкурсу, орендодавець відшкодовує орендарю витрати на його набуття у строки, визначені умовами договору та законом, і збитки, які понесе орендар внаслідок дострокового припинення договору оренди, якщо інше не передбачено договором оренди.

Земельна ділянка, обтяжена заставою, може бути передана в оренду в разі згоди заставодержателя.

Варто відмітити, що за згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови, зокрема:

- якісний стан земельних угідь;
- порядок виконання зобов'язань сторін;
- порядок страхування об'єкта оренди;

- порядок відшкодування витрат на здійснення заходів щодо охорони і поліпшення об'єкта оренди;
- проведення меліоративних робіт;
- відомості про обставини, що можуть вплинути на зміну або припинення дії договору оренди.

Невід'ємною частиною договору оренди землі є:

- план або схема земельної ділянки, яка передається в оренду;
- кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів;
- акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- акт приймання-передачі об'єкта оренди;

У разі якщо договором оренди землі передбачається здійснити заходи, спрямовані на охорону та поліпшення об'єкта оренди, до договору додається угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи.

Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років.

При передачі в оренду сільськогосподарських угідь для ведення товарного сільськогосподарського виробництва строк дії договору оренди земельних ділянок визначається з урахуванням періоду ротації основної сівозміни згідно з проектами землеустрою.

При передачі в оренду сільськогосподарських угідь, які розташовані в межах гірничого відводу, наданого для розробки родовища нафти або газу, строк дії договору оренди земельних ділянок визначається з урахуванням строків початку будівництва свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, на орендованій ділянці або на її частині.

У разі зміни цільового призначення земельної ділянки надання її в оренду здійснюється за проектом відведення в порядку, встановленому законом.

Групи факторів, що визначають розмір орендної плати

Група факторів	Характеристика
<i>фізичні</i>	розмір ділянки, її конфігурація, протяжність фронтальної лінії, якісний стан земельних угідь, інженерно-геологічні умови, місце розташування
<i>економічні</i>	рівень цін та доходів, ризиків, обсяги вкладень на поліпшення землі
<i>адміністративні</i>	умови використання та повернення земельної ділянки, встановлені обмеження та існуючі обтяження, порядок виконання зобов'язань сторін

Істотні умови договору оренди тісно пов'язані між собою і взаємообумовлені. Тому дуже важко визначити внесок кожного окремого фактору на формування розміру орендної плати. Так, фізичні параметри земельної ділянки (розмір, конфігурація, якість ґрунтів, інженерно-геологічні умови) та її місце розташування безпосередньо впливають на її доходність та обсяги додаткових укладень, які необхідні для її належного використання. В той же час, вони багато в чому обумовлені встановленими обмеженнями та існуючими обтяженнями щодо використання земельної ділянки, які визначають граничні розміри земельної ділянки, дозволені види її функціонального використання. Зазначені фактори багато в чому є визначальними і для економічних умов господарювання на орендованій земельній ділянці і рівень доходів та ризиків сторін закладається терміном і умовами використання та забудови земельної ділянки, встановленими зобов'язаннями.

Наприклад, строк оренди безпосередньо пов'язаний з ризиком орендодавця.

Вважається, що ризик орендодавця при наданні земельної ділянки в довгострокову оренду буде меншим, ніж при короткостроковій оренді, тому і щорічний розмір орендної плати при довгостроковій оренді має бути менший.

В свою чергу, існуючі обмеження і обтяження щодо використання земельної ділянки найчастіше пов'язані з необхідністю дотримання

встановленого режиму господарювання чи забезпечення зобов'язань перед третіми особами, що з економічної точки зору призводить до часткового зменшення вартості земельної ділянки, а значить і розміру орендної плати.

Так, наприклад, коли необхідно надати право проходу або проїзду через орендовану земельну ділянку, прокласти інженерну комунікацію чи встановити опору споруди, то розмір орендної плати має бути меншим, ніж за земельну ділянку не обтяжену правами третіх осіб.

Якщо для повноцінного використання земельної ділянки від орендаря за умовами договору вимагається виконання певного обсягу робіт з її освоєння та облаштування, то орендна плата на час освоєння ділянки за угодою сторін може бути зменшена або на певний відсоток, або на обсяг робіт, який має здійснити орендар відповідно до встановлених технічних умов (вимог). В разі, якщо за договором орендар може отримати право на забудову земельної ділянки, на надання її в суборенду, на подовження договору після закінчення терміну дії поточної угоди, на придбання земельної ділянки у власність, це значно підвищує привабливість оренди. Тут інтерес орендаря може бути врахований більш високою орендною ставкою.

Розмір орендної плати визначається на підставі орендних ставок, які можуть встановлюватися залежно від:

- обсягу продукції чи доходу, які можуть бути отримані з орендованої земельної ділянки;
- встановленої ставки земельного податку;
- вартості земельної ділянки.

Для орієнтації суб'єктів орендних земельних відносин щодо доцільності укладення договорів оренди рекомендовано в розрізі адміністративних районів та у містах визначати рекомендовані шкали орендних ставок, які доцільно переглядати один раз у п'ять років.

РОЗДІЛ 3. ОСОБЛИВОСТІ ПРОЦЕДУРИ ПОДІЛУ ЗЕМЕЛЬ ЗАПАСУ У МЕЖАХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

3.1 Характеристика місця розташування земельної ділянки, яка не надана у власність або користування

Досліджувана земельна ділянка розташована на території Брусилівської селищної територіальної громади Житомирської області. Селищна громада була створена у 2016 році з адміністративним центром – село міського типу Брусилів. В результаті формування громади було об'єднано: Брусилівську селищну раду та Водотіївську, Дивинську, Карабачинську, Лазарівську, Містечківську, Морозівську, Новоозерянську, Озерську, Осівецьку, Покришівську, Приворотську, Романівську, Скочищенську, Соболівську, Соловіївську, Хомутецьку, Яструбенківську сільських рад Брусилівську району Житомирської області.

Площа території селищної громади сягає 629 км², а кількість населення на 2020 рік становить 14 728 осіб.

До складу Брусилівської територіальної громади входять 1 село міського типу Брусилів, 1 селище Скочище і 35 сіл: Биків, Болячів, Високе, Вільшка, Водотії, Дивин, Долинівка, Дубрівка, Западня, Йосипівка, Карабачин, Ковганівка, Костівці, Краківщина, Лазарівка, Малинівка, Мар'янівка, Містечко, Морозівка, Нові Озеряни, Озера, Осівці, Пилипонка, Покришів, Привороття, Романівка, Скочище, Соболівка, Соловіївка, Ставище, Старицьке, Хомутець, Хом'янка, Яструбенка, Яструбна.

По території громади протікає річка Здвиж.

Відповідно до постанови Верховної Ради України від 17 червня 2020 року «Про утворення та ліквідацію районів», Брусилівська селищна територіальна громада увійшла до складу новоствореного Житомирського району Житомирської області.

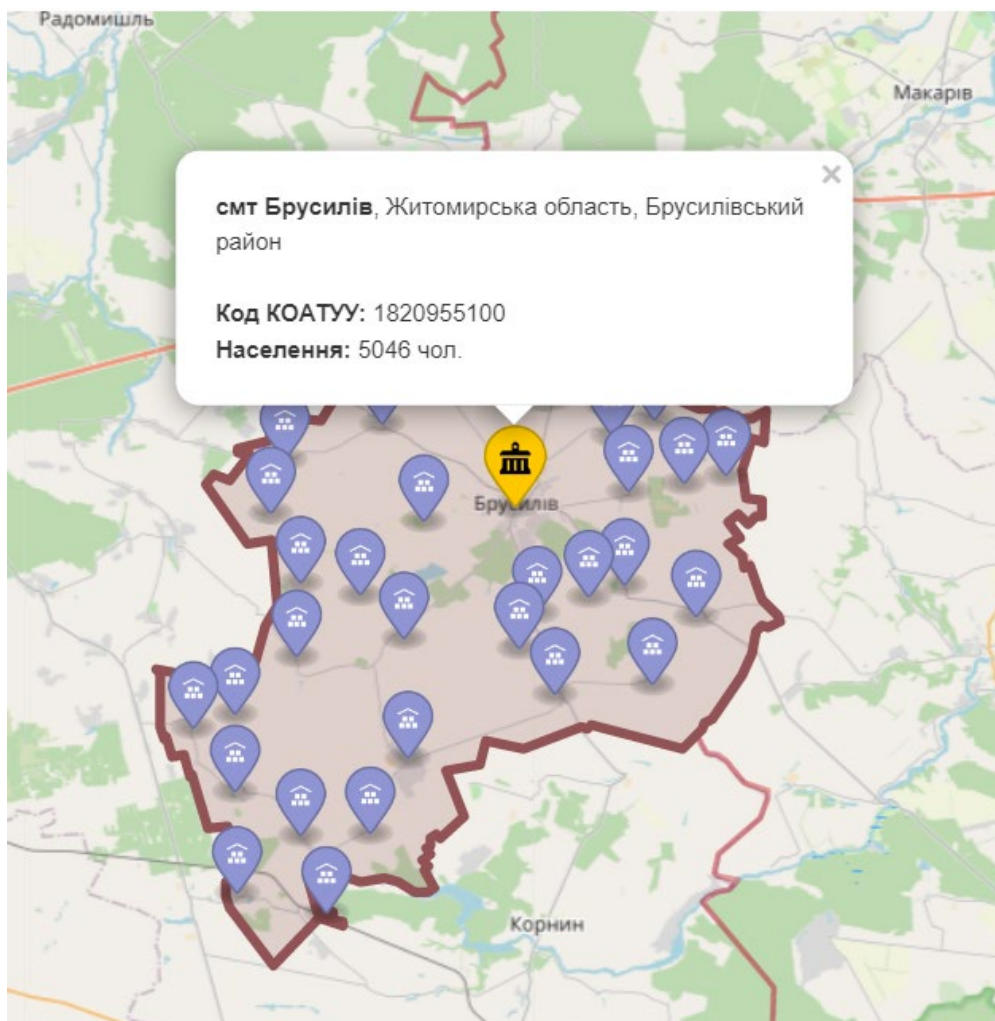


Рис. 3.1 Місце розташування та межі Брусилівської селищної територіальної громади

Представники Брусилівської селищної ради за сприяння Житомирського Центру розвитку місцевого самоврядування працюють над удосконаленням Стратегії розвитку Брусилівської селищної об'єднаної територіальної громади на період до 2027 року .

Найважливішим етапом розробки Стратегії є пропозиції з боку представників громади (юридичних та фізичних осіб) щодо ідей проектів, які дозволять сформувати операційну частину Стратегії.

Ідеї проектів, які подаються на розгляд громадськими активістами розглядаються, аналізуються робочою групою з розробки Стратегії з виокремленням найважливіших пріоритетів.

До програми розвитку громади також долучені представник місцевого самоврядування, місцевих органів державної влади, громадські організації, установи та організації усіх форм власності.

За результатами роботи визначаються джерела фінансування найважливіших для громади проектів.

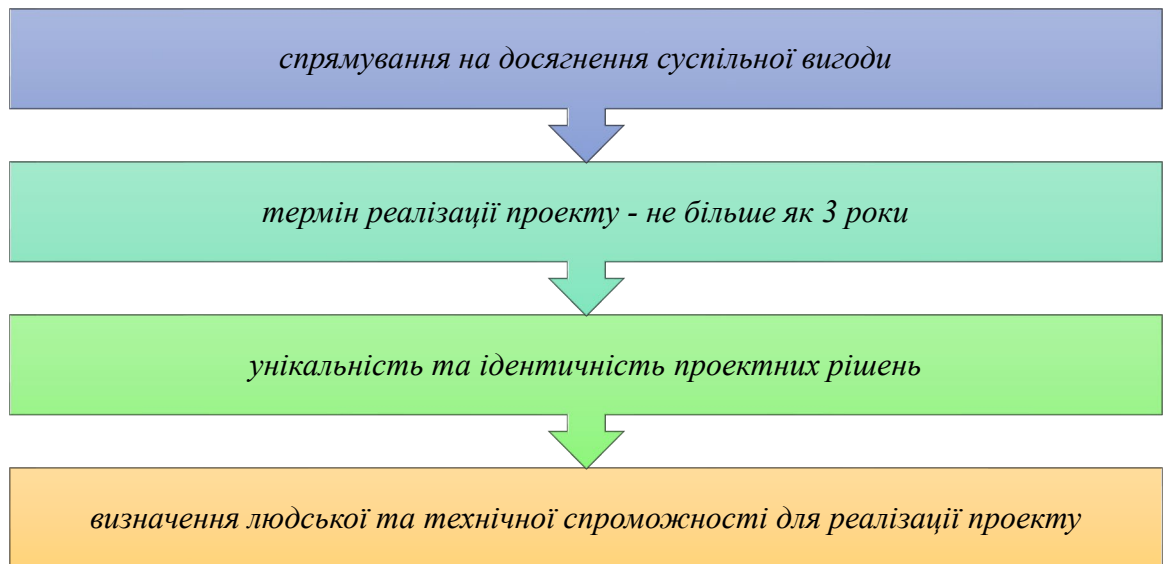


Рис. 3.2 Критерії котрим повинні відповідати проектні ідеї

Отже, технічна документація із землеустрою щодо поділу земельної ділянки земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами) Брусилівської селищної ради за межами с. Соболівки, Житомирського району Житомирської області загальною площею 3.0146 га, на 2 земельні ділянки – 0.6000га, 2.4146га розроблені ФОП Уманець Ю.М. згідно заяви про виконання робіт, рішення селищної громади від 20 серпня 2021 р. №551, технічного завдання на виконання робіт у відповідності до «Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю» (із змінами) від 4 травня 1999 року №43.

Прив'язку земельних ділянок до державної геодезичної мережі виконано за допомогою спеціалізованого програмного забезпечення та геодезичного обладнання Trimble m3 5".

Геодезичне знімання земельних ділянок проведено з метою

виготовлення земельпорядної документації та документів що посвідчують право власності на земельні ділянки з подальшим внесенням відомостей до бази даних Державного земельного кадастру.

Камеральна обробка результатів геодезичних вимірювань проводилась на базі спеціалізованого програмного забезпечення "Digitals".

Геодезичні виміри проводились відповідно вимог Інструкції з проведення топографічних робіт в масштабі 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500 ГКНТА 2.04-02-98.

По матеріалах польових робіт складений земельно-кадастрові плани ділянок в масштабі 1:5000 з вказуванням суміжних користувань, довжин ліній та складено експлікацію земель.

Межі земельних ділянок встановлено в натурі, межові знаки передано на зберігання замовнику.

Таблиця 3.1

Характеристика об'єкту та вихідні дані для технічного завдання та розробки земельпорядної документації

Характеристика об'єкту	
Місце розташування земельної ділянки	за межами с. Соболівки, Житомирського району Житомирської області
Форма власності	комунальна
Підстава	12 сесія 8 скликання від 20 серпня 2021 р.
Цільове призначення	земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами
Вихідні дані	
Площа земельних ділянок	3.0146 га та площі після поділу 2,4146 га, 0,6000 га .
Наявні обмеження	відсутні
Земельні сервітути	відсутні
Умови надання земельних ділянок	власність
Інші матеріали	за наявності

Документи і матеріали, що повинні бути представлені за результатами виконаних робіт: технічна документація із землеустрою щодо поділу земельної ділянки земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами)

Брусилівській селищній раді за межами с. Соболівки, Житомирського району Житомирської області.

3.2. Механізм розроблення та погодження технічної документації із землеустрою щодо поділу земель запасу за межами населеного пункту

Технічна документація із землеустрою щодо поділу земель запасу за межами населеного пункту включає такі етапи та основні відомості:

1. завдання на складання технічної документації із землеустрою;
2. пояснювальну записку із зазначенням характеристик території, що обумовлюють необхідність її заповідання, особливих вимог охорони навколишнього природного середовища та обмежень, що визначаються рішенням про резервування;
3. матеріали землевпорядного проектування та геодезичних вишукувань;
4. перелік обмежень у використанні земель;
5. відомості обчислення площі резервування території, зони обмеження, у тому числі каталог координат.

В результаті землевпорядна організація повинна виконати геодезичні роботи і розробити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в строки, встановлені договором. Межі земельної ділянки, при необхідності, повинні бути закріплені межовими знаками встановленого зразка. Проект землеустрою повинен бути складений у паперовій формі та у формі електронного документа.

Відповідно до частини 4 статті 186 Земельного кодексу у технічній документації із землеустрою щодо резервування цінних для заповідання територій та об'єктів погоджується користувачами земельних ділянок державної, комунальної власності, крім випадків, визначених законом Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації у сфері охорони навколишнього природного середовища та затверджується органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування, що здійснює

розпорядження земельними ділянками відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України.

Законодавчою та нормативною базою для розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок є Земельний Кодекс України, стаття 56 Закону України «Про землеустрій».

Поділ земельної ділянки проводиться у випадку:

1. відчуження частини або кількох частин земельної ділянки;
2. поділу ділянки між її власниками;
3. зміни цільового призначення однієї або кількох частин земельної ділянки.

Об'єднання земельних ділянок проводиться у випадку коли земельні ділянки межують та мають однакове цільове призначення.

Відповідно до статей 12, 20, 79-1, 122, 184-186 Земельного Кодексу України, статей 19, 25-27, 56 Закону України «Про землеустрій», керуючись пунктом 34 частини першої статті 26, статтею 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», розглянувши заяву громадянина, сільська рада вирішила:

1. Надати дозвіл Брусилівській селищній раді на розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки комунальної власності площею 3,0146 га (кадастровий номер 1820985300:02:000:0213) із категорії земель сільськогосподарського призначення, цільове призначення «землі запасу (земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)» (код 16.00) за межами населеного пункту села Соболівка Брусилівського району Житомирської області на дві земельні ділянки, з них: одна ділянка площею 0,6000 га, одна ділянка площею 2,4146га.

2. Громадянину замовити технічну документацію із землеустрою щодо поділу земельної ділянки сільськогосподарського призначення комунальної власності, зазначену в пункті 1 даного рішення, у суб'єкта господарювання,

юридичної особи, що має ліцензію на проведення робіт із землеустрою згідно із законом.

3. Виготовлену та погоджену у встановленому законом технічну документацію із землеустрою щодо поділу земельної ділянки подати на розгляд та затвердження Вакулівської сільської ради Криворізького району Дніпропетровської області.

4. Термін дії даного рішення один рік.

5. Контроль покласти на постійну комісію з питань агропромислового комплексу, земельних відносин та соціального розвитку населених пунктів Вакулівської територіальної громади.

Поділ або об'єднання земельних ділянок здійснюється за ініціативою землевласника або землекористувача.

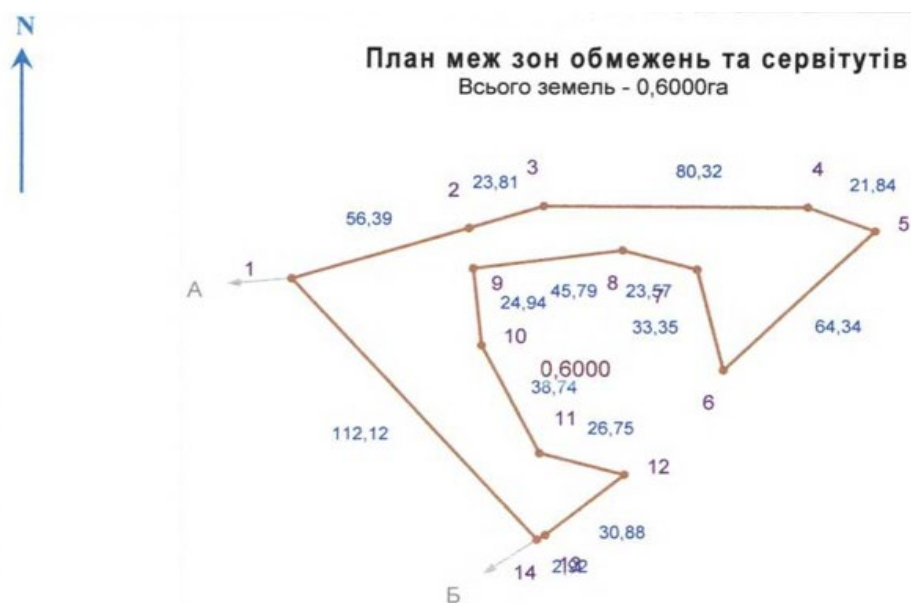


Рис. 3.3 Схема розташування земель запасу на території Брусилівської селищної ради Житомирської області Житомирського району за межами с. Соболівка

Таблиця 3.2

Експлікація земельних угідь, га

Номер рядка	Власники землі, землекористувачі та землі державної власності, не надані у власність або користування	Шифр рядка	Код КВЦПЗ	Кількість власників землі та землекористувачів	Загальна площа земель, всього (гр. 3+21+34+63+66+67+72)	Сільськогосподарські землі			Забудовані землі			
						Всього (4+14+15+16+17+18+20)	у тому числі		Всього (35+36+37+38+42+43+44+45+50+55)	у тому числі		
							рілля	садів		під житловою забудовою	для відпочинку та інші відкриті землі	
								одно та двоповерховою	Всього (56+57+58+59+60+61+62)	кемпінгів, будинків для відпочинку або проведення відпусток		
A	Б	В		1	2	001.00	001.01	002.03	007.00	007.01	014.00	014.00
						4	5	8	34	35	55	57
12.1	Брусилівська селищна рада	94	01.17	1	0,6000	0,6000	0,6000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000



0,6000 – площа земельної ділянки

0,0000 - частина земельної ділянки, на якій встановлено обмеження (обтяження), сервітут

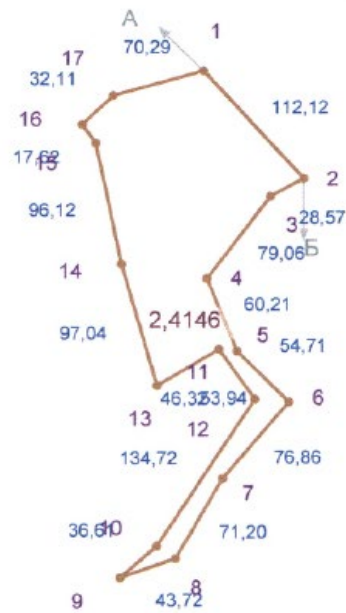
Обмеження (сервітути) на використання земельної ділянки (охоронні зони, санітарно-захисні зони, інше): - відсутні

Рис. 3.4 План меж зон обмежень (обтяжень) та сервітутів на земельній ділянці площею 0,6000 га



План меж зон обмежень та сервітутів

Всього земель - 2,4146га



2,4146 – площа земельної ділянки

0,0000 - частина земельної ділянки, на якій встановлено обмеження (обтяження), сервітут

Обмеження (сервітути) на використання земельної ділянки (охоронні зони, санітарно-захисні зони, інше): - відсутні

Рис. 3.4 План меж зон обмежень (обтяжень) та сервітутів на земельній ділянці площею 2,4146 га

Відповідно до даних Додатку 6 «ПЕРЕЛІК обмежень щодо використання земельної ділянки» затвердженого Порядком ведення Державного земельного кадастру № 1051 на землях запасу, які входять до категорії земель сільськогосподарського призначення розташованих за межами с. Соболівки, Житомирського району Житомирської області площею 0,6000 га та 2,4146 га, які надається у комунальну власність Брусилівській селищній раді наявних обмежень не було встановлено (рис. 3.4 та 3.5).

Відповідно акт приймання-передачі межових знаків на зберігання при поділі земельної ділянки по межі поділу представлений у Додатку Е.

Внесення відомостей до Державного земельного кадастру здійснюється за заявою (у паперовій або електронній формі) розробника документації із землеустрою та оцінки земель від імені замовника, якщо інше не передбачено договором на виконання відповідних робіт.

Для цього потрібно звернутися до Державного кадастрового реєстратора із:

1. заявою про державну реєстрацію земельної ділянки;
2. оригіналом документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки;
3. документацією із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки у формі електронного документа.

Строк виконання – 14 календарних днів.

Орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у десятиденний строк з дня отримання технічної документації із землеустрою щодо поділу земель запасу, які входять до складу земель сільськогосподарського призначення та приймає рішення про її затвердження.

3.3 Удосконалення землевпорядно-оптимізаційних механізмів у використанні земель запасу

В результаті реформування земельних відносин і реорганізації сільськогосподарських підприємств, приватизації їх земель виникла складна система колективних і одноосібних, крупних і дрібних землекористувань, які мають різноманітний правовий статус.

Процес становлення цієї системи не завершився. Продовжується перерозподіл земель на території колишніх колгоспів і радгоспів, з'явилося багато землевласників в особі власників земельних часток, селянських господарств та орендарів. Значними площами сільськогосподарських земель, які були передані до земель запасу і резервного фонду, розпоряджаються районні державні адміністрації. Усе це суттєво ускладнило земельні відносини

та використання земель, порушило внутрігосподарські і міжгосподарські зв'язки, організацію виробництва, праці та управління.

При цьому мали місце спонтанність і суперечливість процесу перерозподілу земель, реорганізації сільськогосподарських підприємств і приватизації їх земель, які привели низки негативних наслідків (рис. 3.6).

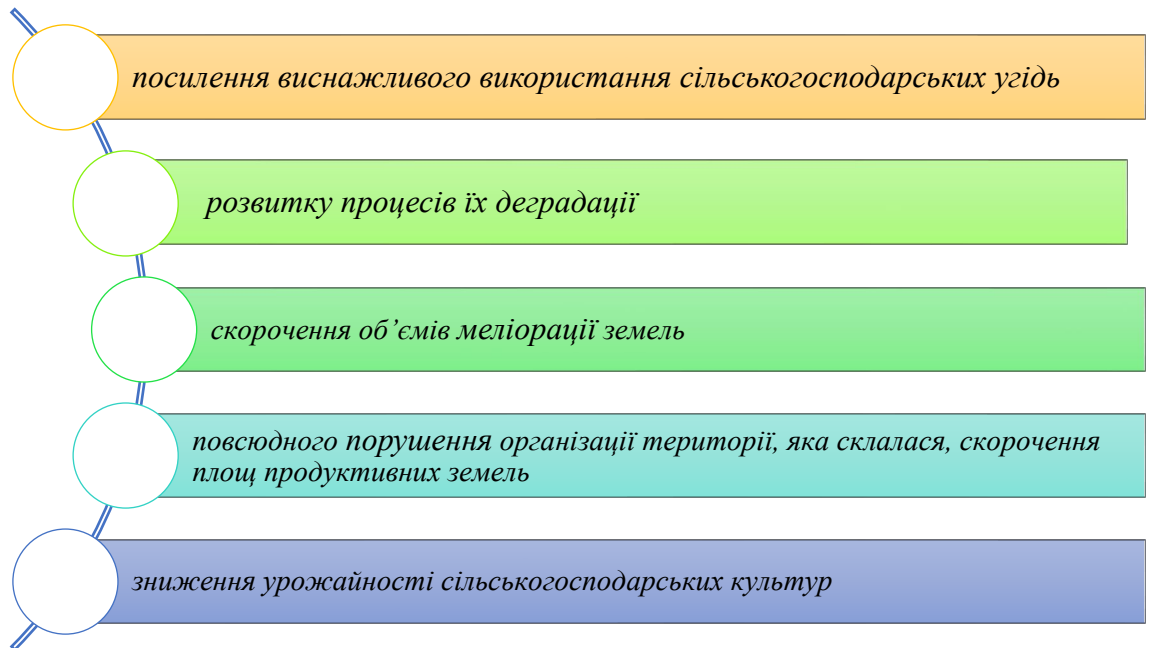


Рис. 3.6 Перелік негативних процесів, які сформувалися в результаті неефективного поділу земель сільськогосподарського призначення та призначення статусу «землі запасу»

Для цілеспрямованого вирішення всього кола проблем необхідно враховувати основні положення земельного законодавства, зокрема статті 183 Земельного кодексу України, статті 2 Закону України «Про землеустрій» та статті 25 Закону України «Про охорону земель» відповідно до яких землеустрій здійснюється як комплекс заходів щодо організації раціонального використання та охорони земель, формування та організації території об'єктів землеустрою з урахуванням їх цільового призначення, обмежень у використанні та обмежень (обтяжень) правами інших осіб (земельних сервітутів), збереження і підвищення родючості ґрунтів.

Найбільш прийнятною формою розробки таких заходів із розвитку території є схеми землеустрою адміністративно-територіальних утворень

(районів) та проекти землеустрою селищних територіальних громад, які володіють чітко вираженим ступенем відокремленості, взаємозв'язками, які історично склалися, природними, економічними і соціальними умовами господарювання, єдністю цілей і завдань, які реалізуються в межах їх границь.

Оскільки розробка проектів землеустрою на основі районних схем землеустрою повинна стати нормою, то проекти землеустрою щодо використання та поділу земель запасу, які розташовані на території сільських рад повинні бути логічним продовженням та інструментом реалізації схеми.

Разом з тим, складові частини проектів, які вирішувались в схемах землеустрою району, повинні в проектах бути вже як результат схеми із необхідними уточненнями і відповідною деталізацією. Такий підхід до розробки схем і проектів повинен враховуватись при проведенні підготовчих робіт і розробці проектних пропозицій.

Реалізація заходів по консервації деградованих і малородючих ґрунтів орних земель дозволить отримати оптимальну в екологічному відношенні структуру земельного фонду сільської ради. Це відбудеться за рахунок збільшення площі еколого-стабілізуючих угідь: сіножатей і пасовищ. Разом із тим, відбудеться зменшення орних земель. Лісистість території збільшиться за рахунок інших земель, тобто ярів, пісків.

Специфіка земельних відносин полягає в наявності значного числа обтяжень і обмежень прав для власників та користувачів земельних ділянок.

Створення зон особливого режиму використання земель вздовж та навколо земель запасу обмежує права власників землі і землекористувачів щодо використання земельних ділянок, господарської діяльності і обтяження їх правами інших осіб. Обмеження прав власників землі і землекористувачів щодо використання земельних ділянок у господарській діяльності і обтяження їх правами інших осіб виникають, як правило у зв'язку з тим, що ці землі знаходяться всередині або примикають до території об'єктів, які особливо охороняються. Тобто, земельні ділянки знаходяться в зоні дії режимоутворюючих

об'єктів, які визначають відповідний правовий режим використання цих ділянок.

У процесі землевпорядкування земель запасу селищної територіальної громади на графічний матеріал наносяться лінії проходження інженерних комунікацій та виявляються режимоутворюючі об'єкти і визначаються межі обмежень та земельних сервітутів відповідно до нормативів.

В результаті розробки проекту землеустрою формується перелік видів землевпорядних робіт та їх обсяги, які є базою для розробки управлінських рішень.

Реалізація проекту землеустрою шляхом здійснення комплексу організаційних, еколого-економічних, соціально-правових та інших заходів з урахуванням особливостей реформування земельних відносин покладається на районний відділ земельних ресурсів, що дозволяє мінімізувати деградаційні процеси та створити стійку агроекономічну систему нарощування біоресурсного потенціалу земель, підвищити економічну ефективність їх використання, зменшити вплив деградації земель на здоров'я населення.

Основним напрямом сучасного землеустрою є оптимізація ландшафтних систем у гармонійному поєднанні економічних, соціальних, екологічних інтересів суб'єктів земельних відносин. Головним принципом створення оптимальних середовище-формуючих та рекреаційних форм в агроландшафтах (природні луки і пасовища, ліси й захисні лісові насадження, стави, території природоохоронного фонду та інші природні об'єкти) має бути екологічна гармонізація їх із природним середовищем і господарською діяльністю землекористувачів.

Крім того, в межах новоутворених сільськогосподарських підприємств з'явилися значні площі земель запасу, що потребують особливого режиму та умов використання, які мають обмеження і земельні сервітути.

З метою поліпшення організації використання сільськогосподарських угідь, земель запасу, а також охорони і відтворення родючості ґрунтів у проектах землеустрою обов'язково мають визначитись обсяги щодо

вилучення малопродуктивної ріллі з активного обробітку з урахуванням природних, економічних умов конкретного регіону, сільськогосподарського підприємства, даних агрохімічної паспортизації.

Крім того, в проекті землеустрою повинне бути і правове обґрунтування (встановлення правового режиму та умов користування землею, оформлення прав власності або користування і підготовка документів, які посвідчують це право, створення умов для регулювання внутрішньогосподарських земельних відносин).

ВИСНОВОК

У ході написання кваліфікаційної роботи було розглянуто зарубіжний досвід щодо питань охорони земель сільськогосподарського призначення, їх вчасного резервування чи надання їм статусу «запасу», що є одним із важливих напрямів розвитку такого економічного сектору як агропромисловий комплекс.

Було також обґрунтовано, що відповідно до положень статей 140 і 141 Земельного кодексу України до земель запасу відносять земельні ділянки право власності або користування якими припинено.

Положення статті 19 Земельного кодексу України визначають, що земельні ділянки кожної категорії земель, які не надано у власність або користування громадянам чи юридичним особам, можуть перебувати у запасі.

За допомогою системного аналізу щодо особливостей використання земель запасу було встановлено, що суттєво зросла кількість випадків самовільного зайняття земель запасу. Сутність самовільного зайняття земельної ділянки, як правило, убачають у самовільному зайнятті чужої земельної ділянки й використанні її без наявності законних підстав, тобто за відсутності оформленого в установленому порядку права власності чи іншого передбаченого законодавством права на землю. Саме назване правопорушення стосується найчастіше цих земель. Зважаючи на численність і суспільну небезпеку земельних правопорушень у вигляді самовільного зайняття земель і самовільного будівництва, у 2007 р. ці діяння були криміналізовані шляхом унесення змін до Кримінального кодексу України.

При розгляді особливостей зміни цільового призначення земель у разі вилучення (викупу) земель запасу, які перебувають в категорії земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб забезпечується пріоритет максимального збереження найбільш продуктивних земель. А тому питання вилучення сільськогосподарських земель з обігу для несільськогосподарських потреб необхідно підходити дуже серйозно та з достатнім обґрунтуванням доцільності здійснення такого вилучення.

Відповідно до змін у законодавстві, сьогодні на аукціоні «Прозоро.Продажі» можна вільно придбати або орендувати державні і комунальні ділянки, у тому числі землі запасу. Завдяки простій, зрозумілій, а головне – прозорій процедурі доступ до вартісних активів отримують сотні потенційних покупців з усієї України. А їх реалізація відбувається у суворій відповідності з діючою нормативно-правовою базою.

На прикладі землекористування Брусилівської селищної територіальної громади Житомирської області було обґрунтовано порядок поділу земельної ділянки, яка не надана у власність або користування та розглянуто особливості формування відповідної технічної документації. Документи і матеріали, що повинні бути представлені за результатами виконаних геодезичних та землепорядних робіт: технічна документація із землеустрою щодо поділу земельної ділянки земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами) Брусилівській селищній раді за межами с. Соболівки, Житомирського району Житомирської області.

В результаті реформування земельних відносин і реорганізації сільсько-господарських підприємств, приватизації їх земель продовжується перерозподіл земель на території колишніх колгоспів і радгоспів, з'явилося багато землевласників в особі власників земельних часток, селянських господарств та орендарів. Значними площами сільськогосподарських земель, які були передані до земель запасу і резервного фонду, розпоряджаються районні державні адміністрації. Усе це суттєво ускладнило земельні відносини та використання земель, порушило внутрігосподарські і міжгосподарські зв'язки, організацію виробництва, праці та управління.

Для цілеспрямованого вирішення всього кола проблем необхідно враховувати основні положення земельного законодавства, зокрема статті 183 Земельного кодексу України, статті 2 Закону України «Про землеустрій» та статті 25 Закону України «Про охорону земель» відповідно до яких землеустрій здійснюється як комплекс заходів щодо організації раціонального

використання та охорони земель, формування та організації території об'єктів землеустрою з урахуванням їх цільового призначення, обмежень у використанні та обмежень (обтяжень) правами інших осіб (земельних сервітутів), збереження і підвищення родючості ґрунтів.

Створення зон особливого режиму використання земель вздовж та навколо земель запасу обмежує права власників землі і землекористувачів щодо використання земельних ділянок, господарської діяльності і обтяження їх правами інших осіб.

Основним напрямом сучасного землеустрою є оптимізація ландшафтних систем у гармонійному поєднанні економічних, соціальних, екологічних інтересів суб'єктів земельних відносин. Головним принципом створення оптимальних середовище-формуєчих та рекреаційних форм в агроландшафтах (природні луки і пасовища, ліси й захисні лісові насадження, стави, території природоохоронного фонду та інші природні об'єкти) має бути екологічна гармонізація їх із природним середовищем і господарською діяльністю землекористувачів.

Крім того, в межах новоутворених сільськогосподарських підприємств з'явилися значні площі земель запасу, що потребують особливого режиму та умов використання, які мають обмеження і земельні сервітути.

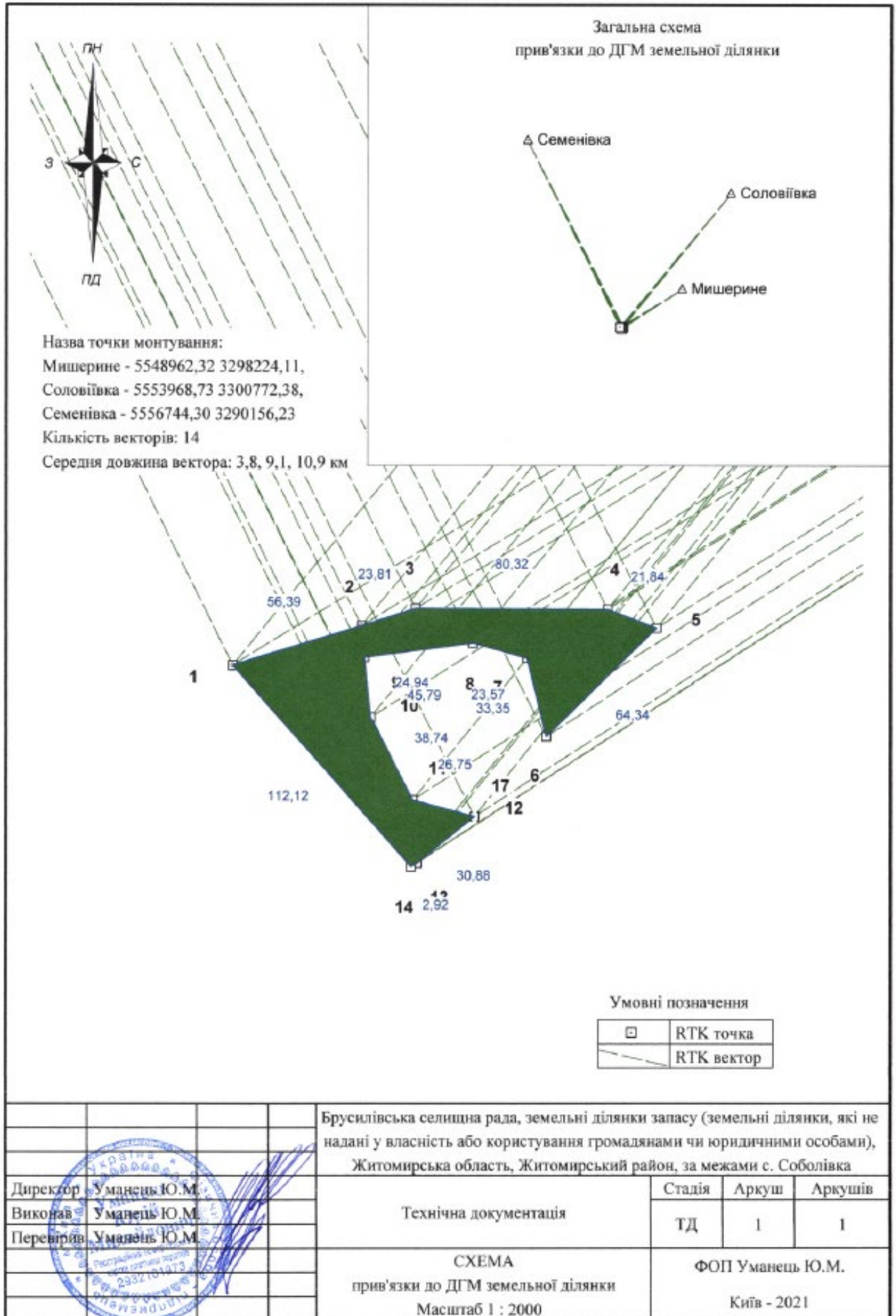
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

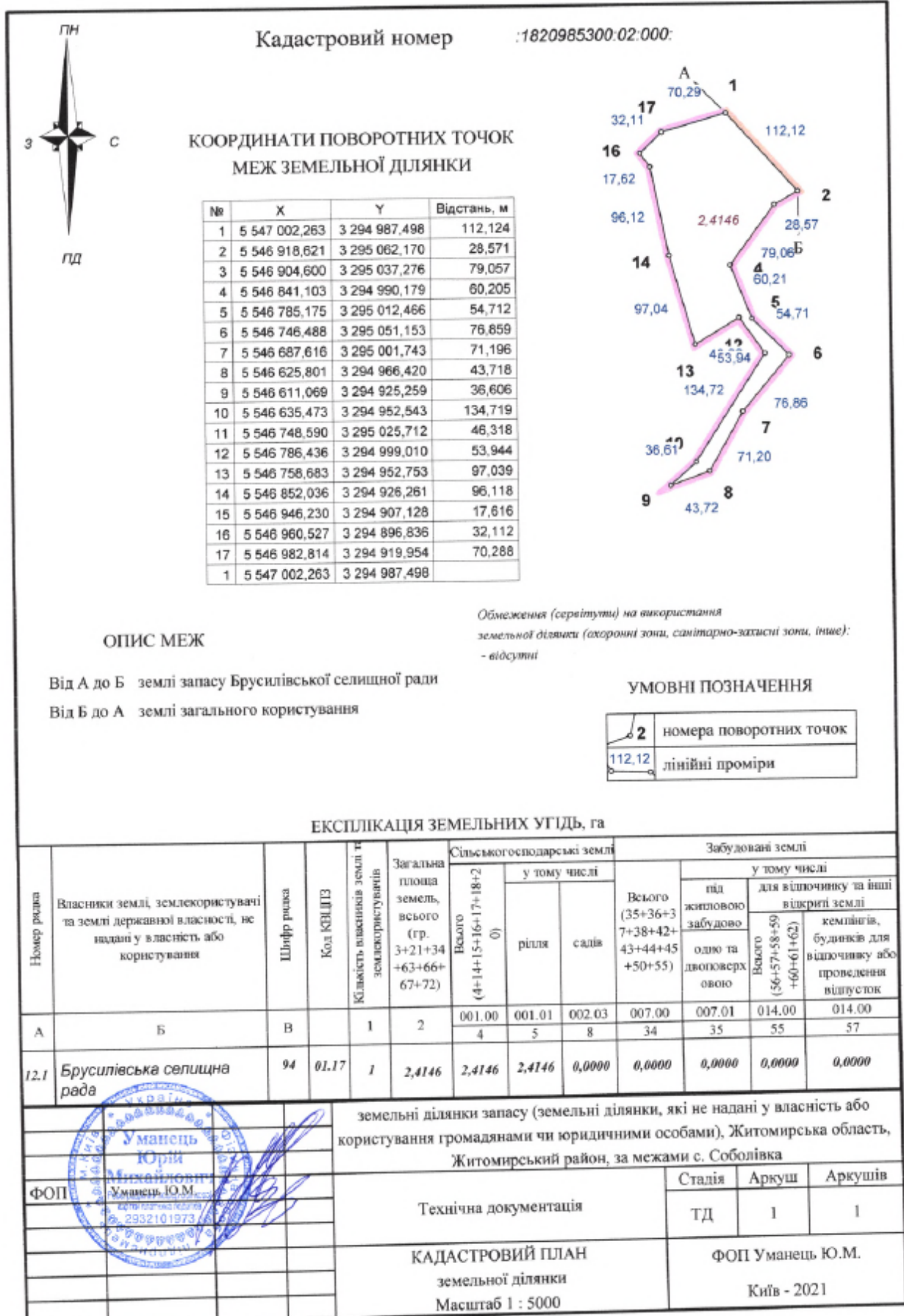
1. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР URL : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>. (дата звернення: 05.2023).
2. Земельний кодекс України: Відомості Верховної Ради України від 25 жовт. 2001 р. № 2768-III. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 05.2023).
3. Кримінальний кодекс України: Відомості Верховної Ради України від 05 квітня 2001 р. № 2341-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2341-14#Text> (дата звернення: 05.2023).
4. Про Генеральну схему планування території України: Закон України від 07 лютого 2002 р. № 3059-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3059-14#Text> (дата звернення: 05.2023).
5. Про екологічну мережу України: Закон України від 24. червня 2004 р. № 1864-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1864-15#Text> (дата звернення: 05.2023).
6. Про природно-заповідний фонд України: Закон України від 16 червня 1992 № 2456-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/2456-12> (дата звернення: 05.2023).
7. Про оренду землі: Закон України від 08.09.1999 № 161-14. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/161-14> (дата звернення: 05.2023).
8. Про Основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2030 року: Закон України від 28.02.2019 № 2697-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2697-19#Text> (дата звернення: 05.2023).
9. Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення: 05.2023).
10. Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки: Постанова Кабінету

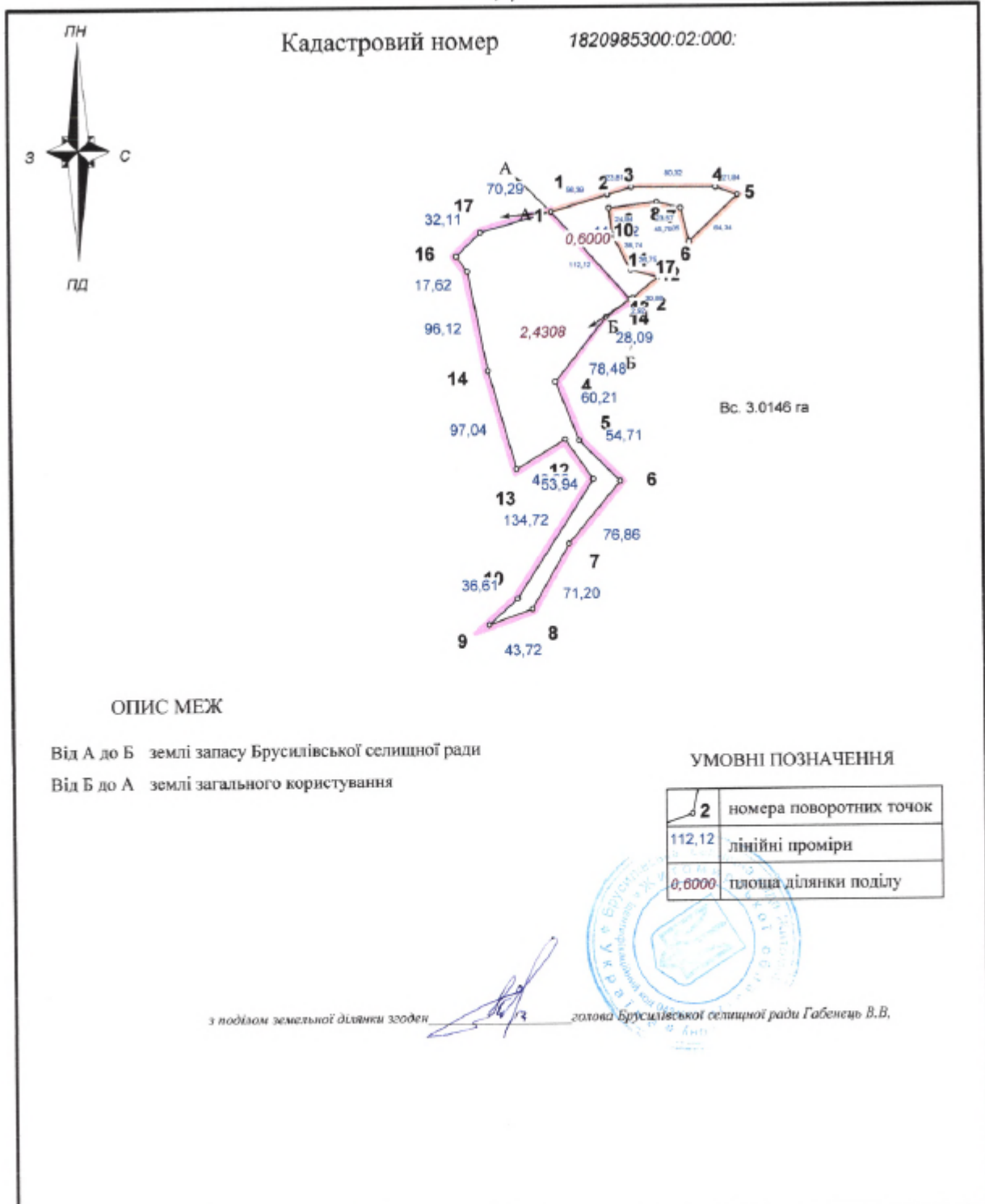
- Міністрів України від 04.04.2004 № 266. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/266-2004-%D0%BF#Text> (дата звернення: 05.2023).
11. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 06 жовтня 1998 № 163-XIV-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 05.2023).
 12. Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 № 962-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/962-15> (дата звернення: 05.2023).
 13. Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади: Указ Президента України. Схема від 09.12.2010 № 1085/2010. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1085/2010#Text> (дата звернення: 05.2023).
 14. Про передачу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 31 січня 2018 р. № 60-р URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/60-2018-%D1%80> (дата звернення: 05.2023).
 15. Адміністративно-територіальний устрій України: методологічні основи та практика реформування: монографія / ДУ «Інститут регіональних досліджень імені М.І. Долишнього НАН України»; наук. ред. В.С. Кравців. – Львів, 2016. – 264 с.
 16. Щодо земель резервного фонду, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям: *Держкомзем України*. Лист від 17.05.2001 № 14-17-11/2473. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v2473219-01#Text> (дата звернення: 05.2023).
 17. ДБН – 360-92. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень. Київ: Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, 1991. 142 с. (Державні будівельні норми України) (дата звернення: 05.2023).

18. Державні будівельні норми України. Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»: веб-сайт. URL: <http://www.vmr.gov.ua/> (дата звернення: 05.2023).
19. Мірошниченко А.М. Земельне право України [Текст]: навч. посіб. / А.М. Мірошниченко. – К.: Алерта, 2012. – 392 с.
20. Землі запасу у складі земель України. URL: https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/7628/1/Rubalka_289_290.pdf (дата звернення: 05.2023).
21. Землевпорядно-оптимізаційні механізми. URL: <https://buklib.net/books/35355/> (дата звернення: 05.2023).
22. Прозоро. Продажі. URL: <https://megasale.com.ua/zemli-zapasu-na-elektronnyh-auktsionah-prozorro-prodazhi/> (дата звернення: 05.2023).
23. Методичні рекомендації щодо порядку надання в користування земель запасу та визначення орендної плати за їх використання. URL: <https://www.adm-pl.gov.ua/page/metodichni-rekomendaciyi-shchodoporyadku-nadannya-v-koristuvannya-zemel-zapasu-ta-viznachenn-3> (дата звернення: 05.2023).
24. Як треба розуміти визначення "землі запасу"? Які землі можуть перебувати у запасі? URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/p1026697-03#Text> (дата звернення: 05.2023).
25. Forever Farmland: Reshaping the Agricultural Land Reserve for the 21st Century. URL: <https://davidsuzuki.org/wp-content/uploads/2019/02/forever-farmland-reshaping-agricultural-land-reserve-21st-century.pdf> (date of access: 05.2023).
26. Fraser, Evan D.G. 2014. Land tenure and agricultural management: Soil conservation on rented and owned fields in Southwestern British Columbia. *Agriculture and Human Values* 21: 73-79.
27. How Agricultural Companies in Ukraine can Control Cultivated Land. URL: <https://dlf.ua/en/how-agricultural-companies-in-ukraine-can-control-cultivated-land/> (date of access: 05.2023).

ДОДАТКИ








ОПИС МЕЖ

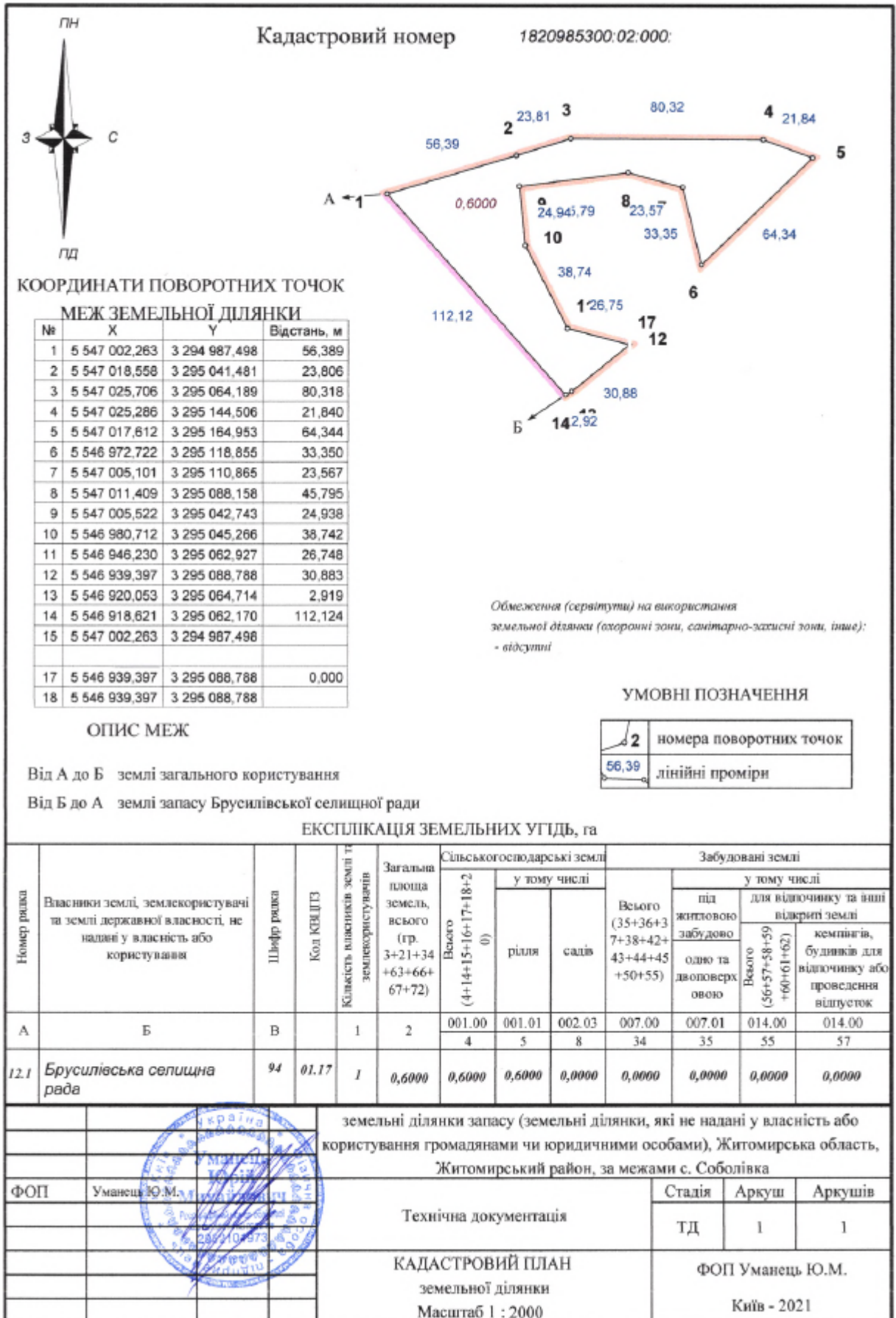
Від А до Б землі запасу Брусилівської селищної ради
 Від Б до А землі загального користування

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

2	номера поворотних точок
112,12	лінійні проміри
0,6000	площа ділянки поділу

з поділом земельної ділянки згоден  голова Брусилівської селищної ради Габенець В.В.

				земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами), Житомирська область, Житомирський район, за межами с. Соболівка		
				ФОП	Уманець Ю.М.	Технічна документація
				ТД	1	1
ЗВЕДЕНИЙ КАДАСТРОВИЙ ПЛАН земельної ділянки Масштаб 1 : 5000				ФОП Уманець Ю.М. Київ - 2021		



Акт приймання-передачі межових знаків на зберігання при поділі земельної ділянки по межі поділу

Смт. Брусилів

" ___ " _____ 2021 року

(назва населеного пункту)

Ми, що нижче підписалися:

1. Брусилівська селищна рада

2. _____

у присутності власників (користувачів) суміжних земельних ділянок:

Склали цей акт про таке:

1. Межі земельної ділянки за кадастровим № 1820985300:02:000:_____, яка знаходиться за межами с. Соболівки, Житомирського району Житомирської області, площею 0,6000, наданої власнику/користувачу земельної ділянки

(площа земельної ділянки) (необхідно підкреслити)

Брусилівській селищній раді

(прізвище та ініціали фізичної особи, найменування юридичної особи)

земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування

громадянами чи юридичними особами),

(цільове призначення земельної ділянки)

закріплені в натурі (на місцевості) межовими знаками встановленого зразка у кількості 14 шт., список яких додається. Схема прив'язки межових знаків до об'єктів і контурів місцевості/абрис (кроки) додається(ються).

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

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

4. Межові знаки пред'явлені та передані на зберігання

Брусилівській селищній раді

(прізвище та ініціали фізичної особи, найменування юридичної особи)

який(і) про адміністративну відповідальність за знищення межових знаків згідно з пунктом "е" частини першої статті 211 Земельного кодексу України та статті 56 Кодексу України про адміністративні правопорушення ознайомлений(і).

5. Цей акт складений у _____ примірниках, один з яких додається до відповідної документації із землеустрою, другий передається виконавцю робіт, інший(і) - власнику/користувачу земельної ділянки.

Додаток: на ___ арк.

Власник/користувач земельної ділянки

Представник ФОП Уманець Ю.М.
М.П.



Габенець В.В.

Уманець Ю.М.