

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Західноукраїнський національний університет
Навчально-науковий інститут інноватики, природокористування та
інфраструктури
Кафедра економічної експертизи та землевпорядкування

ФІСТ Іван Ігорович

Забезпечення інвентаризації земель під час здійснення
землеустрою на прикладі міської ради // Lands inventory providing
during implementation of land arrangement on the example of the city
council

спеціальність: 193 – Геодезія та землеустрій
освітньо-професійна програма - Геодезія та землеустрій

Кваліфікаційна робота

Виконав студент групи ГЗ-41
І. І. Фіст

Науковий керівник:
к.т.н., доцент А. О. Вітровий

Кваліфікаційну роботу допущено
до захисту:

"___" _____ 20___ р.

Завідувач кафедри

_____ **Б. О. Язлюк**

ТЕРНОПІЛЬ – 2024

ЗМІСТ

с.

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ	5
1.1. Інвентаризація земель за умов децентралізації влади в Україні	5
1.2. Організаційно-правові передумови інвентаризації земель в Україні	14
1.3. Досвід передових зарубіжних країн при проведенні інвентаризації земель	18
Висновки до першого розділу	24
РОЗДІЛ 2 МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ	26
2.1. Методика проведення інвентаризації земель	26
2.2. Напрямки вирішення системних проблем інвентаризації земель в об'єднаних територіальних громадах	34
2.3. Розробка моделі проведення інвентаризації земель	38
Висновки до другого розділу	44
РОЗДІЛ 3 СТВОРЕННЯ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ РЕКРЕАЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	45
3.1. Завдання на складання технічної документації із землеустрою	45
3.2. Складання технічної документації із землеустрою	46
3.3. Пропозиції по узгодженню даних, отриманих в результаті інвентаризації земельної ділянки	57
Висновки до третього розділу	60
ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ	61
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	63

ВСТУП

В 2017 року Кабінетом Міністрів України було ухвалено рішення про передачу в управління об'єднаним територіальним громадам земельних угідь, розташованих за межами населених пунктів. Крім земель оборонного призначення, природно-заповідного фонду України та земель що мають важливе державне значення. Така передача земель громадам потребує їх якісної інвентаризації.

Проведення інвентаризації земельних угідь в об'єднаних територіальних громадах на самперед передбачає перевірку і документальне підтвердження наявності на їх території відповідних земельних ділянок та їх стан. Інвентаризація земель дозволить громадам підвищити ефективність управління земельними ресурсами. Що в свою чергу дозволить громаді розвиватися через наповнення місцевого бюджету, максимально якісно і прозоро розпоряджатися земельними ресурсами, згідно чинного українського законодавства, враховуючи при цьому інтереси громади.

Вивченням питання якісної інвентаризації земель присвячені праці: В. Горбатюк, Б. Гузара, М. Калюжного, Й. Дороша, А. Мартина, М. Стецюка, А. Третяка, В. Чудовець та ін.

Актуальність теми досліджень. У зв'язку з вищесказаним та враховуючи інтенсивність процесу децентралізації державного управління, який за останні роки набрав обертів в Україні, інвентаризація земельних угідь в об'єднаних територіальних громадах стає досить актуальним питанням, оскільки являється ключовим чинником їх подальшого успіху та розвитку будучи основним джерелом наповнення їх бюджету.

Об'єктом дослідження є: землі комунальної власності рекреаційного призначення, в межах населеного пункту на території міста Борщів, урочище «Замкове», Чортківського району, Тернопільської області

Предметом дослідження є: процес інвентаризації земель рекреаційного призначення, що є комунальною власністю об'єднаної територіальної громади.

Метою роботи є розробка шляхів вдосконалення процесу організації інвентаризації земель в об'єднаних територіальних громадах та розробка технічної

документації із землеустрою щодо інвентаризації земель комунальної власності рекреаційного призначення.

Для досягнення поставленої мети в роботі були поставлені та вирішені наступні завдання:

- досліджено теоретико-методичні основи проведення інвентаризації земель;
- вивчено досвід передових зарубіжних країн при проведенні інвентаризації земель;
- розглянуто сучасні методичні підходи до проведення інвентаризації земель;
- розроблено технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель комунальної власності рекреаційного призначення.

Обсяг та структура роботи. Випускна кваліфікаційна робота складається із вступу, трьох розділів, висновків та пропозицій, списку використаних джерел. Зміст викладено на 65 сторінках основного тексту. Перелік посилань містить 45 джерел. Робота апробована на 3-ій Всеукраїнській науково-практичній конференції студентів і науковців «Геодезія та землеустрій».

РОЗДІЛ І

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ

1.1. Інвентаризація земель за умов децентралізації влади в Україні

Децентралізація, яка недавно розпочалася та продовжується в Україні спричинила процес укрупнення територіальних громад шляхом приєднання до більш ефективних громад менших за площею та не таких забезпечених. Процес об'єднання як правило проходить за територіальним принципом, де земельні угіддя відіграють якщо не основну то одну з найважливіших ролей. Тому саме інвентаризація земельних ділянок є тим ключовим чинником, який забезпечить ефективне управління громад своїми територіями. Інвентаризація земель в Україні проводиться в межах адміністративно-територіальних одиниць, земельних угідь сільськогосподарського призначення та безпосередньо окремих земельних ділянок. Для здійснення інвентаризації земель в певній громаді потрібно рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування в даній громаді для її виконання.

«Підставою для проведення інвентаризації земельного фонду громад сільськогосподарського призначення є відповідне рішення сільської, селищної, міської ради, на території якої розташований масив» [11].

Державну інвентаризацію земель здійснює Держгеокадастр чи його територіальний орган. В Держгеокадастрі розробляється і оформляється відповідний наказ для початку проведення державної інвентаризації земель. Площа земельної ділянки яку потрібно інвентаризувати зазначається з точністю до 1м² враховуючи граничні похибки масштабу в плані, де координати поворотних точок меж ділянки визначають з точністю до сантиметра.

По підсумкам інвентаризації земель розробник технічної документації виконує наступні кроки:

- розробляє технічну документацію відповідно до Закону України “Про землеустрій” [16];
- погоджує технічну документацію в порядку Земельного кодексу України [11];
- подає копії матеріалів, результатів проведеної інвентаризації, до місцевого фонду документації із землеустрою в паперовій та цифровій формі.

Проаналізувавши законодавство України, що регулює питання інвентаризації земель, ми склали схему нормативно-правового забезпечення даної інвентаризації (рис. 1.1.).

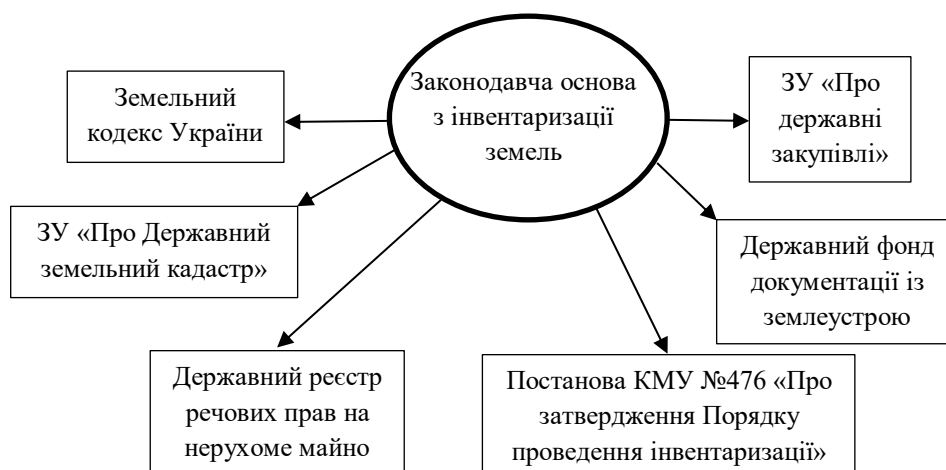


Рис. 1.1 - Схема нормативно-правового забезпечення інвентаризації земель.

Більшість експертів по інвентаризації землі, покращення якості земельно-кадастрової інформації в відповідно зниження конфліктності земельних відносин в Україні, пов'язують з інвентаризацією земель, що дозволяє надавати точну і правдиву інформацію про стан землекористування. На їх думку, інвентаризація земель надасть земельним відносинам якісно новий рівень розвитку, позбавивши земельні відносини цілого ряду системних недоліків.

При розробці стратегії розвитку своїх територій об'єднані територіальні громади повинні мати в своєму розпорядженні відомості, які наведено нами на схемі (рис. 1.2.).

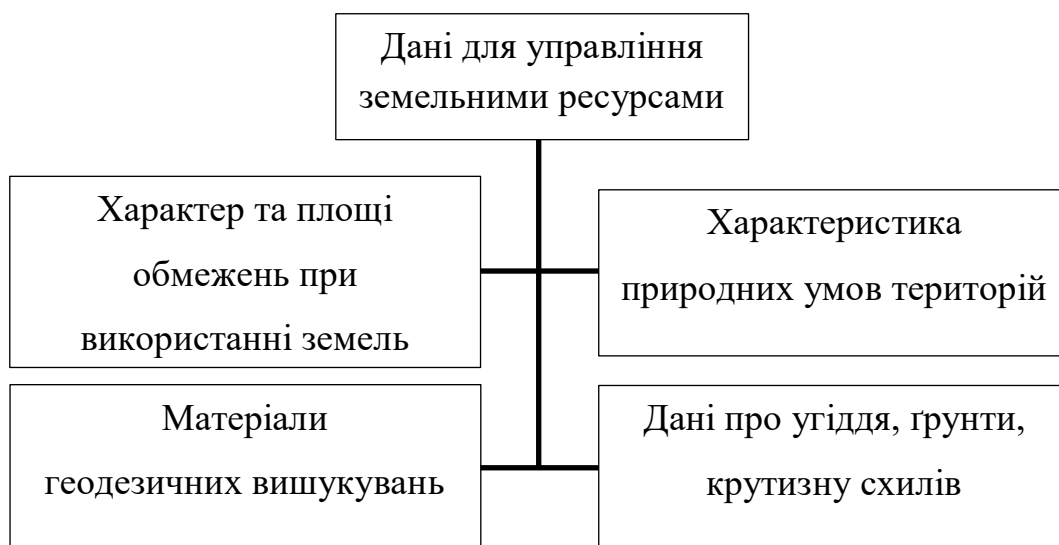


Рис. 1.2 – Дані необхідні для ефективного управління земельними ресурсами

В 2019 році постановою № 476 Уряду України було оновлено методику проведення інвентаризації земель. Дану методику потрібно використовувати при здійсненні землеустрою та складанні по її результатам технічної документації із землеустрою.

Згідно з чинним законодавством, техніко-економічне обґрунтування використання та схема землеустрою, охорона земель громад погоджується з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, який реалізує державну політику в сфері земельних відносин [24].

«Проекти землеустрою щодо встановлення або змін меж адміністративно-територіальних одиниць погоджуються сільськими, селищними, міськими, районними радами, районними державними адміністраціями, за рахунок території на яких відповідно планується здійснити розширення територіальних меж. У випадку розширення меж адміністративно-територіальної одиниці за рахунок території, яка не входить до складу відповідного району, або якщо районна рада не утворена, проект погоджується обласною державною адміністрацією» [11].

Аналізуючи Закон України «Про землеустрій» [24] нами було встановлено складові технічної документації щодо інвентаризації (рис. 1.3.).



Рис. 1.3 - Складові технічної документації по інвентаризації землі

В технічну документацію із землеустрою відносно інвентаризації земель входить: [16]

- рішення відповідного місцевого органу самоврядування або виконавчої влади про інвентаризацію;

- копія документів з вихідними даними, що використовували при інвентаризації земель;

- топографо-геодезичні вишукування;

- повний переліки земель за категоріями, наданих у користування з кадастровими номерами та без них, не наданих у користування без документів, що посвідчують право на них, також земель які використовуються не за цільовим призначенням та невитребуваних земельних часток;

- пропозиції по узгодженню матеріалів, отриманих при інвентаризації, з матеріалами, які посвідчують право на землю та матеріалами Державного земельного кадастру;

- робочі та зведені інвентаризаційні плани;

- погоджена технічна документація із землеустрою.

При формуванні земельної ділянки до технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації додаються: [35]

- відомості про площу земельної ділянки;

- її кадастровий план;

- обмеження на використання земельної ділянки;

- акти перенесення на місцевість меж охоронних зон, санітарної охорони, санітарно-захисних зон та особливого режиму використання при їх наявності;

- акти приймання-передачі мезових знаків на зберігання;

- матеріали перенесення меж на місцевість.

Відмітимо, також використання нового Міжнародного Стандарту Фінансової Звітності «Оренда», згідно з яким облік оренди ставиться на баланс ОТГ. Даний стандарт відображає орендовані землі, які знаходяться на балансі ОТГ та передбачає обов'язкову їх щорічну інвентаризацію при складанні фінансової звітності. Враховуючи, що національний облік практично переходить на міжнародні стандарти, то на нашу думку відповідні зміни будуть прийняті на національному рівні.

Для якісної інвентаризації земель, важливо враховувати категорію земель по цільовому призначенню. «Земельний кодекс України» [11] виділяє дев'ять категорій земель. Проблемою інвентаризації земель є те, що, землевласники як правило не відображають дані категорії в балансі, відображаючи їх на позабалансових рахунках, хоча, такі землі піддаються інвентаризації. При інвентаризації земель

першочергово перевіряється документація, про передачу в оренду або інший вид тимчасового користування землею, оскільки за період користування даною земельною ділянкою її могли переоформити або договори короткострокової чи довгострокової оренди могли закінчитися.

Базою для розробки програми розвитку територій ОТГ є моніторинг та інвентаризація земельних ділянок. Моніторинг земель дозволяє спрогнозувати еколого-економічні наслідки деградації земель для запобігання чи усунення дії даних негативних процесів на них. «Інвентаризація земель передбачає проведення підготовчих робіт по збору і аналізу даних та існуючих на дану територію картографічних матеріалів, а також виконання польових вимірювань та формування нових креслень і кадастрових відомостей з відображенням змін усіх меж земельних ділянок» [14].

Враховуючи вище сказане можна констатувати, що для успішного розвитку ОТГ потрібно враховувати всю інформацію, щодо функціонування її всіх об'єктів територій у всіх сферах господарства, а також в екології та охороні земель. Визначення перспектив та напрямків раціональної організації території адміністративної одиниці буде базуватися на детальному аналізі всіх вище вказаних чинників.

При проведенні інвентаризації земель відповідно до Закону України «Про землеустрій» [23] складають технічну документацію по землеустрою щодо інвентаризації, яку виготовляють на базі технічного завдання по виконанню робіт з інвентаризації земель, яке погоджують з виконавцем робіт та затверджується замовником, а також згідно рішення відповідних органів виконавчої влади чи місцевого самоврядування щодо інвентаризації земель, договору, який укладається між землевласником та розробником документації із землеустрою.

Потенційними замовниками технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель є (рис. 1.4.).



Рис. 1.4 - Замовники технічної документації для інвентаризації земель

Розробником технічної документації із землеустрою є сертифіковані інженери-землевпорядники, які є виконавцями робіт, до них відносять: юридичні та фізичні особи, які мають необхідні технічні засоби та технологічне забезпечення і відповідаючи за якість робіт із землеустрою.

Перед початком інвентаризації земель замовник і виконавець підписують договір на розроблення технічної документації, в якому відображають вартість та термін виконання даних робіт (термін виконання робіт повинен перевищувати 6-ть місяців з дати підписання договору). До договору, також додають технічне завдання на інвентаризацію земель згідно затвердженої форми. Вихідні дані при проведенні інвентаризації земель згідно постанови КМУ №476 [11] приведено на схемі (рис.1.5.).

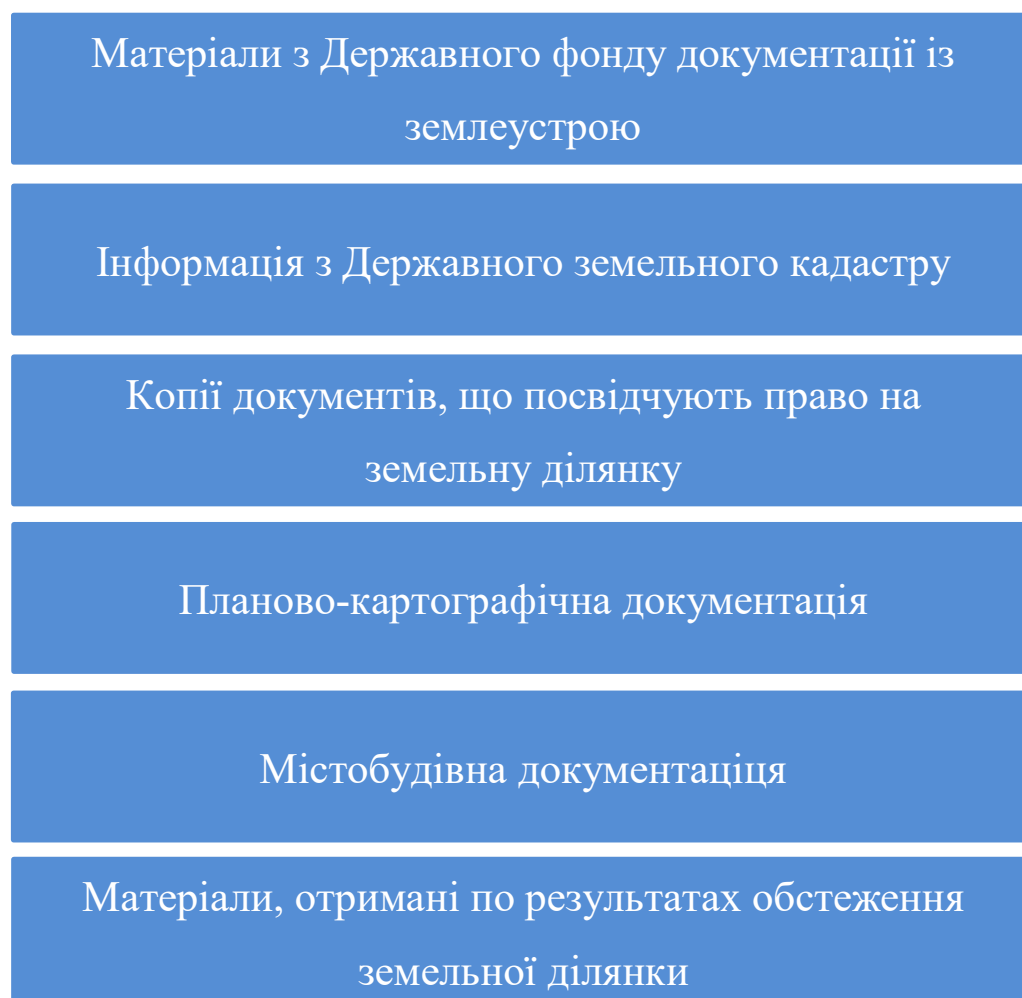


Рис. 1.5 - Вихідна інформація для проведення інвентаризації земель

При проведенні інвентаризації земель використовують матеріали аерофотозйомок, лісового впорядкування, проекти із створення територій і об'єктів природно-заповідного фонду, схему формування екомережі, програми формування, збереження та використання екомереж [12].

Складові та схема проведення робіт з інвентаризації земель наведено на схемі (рис.1.6.).

**Рис.1.6 - Схема робіт з інвентаризації земель**

Початок робіт з інвентаризації земель починається із збору та аналізу виконавцем вихідних земельно-кадастрових і картографічних даних по даних землях та розроблення на їх основі відповідного робочого інвентаризаційного плану.

Робочий інвентаризаційний план можна не складати за умови інвентаризації лише однієї земельної ділянки. Здійснюючи підготовчі роботи потрібно зібрати всі документи, які містять вихідну інформацію, необхідну при інвентаризації.

Даний інвентаризаційний план виготовляють на основі існуючого кадастрового плану або інших планово-картографічних матеріалів в «масштабі не дрібніше 1:5000, а в сільських населених пунктах - у масштабі не дрібніше 1:2000. В межах території, встановленої проектами формування території та встановлення меж сільських, селищних рад - в масштабі не дрібніше 1:10000, а в межах районів - в масштабі 1:25000» [15].

В даному плані зазначають межі: [24]

- самого об'єкта інвентаризації;
- адміністративно-територіальної одиниці, яка входить до складу об'єкта інвентаризації;
- території, визначеної проектом;
- земель усіх форм власності, які знаходяться на території інвентаризації;
- земельних ділянок внесених до ДЗК;
- обтяжень при використанні земель;
- відповідних земельних угідь.

Межі земель, що вже внесено до ДЗК, обмеження при їх використанні зображують на робочому інвентаризаційному плані в масштабі не менше 1:10000.

За відсутності даних у ДЗК виконавець за координатами поворотних точок меж, що зазначені в проекті землеустрою, чи технічній документації по землеустрою щодо відновлення меж земельної ділянки на місцевості, чи іншій документації по землеустрою, відповідно до якої здійснювалося формування даної земельної ділянки, може визначити межу даної ділянки, встановити існуючі обтяження на неї та занести дану інформацію в робочий інвентаризаційний план [26].

Всі топографо-геодезичні вишукування що проводяться з метою визначення або уточнення меж земельних ділянок, чи обмежень по їх використанню які потрібно уточнити, або які неможливо визначити на етапі підготовчих робіт, потрібно виконувати в єдиній державній системі координат. Дані роботи при інвентаризації виконують сертифіковані інженери-геодезисти, оформляючи їх

відповідно із Законом України "Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність" [14], згідно Інструкції з топографічного знімання в масштабі 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98), затвердженої наказом Укргеодезкартографії від 09.04.98р., N 56, Постанови КМУ «Про Порядок використання апаратури супутникових радіонавігаційних систем під час проведення топографо-геодезичних, картографічних, аерофотознімальних, проектних, дослідницьких робіт і вишукувань та кадастрових зйомок» [16] та «Порядку використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою» затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 02.12.2016 року №509» [18].

При проведенні інвентаризації земель та при формуванні земельної ділянки, обов'язково проводять закріплення їх меж в натурі та оформляють відповідний акт по прийняттю-передачі межових знаків на зберігання.

Отже, результатом нашої роботи по проведенню інвентаризації земель буде впорядкування землі комунальної власності, оформлення документів, які посвідчуватимуть право власності міста на земельну ділянку рекреаційного призначення.

Відмітимо що розпочата реформа децентралізації влади направлена на впорядкування земельних відносин безпосередньо в громадах на місцях, вимагає повної інвентаризації земельних угідь і майна, передачі їх в розпорядження місцевих громад. Враховуючи, що на громади крім перспектив отримання прибутку від ефективного використання земель лягає і величезна відповідальність, щоб ці землі розподілялися прозоро і перебували під постійним контролем.

Як бачимо, проведення інвентаризації земель є великою та об'ємною роботою. Враховуючи, що площа даної ділянки орієнтовно трохи більше 64 га., а її межі потрібно уточнювати, провівши цілий ряд геодезично-вишукувальних робіт. Процедура підготовки інформації для створення технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель комунальної власності рекреаційного призначення які розташовані в межах населеного пункту на території міста Борщів, Чортківського району, Тернопільської області проводитимуть поетапно. Поетапне виконання інвентаризації дозволить оптимізувати дані роботи, провівши їх не тільки

швидко, але й правильно і якісно, отримати повну інформацію про дані землі та систематизувати її. Дана інформація допоможе керівництву Борщівської міської ради ефективно адмініструвати в питаннях земельних ресурсів.

1.2. Організаційно-правові передумови інвентаризації земель в Україні.

Вдосконаленню технологічної та нормативної бази по ефективному проведенню інвентаризації земель в Україні присвячено роботи таких науковців як Д. С. Добряка, Т. О. Євсюкова, Ю. О. Карпінського, М. Г. Ступеня, А. М. Третяка.

На початку проведення земельної реформи інвентаризацію земель розглядали як метод отримання первинної інформації для подальшого розпаювання земельних ділянок між громадянами, та ведення їх обліку. Іншими словами, інвентаризація повинна була б забезпечити «первинний земельний кадастр», на основі якого можна було б вести кадастрові плани (карти) відображаючи на них усі об'єкти кадастрового обліку.

Відповідно Закону України «Про землеустрій» інвентаризацію земель проводять для встановлення місця розташування земельної ділянки, її меж, розміру, правового статусу, виявлення земельних ділянок, які не використовуються чи використовуються нерационально і не по цільовому призначенню, виявлення з подальшою консервацією деградованих сільськогосподарських або забруднених земель, встановлення кількісної та якісної характеристики земельної ділянки, одним словом всієї інформації необхідної для ведення ефективного державного земельного кадастру, здійснення контролю за використанням і охороною земель та прийняття рішень органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування по ефективному використанню даних земельних угідь. [31]

Зазначимо, що саме на органи місцевого самоврядування та виконавчу владу покладено завдання по реалізації державної політики в галузі використання та охорони земель, тому саме вони мають бути зацікавлені в першу чергу у проведенні інвентаризації земельних угідь. При цьому на нашу думку вони мають проводити даний процес разом в тісній координації між собою. Адже ефективно та раціонально використовувати земельні ресурси, сьогодні неможливо без виваженої та послідовної політики держави в цій сфері з підтримкою органів місцевого

самоврядування. Саме ці органи мають намітити чіткі плани з ефективного використання та охорони земельних ресурсів, розробити програму та економічні заходи по їх втіленню та дієвого контролю за їх реалізацією. Тому тут потрібно врахувати і такий фактор, як кошти, яких як завжди бракує в бюджеті громад, його треба критично проаналізувати на відповідних рівнях та забезпечити в бюджеті фінансування робіт з проведення інвентаризації земель об'єднаних територіальних громад згідно затверджених планів.

Також в даному процесі не варто недооцінювати роль громадян і юридичних осіб при проведенні інвентаризації, оскільки саме вони в переважній більшості є власниками чи землекористувачами земель і також повинні бути зацікавлені в їх правильному і справедливому розподілі. Також, органи місцевого самоврядування повинні значну увагу приділяти виділенню коштів для належного оформлення правовстановлюючих документів на відповідні земельні ділянки, що знаходяться в їхньому розпорядженні, адже саме правовстановлюючий документ дає відповідні правові гарантії на право власності та користування земельною ділянкою.

Один із відомих дослідників даної проблематики В. М. Горбатюк, зазначає «виконання робіт з інвентаризації земель дасть змогу поповнити інформаційну базу для ведення державного земельного кадастру, законодавчо врегулювати земельні відносини, раціонально використовувати земельні ресурси, а також додатково виявити платників земельного податку, що суттєво поповнить бюджети різних рівнів» [8].

Одне із основних завдань інвентаризації земель - періодично здійснювати перевірку кількості земельних угідь і визначати відповідності або розходження між даними в земельному кадастрі з фактичною їх наявністю. Також це дозволить виявити розходження в документах, які підтверджують право власності на земельні ділянки, виявляти деградовані землі або землі, які не використовуються чи використовуються не по цільовому призначенню, а також проводити уточнення їх якісних характеристик.

Якщо підчас інвентаризації було виявлено земельні ділянки державної або комунальної власності, які не було внесено до певних категорій, органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування отримавши відповідну документацію із землеустрою, яку погоджують та затверджують у встановленому порядку, повинні

зразу ж віднести такі земельні ділянки до відповідної категорії і здійснити їх реєстрацію.

Перед державною інвентаризацією поставлено наступні завдання: [32]

- забезпечення повноти інформації про всі земельні ділянки, в межах України у ДЗК;
- забезпечення семантичною та картографічною інформацією про всі земельні ділянки, які вже є зареєстровані державою;
- виявлення і реєстрація обмежень при використанні земель прилеглих до існуючих режимоутворюючих об'єктів.

Зараз, коли сучасне земельне законодавство жорстко регламентує підстави набуття та реалізації прав на земельні ділянки, гарантію дотримання цих прав при державній реєстрації даних ділянок, інвентаризація земель по суті перетворилася на масову перевірку дотримання вимог чинного законодавства і не розглядається як інструмент для усунення виявлених правопорушень.

Для того щоб геодезично встановити межі земельних ділянок, а також юридично зареєструвати їх просторові характеристики, використовується первинна документація із землеустрою, яка є офіційною має юридичну силу внаслідок затвердження по встановленим законодавством процедур, характеристику земельної ділянки як правило визначають по її фактичному стані.

Документацію із землеустрою розробляють як проекти, спеціальні тематичні карти, атласи, технічну документацію які можуть бути як загальнодержавними так і регіональними і представлятися: [23]

- як схеми землеустрою та техніко-економічного обґрунтування використання і охорони земель;
- проектами землеустрою по встановленню меж адміністративно-територіальних утворень;
- проектами землеустрою по організації та встановленню меж територій призначених для оздоровчого, рекреаційного чи історико-культурного фонду;
- проектами землеустрою з формування земель комунальної власності і проектами розмежування земель державної і комунальної власності;
- проектами землеустрою під відведення земельної ділянки;

- проектами землеустрою по створення нових чи впорядкуванню існуючих землеволодінь;
- проектами землеустрою, які направлені на еколого–економічне обґрунтування сівозмін і впорядкування земель;
- проектами землеустрою по впорядкуванню території населених пунктів;
- робочими проектами землеустрою для рекультивації порушених земель, захисту їх від ерозії, підтоплення, засолення, висушування, зсувів, ущільнення, забруднення різними відходами, радіоактивними чи хімічними речовинами, підвищення родючості ґрунтів;
- технічною документацією із землеустрою по встановленню меж земельної ділянки на місцевості;
- технічною документацією із землеустрою, яка посвідчує право на дану земельну ділянку;
- спеціальними тематичними картами чи атласами.

З однієї сторони, виявивши «невідповідність» фактичних меж земельної ділянки раніше зазначеним в документації по землеустрою, чи «відхилення» в конфігурації земельної ділянки, її площі, землевпорядна та топографо – геодезична організація, ніби «легалізує» правопорушення, що пов'язане із самовільним захопленням земельної ділянки чи з її нецільовим використанням. З іншого боку, державний земельний кадастр, нерідко наповнювався не завжди достовірною інформацією і потрібно провести величезну «роботу над помилками» для усунення цих розбіжностей.

В процесі інвентаризації земель велике значення надається результатам виконаних робіт із землеустрою, які представленні в електронному вигляді. Варто також зазначити, що така інформація органам державної влади, органам місцевого самоврядування, юридичним та фізичним особам залученим до виконання завдань по інвентаризації земельних угідь надається безоплатно. Результатом проведення інвентаризації земель є кадастровий план, на якому відображено межі всіх зареєстрованих земельних ділянок і межі земельних ділянок, відомості про які з певних причин не було внесено в автоматизовану реєстраційну систему.

По даним Державного агентства земельних ресурсів, на даний час в Україні розмежовано територій у 20168 населених пунктах, що становить близько 75% їх загальної кількості.

З них: 108 міста обласного значення (58% загальної кількості); 128 міста районного значення (44%); 472 селища міського типу (54%) і 19460 сільських населених пункти (72%).

На думку більшості експертів, «без максимально повного розмежування всіх земельних ділянок неможливо проводити ефективний розвиток населених пунктів. Відсутність такого механізму призводить до незаконного захоплення або неефективного використання наявних земель. Це також веде до відсутності відповідальних за утримання земельних ділянок, на яких розташовані будинки та прибудинкові території» [23].

1.3. Досвід передових зарубіжних країн при проведенні інвентаризації земель

Прямуючи до Європейського Союзу Україна повинна відповідно застосовувати досвід передових європейських держав по створенню земельно-інформаційної системи баз даних землеустрою, земельного кадастру, оцінки та реєстрації земель. Відповідно це потрібно для систематизації вітчизняних наукових та практичних знань в сфері землеустрою і кадастру, вироблення єдиної термінології, зрозумілої не тільки нам, але і за кордоном.

Питання інвентаризації земель особливо актуальним стало недавно під час реформ соціального, політичного та економічного устрою України, відбулися значні, зміни у визначенні об'єкта та суб'єкта власності, які зараз не в повному обсязі, зазначені в ДЗК України, що на думку українського дослідника О. Ярмолюка «характеризується невизначеністю правового статусу земельно-кадастрових відомостей та порядку ведення кадастру, недостатньою достовірністю та повнотою наявної земельно-кадастрової інформації, майже відсутністю необхідних реєстраційних даних щодо обмежень у використанні земель, недостатньою автоматизацією та інформатизацією кадастрово-облікових процедур» [34].

Підвищити якість земельно-кадастрової інформації та зменшити кількість суперечок в земельних відносинах в Україні покликана інвентаризація земель, яка дозволить вирішити основні земельні проблеми, що лежать на поверхні та пов'язані з сучасним вітчизняним станом землекористування.

Основне та першочергове завдання інвентаризації землі в територіальних громадах - це створення інформаційної бази для ведення в них державного земельного кадастру, реєстрації земель, видачі власникам земельних ділянок документів, які засвідчуватимуть право власності на них або право користування ними, створити банк даних в паперовому вигляді та на електронному носії, організація постійного контролю за використанням земельних угідь. [21]

Зазначимо, що О. Ярмолук під інвентаризацією земель розуміє «не лише метод державного спостереження та контролю за станом і рухом угідь, а й один із прийомів бухгалтерського обліку, за допомогою якого здійснюється внутрішня перевірка та документально підтверджується наявність, стан та оцінка майна підприємства з метою забезпечення достовірності даних обліку і звітності» [34].

Зробивши повне і якісне наповнення ДЗК відповідною інформацією Україна в короткі терміни зможе дотягнутися до рівня європейських країн, в яких всі земельні ділянки мають свій кадастровий номер, що дозволить пришвидшити земельну реформу та упорядкувати земельні відносини.

Згідно із Законом України «Про оцінку земель» від № 1378- IV [14] діяльність з оцінки земель включає розробку відповідної документації по оцінці земель та внесення її до ДЗК. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI [24] вказує на те, що базою при оподаткуванні земель є їх нормативна грошова оцінка. Отже, ДЗК повинен виконувати, не тільки регульовальну, правову, облікову і господарську функції, але і фіскальну – покликану наповнювати дохідну частину державного бюджету.

Дослідник Р. Панас у своїх працях зазначає, що «земельний кадастр у зарубіжних країнах охоплює не тільки технічні дії, а й певний земельно-кадастровий процес, пов'язаний з реєстрацією земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна та угод з ним» [27].

Кадастрова система в провідних європейських країнах в загальних рисах є однаковою: кадастрова карта, реєстр земельних ділянок і ведення правової документації. Облік земельних ділянок в кожній європейській країні має власну специфіку і як правило представлений земельним реєстром (поземельна книга). Кадастр та земельний реєстр, як правило, ведеться однією організаційною службою, дуже рідко ці повноваження розділяються, якщо це відбувається то організації кооперуються між собою для обміну даними з метою взаємного контролю і створення багатоцільового кадастру.

Особливістю західноєвропейських кадастрових систем є систематичне охоплення всіх територій та безперервне оновлення інформації. Це є єдиною гарантією забезпечення ефективності земельної інформаційної системи. Європейські країни мають певну схожість в техніці ведення інформаційного державного реєстру. Як правило, земельну ділянку характеризує тип землекористування, тип розміщених на ній споруд, площа, місце розташування, інформація про власника та посилання на інші інформаційні системи, які містять додаткові відомості про нею і її власника. Данна система в поєднанні з іншими інформаційними системами дозволяє отримати більш ширшу інформацію про власника та ділянку.

На нашу думку, Україна має використати досвід таких передових європейських країн, як Німеччина, Франція, Австрія, що мають високий рівень економічного розвитку по використанню систем обліку та ідентифікації земель.

В Німеччині інформаційну систему складає поземельна книга та кадастр нерухомості, що є взаємопов'язані.

Функції поземельної книги Німеччини представлено на схемі (рис. 1.7).

Надання встановлених законом гарантій прав власності

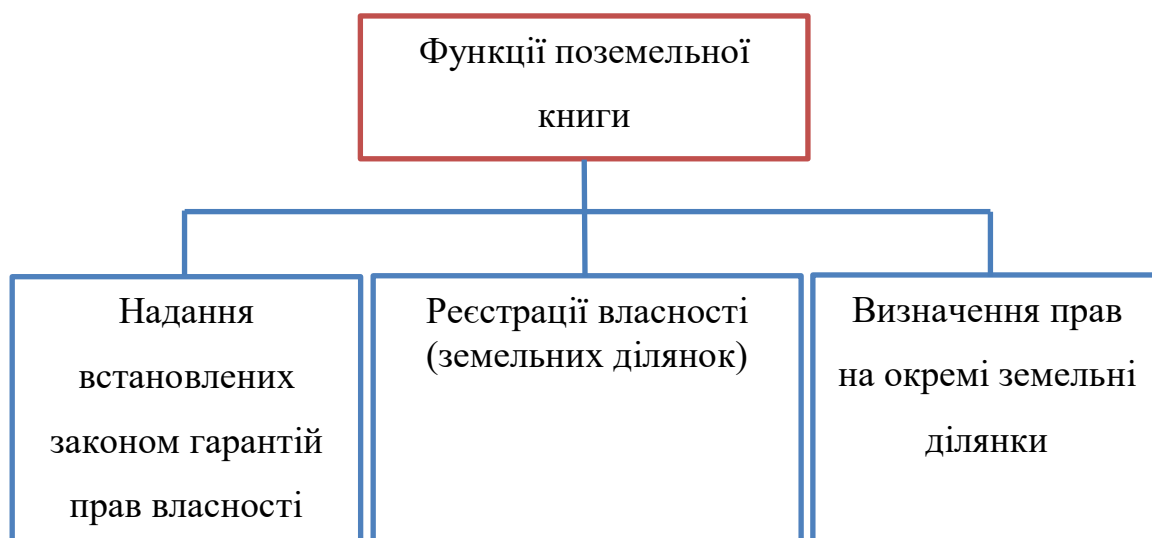


Рис.1.7 - Схема поземельної книги Німеччини

Право на володіння земельною ділянкою заноситься в окремий лист поземельної книги. Під різні земельні ділянки, які належать одній фізичній особі, створюють загальний лист поземельної книги.

Інформація кадастру нерухомості про якість сільськогосподарських земель являється вихідною при створенні господарського земельного кадастру. Першочерговим завданням господарського земельного кадастру є державний облік всіх сільськогосподарських, рибогосподарських та лісгосподарських угідь. Базою для зарахування земельної ділянки до певного виду користування в разі ведення господарського кадастру являється фактичне використання земель, яке є юридично закріпленим. [16]

В Австрії розмежовують поземельну книгу і кадастр починаючи з моменту коли впроваджується база даних про земельні ділянки, взаємопов'язані між собою. Починаючи з 1992 року запис в земельній книзі зберігають централізовано в електронній базі даних. Занесення даної інформації має відповідний правовий характер.

Дана база даних по земельним ділянкам має інформацію про загальний фонд всіх земельних ділянок Австрії. Правову інформацію про земельну ділянку вводить нотаріальна контора, дану інформацію враховують суди, інформацію необхідну для фінансових операцій вносить фінансовий відділ, а інформацію кадастру вносять установи із землеустрою. Приватні землевпорядні організації відповідно мають право збирати відомості для земельної інформаційної системи, лише після проходження контролю відповідними державними установами по землеустрою і лише після цього вони можуть бути введені в державну базу.

Відмінність австрійського кадастру полягає у врахуванні ним вартості земельних ділянок сільськогосподарського і лісового призначення, для яких вводять поправочний коефіцієнт біологічної продуктивності ґрунтів. Визначає вартість такої земельної ділянки служба з таксації земель, яка підпорядковується австрійському федеральному міністерству фінансів. Об'єднавши карту оцінки земель з кадастром

можна розраховувати для певної земельної ділянки критерій оцінки прибутковості, що є базою при нарахуванні земельного податку. [19]

Дані показники використовують при розробці спеціалізованої 100-бальної шкали оцінки орних земель та кормових угідь. Відповідно до цієї шкали оцінюють орні землі по семи класах використання, а природні угіддя по п'яти. Земельну оцінку застосовують при розрахунку ставки податку та розміру плати за землю. «За 100 балів приймають земельні ділянки, які дають більше 31,5 тис. австрійських шилінгів (приблизно 60 тис. грн.) валового доходу з 1 га, а ставка земельного податку від цієї суми становить 1,6- 2,0 %» [11].

У Франції на земельний кадастр покладено вирішення завдань, що пов'язані з: обліком та оподаткуванням земельних угідь; з ідентифікацією і описом земельних ділянок; встановленням землевласників; складанням кадастрового плану.

Кадастр містить інформацію, яку одержують з: [10]

- витягів з актів які складають нотаріуси, за необхідності їх супроводжують документи про межування, що отримують з Іпотечного сховища;
- декларації, що подає власник в разі змін, проведених із земельними ділянками чи будівлями на них;
- податкових матеріалів, які одержують після щорічної інспекції комун (дрібна одиниця адміністративного поділу).

В кадастровому бюро комуни інформацію зберігають на цифрових носіях які постійно оновлюють на 1 січня поточного року. Комп'ютерне управління кадастровими планами здійснюється єдиною платформою при допомозі програмного забезпечення «PCI Vecteur» або «PCI Image» [32].

Проаналізувавши французький земельний кадастр ми визначили його функціональні складові (рис.1.8).





Рис.1.8 – Функціональна схема земельного кадастру Франції

У Франції земельно-кадастрові роботи веде Генеральна дирекція податкових служб, податкових та земельних операцій. В кожному департаменті є своя окрема дирекція податкової служби. Її підрозділом є податковий центр, кадастрова інспекція, земельний відділ, служба оподаткування.

Підсумувавши вище сказане, ми вважаємо, що для ефективного проведення земельної реформи і вдосконалення земельних відносин в Україні а першу чергу потрібно вдосконалити порядок та систему ведення Державного земельного кадастру врахувавши європейський досвід, врахувавши той факт, що в Україні більшість земель є землі сільськогосподарського призначення.

На відміну від України економічно розвинені держави, проводячи свої земельні реформи прагнули максимально забезпечити ефективну співпрацю між всіма користувачами інформації про земельні угіддя, що призвело до утворення серед великої кількості різних групи інформаційних систем кадастрової земельно-інформаційної системи, в основі якої покладено кадастр, який містить як інформацію про право володіння земельною ділянкою, так і фіскальну інформацію нею, що стосується її оцінки та оподаткування. Таке поєднання правової та фіскальної інформації в одну систему є досить вдалим, адже певна земельна ділянка слугує просторовою базою інформаційного наповнення для обох інформаційних систем.

Отже, інвентаризація земель є одним із головних елементів в системі управління земельними угіддями, який інформаційно забезпечує прийняття ефективних управлінських рішень в сфері регулювання земельних відносин.

Враховуючи це ми вважаємо, що подальший розвиток земельної реформи і вдосконалення земельних відносин напряду залежать від вдосконалення системи ведення Державного земельного кадастру з урахуванням досвіду Європейських країн. А саме ефективного моніторингу земель, забезпечення землевласників достовірною і повною інформацією про земельні ділянки з подальшим використання даної інформації при здійсненні господарської діяльності, для економічного стимулювання раціонального використання і охорони земель та виконання фіскальних функцій держави.

Висновок до першого розділу

Зазначимо, що успіх розпочатої реформи децентралізації влади в значній мірі залежить від впорядкування земельних відносин в громадах, що в свою чергу вимагає повної інвентаризації земельних угідь і майна, передачі їх в розпорядження місцевих громад. Також, на громаду крім перспектив отримання прибутку від ефективного використання земельних угідь лягає і величезна відповідальність, щоб ці земельні угіддя розподілялися прозоро та перебували під постійним контролем.

З цього можна констатувати, що саме інвентаризація земель є ключовим чинником, що забезпечить ефективне управління громадою своїми територіями. Інвентаризація земель в Україні проводиться в межах адміністративно-територіальних одиниць, земельних угідь сільськогосподарського призначення та безпосередньо окремих земельних ділянок.

Провівши аналіз досліджень провідних експертів по інвентаризації землі, можна констатувати, що інвентаризація земель надасть земельним відносинам якісно новий рівень розвитку, позбавить земельні відносини цілого ряду системних недоліків, покращить якість земельно-кадастрової інформації відповідно знизить конфліктності земельних відносин в Україні.

Зазначимо також, що ефективне проведення інвентаризації потрібно виконувати досить ретельно, правильно та грамотно в межах правового поля, оскільки наше законодавство в даному контексті є доволі нестабільним, хитким і

часто двохзначним, тому до інвентаризації потрібно залучати лише кваліфікованих професіоналів, прорахувати всі можливі варіанти звертаючи увагу на найменші дрібниці, щоб уникнути проблем в подальшому.

В сучасних умовах до інвентаризації є два підходи. Інвентаризація може бути способом одержання інформації про наявні землі для їх подальшого обліку та використання, інший підхід – це роботи, спрямовані на встановлення правового режиму і фактичного стану використання земель, їх розмірів та складу для виявлення земель, які не використовуються, використовуються нерационально чи не за призначенням, та розробка заходів з усунення даних порушень.

Держава має забезпечити якість виконання землевпорядних і картографічних робіт, що можливо лише при послідовному виконанні робіт по інвентаризації: від землекористувача до державного земельного кадастру.

Проаналізувавши досвід передових європейських держав в області інвентаризації земель, ми дійшли висновку, що подальший розвиток земельної реформи і вдосконалення земельних відносин в Україні в значній мірі залежатиме від вдосконалення системи ведення Державного земельного кадастру. Тому, Україна має забезпечити ефективну співпрацю між всіма користувачами інформації про земельні угіддя, що дозволить створити єдину систему в основі якої буде кадастр, який міститиме як інформацію про право володіння земельною ділянкою, так і фінансову інформацію про нею, що стосується її оцінки та оподаткування – це значно спростить процес ефективного управління земельними угіддями територіальних громад.

Кінцевим результатом нашої роботи по проведенню інвентаризації земель буде впорядкування землі комунальної власності, оформлення документів, які посвідчуватимуть право власності міста на земельну ділянку рекреаційного призначення.

РОЗДІЛ II

МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ

2.1. Методика проведення інвентаризації земель

Порядок проведення робіт по інвентаризації земель, регулює Земельний кодекс України, Закони України "Про землеустрій", "Про Державний земельний кадастр" а також постанова Кабінету Міністрів України від 23 травня 2012 року № 513 "Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель".

Як вже зазначалося в першому розділі підставою для проведення робіт по інвентаризації земель є рішення відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування, також укладення договору між юридичними чи фізичними особами та розробниками землевпорядної документації, або відповідні судові рішення.

Враховуючи, що кінцевим результатом інвентаризації земель є відповідна технічна документація із землеустрою по інвентаризації земель (в подальшому — технічна документація ТД), нами було сформовано єдиний методичний підхід та розроблено порядок виконання даних робіт.

Отже, замовниками ТД є органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, землевласники і землекористувачі (на далі — замовники). Розробниками (на далі - виконавцями) ТД — юридичні особи, які мають необхідне технічне та технологічне забезпечення, та до їх складу за основним місцем роботи входить не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників, які відповідають за якість проведених робіт; або фізичні особи підприємці, що мають необхідне технічне та технологічне забезпечення і є сертифікованими інженерами-землевпорядниками.

Перед початком інвентаризації земель між замовником та розробником укладається договір про виготовлення ТД, яким обумовлюється вартість і терміни виконання робіт. До договору додають технічне завдання на виконання інвентаризації земель.

Технічне завдання на інвентаризацію земель видає замовник погоджуючи його з виконавцем включаючи до нього наступні розділи: підстава для проведення робіт з інвентаризації, мета даних робіт, коротка характеристика об'єкта, вихідна

інформація, вимоги до розроблення ТД, очікуваний результат і порядок проведення інвентаризації, матеріали, що будуть надані після закінчення інвентаризації, порядок здачі ТД.

Об'єктом інвентаризації може бути територія України, територія адміністративно-територіальної одиниці чи її частина, окрема земельна ділянка, певна категорія земель.

Вихідні дані виконавець отримує від замовника в строк зазначений в договорі, з такою інформацією: [12]

- відповідні матеріали Державного фонду документації із землеустрою;
- інформацію з ДЗК (з Поземельної книги; книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договір на оренду землі; файл з обміну даних про роботи із землеустрою);
- містобудівна документація;
- планово-картографічні матеріали разом із ортофотопланами;
- інформацію з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про наявність чи відсутність обмежень на нього;
- копію документів, які посвідчують право власності на землю та підтверджують сплату земельного податку;
- інформацію про якісний стан земель.

В цілому перелік вихідної інформації, необхідної для інвентаризації земель, залежить від самого об'єкта інвентаризації тому його попередньо зазначають в технічному завданні.

При проведенні інвентаризації земель межі земельних ділянок на місцевості не встановлюються і відповідно не закріплюються межовими знаками, дана процедура може проводитися лише у випадку, передбаченому "Прикінцевими та перехідними положеннями" Закону України "Про Державний земельний кадастр", де зазначено, «що до державної реєстрації права державної чи комунальної власності на земельні ділянки формування земельних ділянок за рахунок земель державної та комунальної власності, визначення їх угідь, а також віднесення таких земельних ділянок до певних категорій може здійснюватися на підставі матеріалів інвентаризації земель, проведеної за рішенням: у межах населених пунктів —

сільських, селищних, міських рад, за їх межами — районних державних адміністрацій» [14]. Зазначимо, що формування земельної ділянки в такому порядку можна здійснювати лише раз.

Роботи по інвентаризації земель мають такі етапи: [8]

- підготовчий;
- топографогеодезичний;
- камеральні роботи;
- складення та оформлення ТД;
- погодження і затвердження ТД.

Підготовчий етап включає збір і аналіз виконавцем вихідної інформації необхідної для проведення інвентаризації та складення робочого інвентаризаційного плану.

Робочий інвентаризаційний план складають на базі кадастрового плану чи іншого існуючого плановокартографічного матеріалу для міст і селищ — в масштабі 1:5000, для сільських населених пунктів — в масштабі 1:2000, для територій, визначених проектами формування території і встановлення меж сільських, селищних рад — в масштабі 1:10000, для районів — в масштабі 1:25000, де зазначаються межі:

- земельної ділянки, яку інвентаризують;
- адміністративно-територіальної одиниці, що належить інвентаризації;
- території, визначеної проектами формування території та встановлення меж територіальних громад;
- всіх земель не залежно від форми власності;
- земель, внесених до ДЗК;
- обмежень на використання земельної ділянки.

Межі земельної ділянки, внесеної до ДЗК, обмеження на у її використання та відповідні угіддя відображають на робочому інвентаризаційному плані в масштабі 1:10000.

Топографо-геодезичні роботи є складовою землевпорядних робіт та виконуються в польових і камеральних умовах. Повнота та якість виконання даних

робіт на пряму впливає на достовірність інвентаризації земель. При виконанні топографо-геодезичних робіт керуються наступними принципами: [9]

- визначення раціональної технології їх виконання, врахувавши наявну вихідну інформацію, при мінімальних затратах на їх виконання не знижуючи точність та якість даних робіт;

- технологія виконання даних видів робіт має відповідати існуючим нормативам, що регламентують порядок їх виконання;

- забезпечити належне документування робіт, що гарантуватиме чітку уяву про застосовану технологію і порядок проведення робіт та підтверджуватиме факт виконання робіт, дозволяючи відтворити і перевірити всі етапи виконання робіт;

- всі етапи виконання робіт супроводжуються заходами внутрішнього контролю якості по їх проведенню, а результати робіт, які відображаються в землевпорядній документації — піддаються зовнішньому контролю якості всіх відповідних процесів.

Як ми вже зазначали раніше, всі топографо-геодезичні роботи які виконують для визначення чи уточнення меж земельних угідь та їх обмежень, які потрібно уточнити або які неможливо визначити під час підготовчих робіт, потрібно виконувати в єдиній державній системі координат.

При виконанні топографо-геодезичних робіт паралельно здійснюють обстеження земель на наявність ліній електропередач під напругою більше 0,4 кВ, магістральних трубопроводів та інших об'єктів, які потребують створення охоронних та захисних зон.

«Знімання на місцевості виконується з використанням супутникових геодезичних приймачів ГНСС, електронних тахеометрів, теодолітів тощо відповідно до вимог Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА — 2.04 — 02 — 98), затвердженої наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України від 09.04.1998 № 56, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 23 червня 1998 року за № 393/2833, та Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 № 376,

zareestrovanim u Ministerstvi yustitsii Ukraini 16 chervnya 2010 roku za № 391/17686» [14].

Все вимірювальне обладнання, що використовується при виконанні топографо-геодезичних робіт, повинно бути сертифікованим відповідно до наказу Державного комітету стандартизації, метрології та сертифікації України від 19.02.2002 № 100 та мати свідоцтво Держстандарту про проходження метрологічної повірки.

В залежності від використаного геодезичного обладнання та методу польових вимірювань для виконання топографо-геодезичних робіт, розрізняють слідуючі способи надання результатів виконаних польових досліджень:

при використанні теодоліта, мірної стрічки та рулетки надають:

— схему знімальної геодезичної основи, що виконана на топографічній основі з прив'язкою її до державної геодезичної мережі (ДГМ);

— абрис земельної ділянки з описом меж і прив'язкою до знімальної основи (завіряється печаткою сертифікованого геодезиста);

— журнал лінійнокутових вимірювань (завіряється печаткою сертифікованого геодезиста);

— відомість з визначенням точок знімальної основи;

— відомість з обчисленими координатами об'єкта кадастрової зйомки;

при використанні електронного тахеометра:

— схему знімальної геодезичної основи, що виконана на топографічній основі з прив'язкою її до ДГМ;

— абрис земельної ділянки з описом меж і прив'язкою до знімальної основи (завіряється печаткою сертифікованого геодезиста);

— електронний польовий журнал вимірювань (завіряється печаткою сертифікованого геодезиста);

— відомість де визначено точки знімальної основи;

— відомість де обчислено координати об'єкта зйомки;

— файл результатів вимірювань — у форматі *.sdr);

при використанні приймача ГНСС (який має прив'язку до пункту ДГМ):

— схему спостережень з позначенням прив'язки до пункту ДГМ;

— абрис земель з описом їх меж та прив'язкою знімальної основи (завірений печаткою);

- графіки сеансів супутникових спостережень чи їх протоколи;
- відомості по обробці векторів;
- відомість вихідних координат і вимірних пунктів з оцінкою їх точності;
- файл результатів спостережень у форматі Rinex.2x);
- кінцевий звіт в стандартному форматі LandXML (в режимі RTK знімання).

Щоб забезпечити необхідну точність облікової одиниці площі граничні похибки поворотних точок меж земельних угідь відносно найближчого пункту ДГМ не повинні перевищувати:

- в м. Київ, м. Севастопіль та обласних центрах — 0,1м;
- в інших містах — 0,2м;
- в селах — 0,3м.;
- за межами населеного пункту — 0,5м.

При проведенні інвентаризації площу земельної ділянки визначають з точністю до 1 м² враховуючи граничну похибку масштабу плану за умови, що координата поворотної точки межі визначається з точністю до 0,01м.

Якщо координати знімальної мережі визначають не безпосередньо від пункту ДГМ, а від станції постійнодіючих мереж спостережень глобальних навігаційних супутникових систем потрібно провести наступні дії:

- заключають договір з постачальниками сервісів (копію договору додають до землевпорядної документації);
- супутникові геодезичні знімання проводять відповідно з вимогами п.4.4 "Інструкції з топографічного знімання";
- вводять до геодезичних знімань диференційні поправки (режиму RTK і VRS, що надають відповідні сервіси мереж спостережень ГНСС);
- результати вимірювань опрацьовуються за допомогою відповідного програмного забезпечення.

При проведенні камеральних робіт на робочому інвентаризаційному плані наносять межі земельних угідь і обмеження їх використання, отримані при виконанні топографо-геодезичних робіт. Також при камеральних роботах складають

поконтурну відомість з експлікацією, в якій зазначають номер контура, площу земельної ділянки та її кадастровий номер на час проведення інвентаризації, площу обмежень, а також складають зведений інвентаризаційний план в тому ж масштабі, що і робочий інвентаризаційний план.

Окремо складається реєстр земель:

- які надані у власність за кадастровим номером;
- які надані у власність без кадастрового номера;
- які взагалі не надані у користування в розрізі угідь;
- які не мають документів, що посвідчують право на них;
- які використовують не по цільовому призначенню;
- невитребувані земельні паї;
- від умерлої спадщини;
- меліоровані землі;
- деградовані землі;
- порушені землі.

На основі даного реєстру складають зведену порівняльну таблицю даних, отриманих у результаті інвентаризації, та за даними ДЗК, в якій за наявності відображають розбіжності (табл. 2.1).

Таблица 2.1.

Зведена порівняльна таблиця з даними інвентаризації земельних угідь

№ на плані	Власники земельних ділянок землекористувачі та землі державної і комунальної власності не надані у користування	Площа згідно державної статистичної звітності, га	Площа визначена в результаті інвентаризації, га	Розбіжність, га
1				
2				
⋮				
Всього земельних угідь				

На зведеному інвентаризаційному плані відображають:

— межу об'єкта інвентаризації, межі адміністративно-територіальних утворень, межі земель, наданих у власність, межі земель, не наданих у власність, наявні обмеження, не витребувані паї, відумерла спадщина, межі угідь з виділенням ріллі, які перебувають в державній власності;

— гідротехнічні споруди, дорожню мережу, лінії електропередач потужністю більше 0,4 тис. кВт, нафто, газо, водопроводи та інші об'єкти, що мають охоронну зону;

— зрошувані і осушені землі.

На зведеному інвентаризаційному плані межі земель згідно документації ДЗК наносять - чорним кольором, межі земельних ділянок за результатами інвентаризації — червоним кольором.

Складення та оформлення технічної документації. Дана технічна документація щодо інвентаризації земель включає наступні розділи:

1. Технічне завдання на виконання інвентаризації.

2. Пояснювальна записка, яка містити наступну інформацію:

— загальна характеристика земельної ділянки з описом місця її розташування;

— назва розпорядчого документа, на підставі, якого було надано земельну ділянку, (відомості про власника та цільове використання земельної ділянки);

— загальна площа ділянки, в розрізі категорій земель;

— інформацію про вихідні пункти геодезичної основи;

— методи топографо-геодезичного знімання і перелік обладнання, за допомогою якого воно проводилось;

— експлікація земельних угідь;

— порядок зберігання ТД.

Пояснювальну записку складає і підписує безпосередній виконавець робіт.

3. Текстові матеріали:

— рішення органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування чи суду про проведення інвентаризації;

— копія документів, з вихідною інформацією, яка використовувалися при інвентаризації;

— топографо-геодезичні вишукування;

— реєстр земельної ділянки;

— пропозиції по узгодженню даних, отриманих в результаті інвентаризації, з інформацією, яка міститься у ДЗК.

4. Графічні матеріали.

Графічні матеріали виконують згідно вимог чинних нормативних документів України на прозорій або непрозорій основі, за допомогою комп'ютерної техніки або традиційним способом використовуючи креслярське приладдя на форматі А4, або кратному йому. В окремих випадках використовують інший формат, передбачений державним стандартом України з метою забезпечення чіткого зображення всіх елементів та написів.

Графічні матеріали ТД містять робочий та зведений інвентаризаційні плани.

Погодження і затвердження ТД. Виготовлену в установленому порядку ТД із землеустрою щодо інвентаризації земель подають на затвердження замовнику.

Якщо за результатами інвентаризації земель здійснюється формування земельних ділянок, матеріали такої інвентаризації підлягають обов'язковому погодженню з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, який реалізує державну політику в сфері земельних відносин, а також з іншими органами, передбаченими ст. 186-1 Земельного кодексу України.

Після чого погоджена ТД щодо інвентаризації земель затверджується органом, який прийняв рішення про проведення інвентаризації.

Затверджена інформація з інвентаризації є підставою для внесення змін до ДЗК. Дана інформація підлягає внесенню до ДЗК на протязі семи робочих днів після передачі копій матеріалів місцевому фонду документації із землеустрою.

2.2. Напрямки вирішення системних проблем інвентаризації земель в об'єднаних територіальних громадах

Нажаль оголошена земельна децентралізація, що передбачає передачу громадам земель розташованих за межами населеного пункту проходить повільно і неповно. Ряд громад не отримують виділених земель, або отримують їх лише на папері. Тому ми вважаємо, що спочатку потрібно вирішити питання організаційні та

юридичні питання і лише потім запроваджувати новітні моделі проведення інвентаризації земель в територіальних громадах.

Часткова передача громадам деяких доріг, земель комунікацій та енергетики це зовсім не те, чого чекали від «земельної децентралізації».

Реформа децентралізації, зумовила розбудову самостійних та спроможних об'єднаних територіальних громад, надавши органам місцевого самоврядування значних повноважень, зробивши перерозподіл між функціями органів державної влади і місцевого самоврядування. Земля являється основним ресурсом для більшості громад. Існуючий стан земельної складової децентралізації найкраще показує, як відстає даний перерозподіл від нагальних потреб децентралізаційної реформи. Земельна децентралізація передбачає, що ОТГ ставши власниками земельних угідь в межах своїх територій зможуть самостійно і повноправно розпоряджатися ними забезпечуючи доходи в бюджет громади, самостійно планувати та розвивати свою територію.

Згідно сучасного законодавства Держгеокадастр мав повністю передати всі свої повноваження по управлінню земельними угіддями на територіальні громади, але нажалі цей процес дуже сповільнився, через що велика частка земель залишилася в підвішеному стані, оскільки Держгеокадастр вже немає таких повноважень по ефективному управлінню ними, а територіальна громада ще їх немає. Також появилось цілий ряд проблем пов'язаних із з неузгодженістю даних які є в ДЗК і реальними даними по розмежуванню територій. Тобто одним словом держава втратила контроль над використання своїх земель.

Коли територіальна громада хоче перебрати на себе повноваження по управлінню земельними ресурсами чи усунути ті чи інші порушення в земельному законодавстві, вона вимушена знову ж таки звертатися до Держгеокадастру, або, в крайньому випадку, до суду. Через те що громади не мають даних по інвентаризації земель вони змушені робити запит до Держгеокадастру, який, одноосібно, веде ДЗК і сам розпоряджається даною інформацією. Тобто склалась така ситуація, що один орган одночасно виконує три функції: управління земельними ресурсами, ведення їх реєстру та контроль за їх використанням. Таке поєднання створює великі ризики

прояву корупції, оскільки між цими функціями проглядається явний конфлікт інтересів.

З 2019 року всі вільні землі, які є у власності держави, Держгеокадастр має передати в комунальну власність ОТГ. На даний час маємо наступну ситуацію, формально цілий ряд ділянок був переданий і Держгеокадастр відзвітував про це, але повноцінно користуватися даними ділянками громади ще не можуть. Інвентаризація земель проходить вибірково, що не дозволяє ОТГ повністю оцінити всю територію, яка їй належить, а отже і проводити її перспективне планування. Враховуючи, що Держгеокадастр повинен передавати не лише вже «сформовані ділянки», а всі землі державної власності за винятком земель загальнонаціонального та оборонного значення. Щоб вирішити дану проблему, на думку фахівців, Верховна Рада України має прийняти відповідний закон, який повинен визначити статус земель які будуть належати ОТГ, а не слугувати урядовою постановою, як зараз. Даний закон на думку фахівців повинен прописати статус земель сільськогосподарського призначення, земель лісового та водного фонду залишивши в державній власності лише землі загальнонаціонального і оборонного значення.

Зазначимо, що крім Держгеокадастру на території ОТГ цілий ряд земельних угідь підпорядковується ще багатьом відомствам. Так, Держгеокадастру підпорядковані лише аграрні землі, промислова земля передана в управління Обласній Державній Адміністрації, земля лісового фонду Лісгоспу та Мінінфраструктури. Також в багатьох випадках до управління земельними угіддями долучається архітектура, відомство з охорони культурної спадщини та Міністерство оборони. На нашу думку і думку більшості експертів, виключення з цього списку потрібно зробити лише Міноборони, оскільки землі оборонного значення мають стратегічне значення, а решту повноважень передати громадам.

На користь цього твердження можна навести цілий ряд прикладів. Наприклад ряд громад задаються питанням чому мисливські господарства, які розташовані на території громад належать центральним органам влади і доходи від них ідуть в центр? Як тут враховані інтереси громади і як ОТГ може управляти даними ресурсами? Відзначимо, також не поодинокі випадки коли органи центральної влади засекречують інформацію про земельні угіддя, прикриваючись державною

таємницею, хоча це не завжди відповідає дійсності. І це тільки деякі приклади, через які громади втрачають можливість подальшого планування використання земельних ресурсів, вкладання коштів в розробку земельної документації, не мають можливості будувати на них якісь об'єкти. Тому на нашу думку Вся інформація, що стосується земельних угідь, розташованих на території громади має бути їм доступна. Це є важливою складовою децентралізації, що дозволить підвищити інвестиційну привабливість ОТГ.

Нажаль зараз існує така думка, що громади не спроможні ефективно управляти земельними ресурсами, через брак кваліфікованих кадрів, тому дані ресурси пропонують залишити у розпорядженні центральних чи місцевих органів державної влади. Але на нашу думку, як тільки в громадах появляться кошти, то вони зможуть найняти кваліфікованих фахівців-землевпорядників, це елементарні закони ринку.

На нашу думку на даному етапі слід вирішувати наступні першочергові проблеми:

1. Провести інвентаризацію усіх земель та передати їх відомство громадам за винятком земель оборонного значення. Врегулювати дану передачу на Законодавчому рівні.

2. Врегулювати проблему з земельними ділянками які передані в оренду. Дану проблему може вирішити Держгеокадастр, або громади в судовому порядку.

3. Всі передані землі мають бути належно оформлені та зареєстровані в Держгеокадастрі. Потрібно врегулювати питання оплати за ТД.

4. Держгеокадастр має виправити всі помилки, які будуть виявленні під час проведення інвентаризації. Нинішнє законодавства не дозволяє примусити Держгеокадастр це зробити.

5. Функції розпорядження землею на території громади та контролю за її використанням потрібно передати ОТГ, що дозволить їм повноправно ними розпоряджатися.

З вище сказаного можна зробити висновок, що недбальство Держгеокадастру спричинило ситуацію коли значною площею земель розпоряджаються органи

державної влади а не громади. І дану помилку повинно усунути повне проведення інвентаризації земель.

Інвентаризація земель дозволить врегулювати проблеми передачі земель ОТГ, створить механізм контролю її проведення, дасть доступ ОТГ до інформації про стан усіх земельних угідь. Вирішення даних проблем дозволить ефективно запрацювати ринку землі.

2.3. Розробка моделі проведення інвентаризації земель

Вносячи ряд пропозицій по вдосконаленню процесу інвентаризації земель в територіальних громадах ми спиралися на те, що всі передбачені для цього роботи потрібно проводити виключно у грамотному правовому полі. Нажаль доводиться констатувати, що Земельне законодавство України досить нестабільне і часто двозначно трактує деякі питання, тому до роботи мають бути залученні лише професіонали, які врахують всі можливі негативні моменти під час інвентаризації, звернувши увагу навіть на дрібні проблемні питання, які в подальшому можуть створити безліч проблем. Тому ми запропонували модернізувати процес проведення інвентаризації земель через призму реформ децентралізації влади.

Спочатку з'ясуємо навіщо громадам проводити інвентаризацію (рис.2.1.).

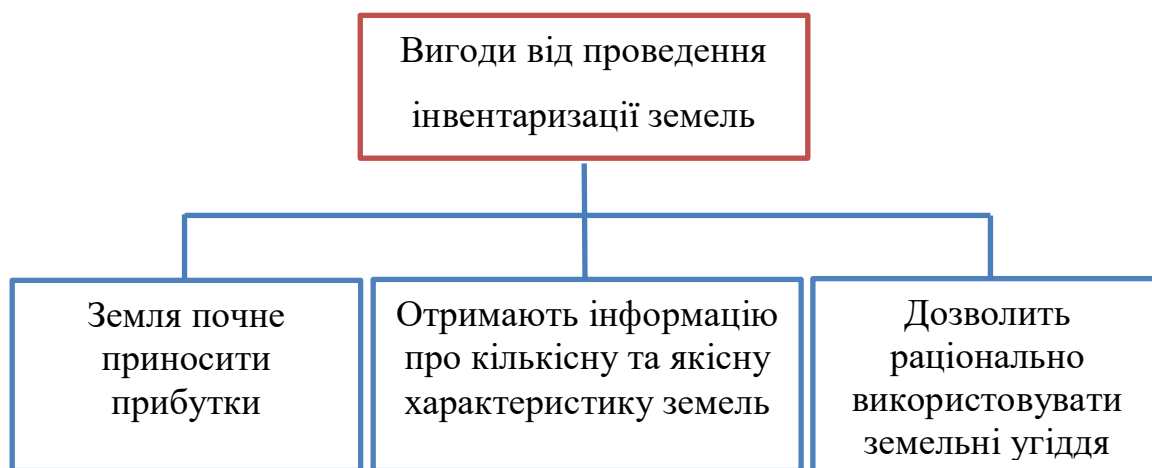


Рис.2.1 - Вигоди від проведення інвентаризації земель

Щоб забезпечити громади якісною інвентаризацією, ми пропонуємо провести її в три етапи:

1. Первинна інвентаризація;
2. Вторинна інвентаризація;
3. Загальна зональна інвентаризація земель на території ОТГ.

Розглянемо дані етапи більш детально.

Первинна інвентаризація має проходити як звичайна інвентаризація земель, яку проводять зараз. Основна її задача - це дати інформацію для якісного ведення державного земельного кадастру: здійснювати контроль за використанням земельних ділянок, визначати стан земель, склад їх угідь і площ, якісно здійснювати землеустрій.

Дану інвентаризацію потрібно проводити враховуючи принципи достовірності та повноти інформації, маючи доступ до земельної інформаційної бази, проводячи її узагальнення з додержанням єдиних технологій.

Об'єкт первинної інвентаризації - земля розташована в межах території громади.

Перед первинною інвентаризацією не стоятиме завдання встановити межі земельних ділянок на місцевості та оформити документи, які посвідчуватимуть право власності на землю.

Базуючись на чинне законодавство України, ми пропонуємо такі етапи первинної інвентаризації таблиця 2.2.

Таблиця 2.2.

Етапи первинної інвентаризації

Назва етапу	Проведені роботи
Прийняття рішень	1) Прийняття радою громади рішення про проведення інвентаризації; 2) Заключення договору з виконавцем; 3) Складання кошторису; 4) Встановлення вимог до отриманої ТД та обумовлення їх у договорі та внесення їх у технічне завдання.
Основні роботи	Топографо-геодезичні та камеральні роботи, складення і оформлення ТД.

Заключний	Затвердження ТД замовником
-----------	----------------------------

На нашу думку вартість проведення робіт потрібно врегулювати на законодавчому рівні врахувавши такі чинники: площу інвентаризованих земель, кількість населення громад, терміни виконання, а також якість та повноту інформації, отриманої під час інвентаризації.

Первинна інвентаризація дозволить ОТГ виявити наявні землі на своїй території та усі підтверджуючі документи на них та привести їх у відповідність з фактичними даними. Первинну інвентаризацію проводитимуть спеціальні організації на замовлення органів місцевого самоврядування.

Вторинну інвентаризація має забезпечити орган місцевого самоврядування разом із громадою.

Етапи вторинної інвентаризації:

1. Ініціювання громадою проведення обговорень про необхідність даної інвентаризації, до обговорень залучаються три сторони: рада ОТГ, бізнес розташований на території громади та з жителі громади;
2. Визначається об'єм виконуваних робіт (терміни виконання, завдання і ресурси, склад робочої групи, яка буде займатися даною інвентаризацією);
3. Приймається рішення радою ОТГ про проведення інвентаризації;
4. Процес виконання робіт робочою групою;
5. Звіт про виконання робіт (оцінка результатів роботи, висновки з проведеної інвентаризації, рішення про подальші дії).

Вторинну інвентаризацію можна виконувати двома способами. Перший спосіб - вторинну інвентаризацію проводять після первинної інвентаризації. Другий спосіб - вторинну інвентаризацію проводять паралельно з первинною. Який із способів доречніший кожна громада обирає самостійно вказавши його у договорі.

Перший спосіб вторинної інвентаризації земель буде дещо дорожчим та тривалішим за термінами проведення. Переваги даного способу це повнота та послідовність отримання інформації.

Другий спосіб буде дещо дешевшим, але він передбачає, що громада має сама забезпечити необхідний перелік документів для інвентаризації. Також, даний спосіб

дозволить громаді самостійно оцінити стан земель розкинутих по її території в ході проведення інвентаризації.

Переваги вторинної інвентаризації:

- Громада одержить повноцінну інформацію про всі землі в її межах, що дозволить підвищити її інвестиційну привабливість, спростить пошук земельних ділянок для потенційних інвесторів та під забудову для потреб жителів громади;

- Громада матиме постійний контроль за використанням земельних ділянок на її території;

- Буде створено геопросторову базу даних на всіх власників землі та будуть встановлені межі земельних ділянок;

- Дасть змогу громаді виявляти землі, які не використовуються чи використовуються не по цільовому призначенню;

- Зменшить затрати жителів громади на виготовлення кадастрового номеру земельної ділянки та на їх приватизацію;

- Підвищиться імідж даної громади.

Результати отримані від вторинної інвентаризації громади зможуть використовувати для:

- в розпорядженні громади буде вся необхідна інформація стосовно земельних ділянок;

- визначення земельних ділянок, що не використовується або використовується не по цільовому призначенню;

- інвестиційної привабливості земель;

- визначення напрямку подальшого розвитку громади стосовно земельних ресурсів;

- проведення зональності територій громади.

Провівши первинну і вторинну інвентаризації громада зможе оцінити свої можливості для подальшого використання свого земельного ресурсу, наприклад встановлювати вартість оренди земель або приймати рішення, що найбільше відповідатимуть потребам і можливостям даної ОТГ.

Порівняльні характеристики первинної та вторинної інвентаризації подано в таблиці 2.3.

Характеристики первинної та вторинної інвентаризації

	Первинна інвентаризація	Вторинна інвентаризація
1	2	3
Типи робіт	Робота пов'язана із землеустроєм	Перевірка дійсності документації та належна оцінка стану земель
Підстава для проведення робіт	Рішення відповідного органу	Рішення ради ОТГ

Продовження таблиці 2.3

1	2	3
Виконавці робіт	Юридичні та фізичні особи які мають необхідне технічне і технологічне забезпечення та сертифікати	Робоча група затверджена радою ОТГ.
Терміни виконання робіт	Не перевищують шість місяців з моменту заключення договору	Визначає орган місцевого самоврядування
Вихідна інформація для проведення робіт	Документи Державного фонду документації по землеустрою; відомості ДЗК; містобудівна документація; планово-картографічна інформація; відомості Державного реєстру речових прав; копія документів, які посвідчують право на землю; матеріали, результатів обстежень якісного стану земель.	Документи Державного фонду документації по землеустрою; відомості ДЗК; відомості Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; копія документів, які посвідчують право на землю
Вимоги до даних	Проведення робіт	Вимоги і завдання для робочої

робіт	регламентується законодавством України	групи визначає рада ОТГ
Результати	Інвентаризаційний план та ТД	Визначено стан земельних угідь. Підготовка інформації для проведення зональності земель на території ОТГ.

Проаналізувавши вище сказане, можна констатувати, що основне завдання первинної і вторинної інвентаризацій -це привести у відповідність усю нормативну документацію, створити зведений інвентаризаційний план, перевірити документацію на право власності на землю, перевірити цільове використання земель, створити ТД із землеустрою та підготувати інформацію для проведення зональності земель відповідної ОТГ.

Метою зональності земельних ділянок є забезпечити використання земельних угідь на різні соціальні потреби громади, в нашій моделі інвентаризації земель цільове призначення встановлюється не на окрему земельну ділянку, а для всіх суміжних з нею ділянок, групуючи їх в окрему зональну одиницю громади.

Зональні одиниці, в свою чергу діляться на: житлово-господарські, комерційні, індустріальні та інші. Отже кожна зональна одиниця матиме своє функціональне призначення із встановленими умовами використання земельних ділянок. Об'єм земельних угідь, кількість зональних одиниць і умови їх використання в подальшому будуть визначати вартість і інвестиційну привабливість громади.

В запропонованій нами моделі проведення зональності земель дозволить громаді оцінити стан належних їй земельних ресурсів, їх вартість, наявність земель по факту і їх чіткі межі.

Висновок до другого розділу

Основне, що хотілося б виділити в даному розділі це недостатність виконання робіт по інвентаризації земель в Україні, що зумовлено недофінансуванням даних робіт державою і відсутністю зацікавленості місцевих органів управління у їх виконанні. Держава має приділити значно більше уваги даній проблематиці.

Існуючий методичний підхід до проведення інвентаризації земель в Україні мав би забезпечити ефективність використання земель угідь, прискорити розмежування земель на державну та комунальну власність, створити базу для формування прозорого ринку землі, забезпечити надходжень коштів до державного та місцевих бюджетів.

Інвентаризація земель дозволить врегулювати процес передачі громадам земельних угідь і проблему з земельними ділянками які передані в оренду; належно оформити та зареєструвати земельні ділянки передані громадам; виправити помилки допущені Держгеокадастром при формуванні земельних ділянок; передати ОТГ належні їм функції по розпорядженню землею, що лежить на їх території та контролем за її використанням. Вирішення даних проблем дозволить ефективно запрацювати ринку землі.

Також, в даному розділі нами запропонована методика первинної та вторинної інвентаризації земель, яка дозволить привести у відповідність усю нормативну документацію, створити зведений інвентаризаційний план, перевірити документацію на право власності на землю, перевірити цільове використання земель, створити ТД із землеустрою та підготувати інформацію для проведення зональності земель відповідної ОТГ.

В запропонованій нами моделі проведення зональності земель дозволить громаді оцінити стан належних їй земельних ресурсів, їх вартість, наявність земель по факту і їх чіткі межі.

В кінці хотілося б відмітити, що питання інвентаризації земель вимагає подальшого наукового дослідження обліково-аналітичного характеру для створення ефективної інформаційної бази для функціонування процесу інвентаризації земель.

РОЗДІЛ III

СТВОРЕННЯ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ РЕКРЕАЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

3.1. Завдання на складання технічної документації із землеустрою

Між Борщівською міською радою (замовником виконання робіт) і спеціалізованим підприємством по виконанню робіт із інвентаризації земель (виконавцем) було укладено договір про інвентаризацію земель комунальної власності рекреаційного призначення, в межах населеного пункту на території міста Борщів, урочище «Замкове», Чортківського району, Тернопільської області та складення за її результатами технічної документації із землеустрою. Підставою для укладання договору було рішення сесії Борщівської міської ради від 21.07.2022 року №2178;

Для проведення інвентаризації замовник надав наступну інформацію:

- матеріали з Державного фонду документації із землеустрою;
- відомості з Державного земельного кадастру з: Поземельної книги, книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договора оренди землі, файли обміну даними про результати робіт із землеустрою;
- проект із формування територій меж населеного пункту;
- планово-картографічні матеріали, складені з ортофотоплану, виконаного відповідно з угодою про позику ("Видача державних актів на право власності на землю у сільській місцевості та розвиток системи кадастру" [8]) між Україною і Міжнародним банком реконструкції та розвитку;
- відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень.

На основі даної інформації замовником і виконавцем було сформовано вимоги до виконання робіт по інвентаризації земель. Згідно даних вимог виконавець має проводити роботи відповідно до поставленого технічного завдання враховуючи вимоги ст. 57 Закону України «Про землеустрій» [14], «Про державний земельний кадастр» [12] «Порядок проведення інвентаризації земель, затверджений

постановою Кабінету Міністрів України від 23 травня 2012 р. №513 та розпорядженням Кабінету Міністрів України від 31.01.2018 року №60 «Питання передачі земельних ділянок державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад» [29].

За результатами проведеної інвентаризації, замовник має виготовити Технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель комунальної власності рекреаційного призначення в межах населеного пункту на території міста Борщів, урочище «Замкове», Чортківського району, Тернопільської області та зареєструвати дану земельну ділянку в ДЗК.

Дана Технічна документація має бути виготовлена в двох паперових примірниках (один - виконавцю, другий – замовнику) та у електронному форматі XML з кодуванням Unicode (UTF-8). Також, копію розробленої ТД в електронній формі потрібно надати в територіальний орган Держгеокадастру для подальшої її передачі в Державний фонд документації по землеустрою.

3.2. Складання технічної документації із землеустрою

Виконавець робіт по інвентаризації земель з подальшим складанням ТД із землеустрою має в своєму розпорядженні двох сертифікованих інженерів-землевпорядників і відповідне технічне оснащення, що дозволяє йому якісно провести геодезичне забезпечення даних робіт і розробити ТД. Сертифікований інженер-землевпорядник в повній мірі відповідає за якість проведених ним робіт із землеустрою. При виготовленні ТД із землеустрою розробник дотримувався всіх вимог, які були обумовленні в технічному завданні згідно нормативно-правових актів згаданих вище.

Отже, даною ТД згідно з положеннями Земельного кодексу України було проведено інвентаризацію земель комунальної власності рекреаційного призначення, що розташовані в межах населеного пункту на території міста Борщів, урочище «Замкове», Чортківського району, Тернопільської області, орієнтовна загальна площа ділянки 64,1000 га, яка обліковується як землі комунальної власності, ліси та інші лісовкриті площі. Відповідно до Земельного кодексу України дана земельна ділянка була віднесена до категорії земель рекреаційного призначення.

При складанні документації із землеустрою виконавець використав інформацію з Державного земельного кадастру про речові права та координати суміжних земельних ділянок зареєстрованих в ДЗК, а також викопіювання з картографічних матеріалів з нанесення земельної ділянки що підлягає інвентаризації рис.3.1.



Умовні позначення

-  - місце розташування земельної ділянки що інвентаризується;
-  - межі земельної ділянки зареєстрованих в ДЗК;
-  - межі адміністративно територіальних утворень;

Рис. 3.1 - Викопіювання з картогарфічних матеріалів із зазначенням місця розташування земельної ділянки, що інвентаризується

Для якісного проведення топографо-геодезичних робіт, виконавець використовував інформацію Державного картографо-геодезичного фонду. Для цього виконавець уклав договір про надання GNSS інформації від мережі референцних станцій Західної України ZAKPOS. Також було отримано спеціальний дозвіл від Служби безпеки України на виконання топографо-геодезичних вишукувань під час дії воєнного стану.

Роботи з визначення координат земельної ділянки було виконано в режимі Real Time Kinematic. GNSS-приймачем марки Trimble R4 серійний номер (5151479348) використовуючи мережу перманентних базових GNSS -станцій.

Положення базових станцій визначалися в системі координат УСК-2000 і мають жорстку прив'язку з пунктами УПМ ГНСС. Спостереження проводились в режимі реального часу (RTK) використовуючи перманентні базові станції мережі «ZAKPOS». В результаті спостережень отримано максимальне значення СКП = Fixed solution, яке повністю задовольняє вимоги точності даного землепорядного проекту.

Поправки від мережі отримувалися в стандартному форматі RTCM v3 радіотехнічної комісії морської служба (Radio Technical Commission for Maritime Services). Дана технологія дозволяє формувати поправки в режимі реального часу задіюючи кілька базових станцій, одна з яких є головною (Master), інші є допоміжними (Auxiliary). Дані станції визначаються автоматично, враховуючи положення приймача.

Диференційне поле координатних поправок використаної RTK-мережі «ZAKPOS» контролювалося на двох пунктах державної геодезичної мережі (ДГМ) - Оршуля і Королівка, координати пунктів і схему GNSS спостережень з прив'язкою до даних пунктів подано в табл. 3.1 і на рис.3.2.

Таблиця 3.1

Координати пунктів ДГМ

№	Назва пункту	Координата пункту в ДГМ, м (Банк геодезичних даних)		Координата пункту ДГМ, м (виміряна)	
		X	Y	X	Y
1	Оршуля	5403008,311	2273626,98	5403008,348	2273626,135
2	Королівка	5394038,471	2259580,516	5394038,503	2259580,544

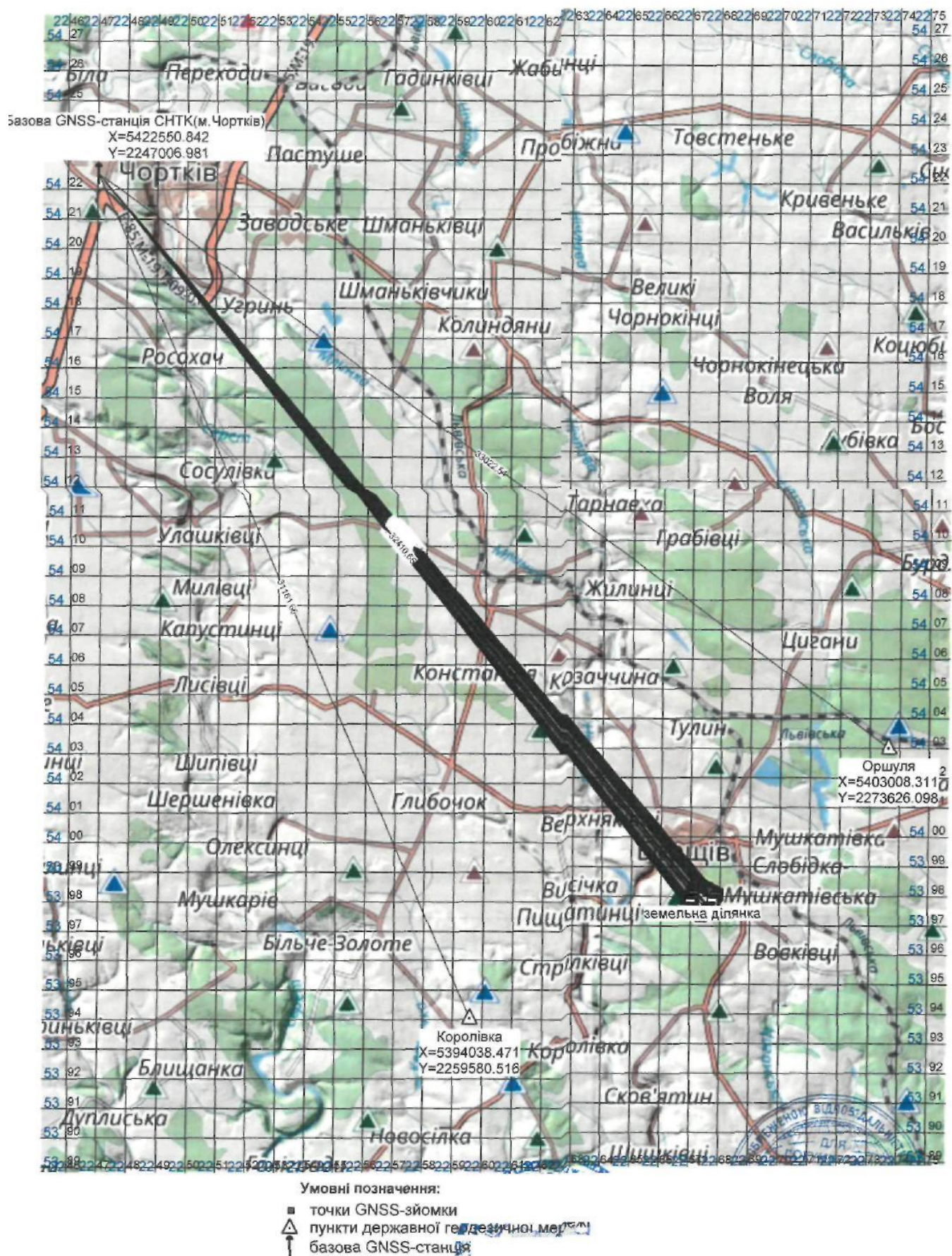


Рис.3.2 - схему GNSS спостережень з прив'язкою до пунктів ДГМ для контролю диференційного поля

Розбіжність значень координат контрольних пунктів не більше 0,2 м, що задовольняє вимоги п. 8 «Порядок використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою» [31].

Згідно схеми максимальну довжину базової лінії було вибрано довжиною 50 км (відстань до базової станції).

Координати поворотних точок земельної ділянки визначенні в плоскій прямокутній системі координат ETRS89/ETRF2000. Подальший перехід від ITRS89 до СК63 виконувався в трансформаційному полі методом скінчених елементів.

Плоскі координати (x, y, h) вираховані в картографічній проекції Transverse Mercator, в якості еліпсоїда віднесення використано референт-еліпсоїд Красовського.

Дані топографо-геодезичні роботи було проведено згідно з Інструкцією топографічного знімання в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500.

При формуванні земельної ділянки було використано програмне забезпечення «Digitals», за допомогою якого координати кутів зовнішніх меж земельної ділянки були перераховані з СК-63 в систему УСК-2000 для Тернопільського регіону (МСК-61), за даними координатами було вираховано площу земельної ділянки та складено інвентаризаційний і кадастровий плани земельної ділянки в розрізі за категоріями земель. Після державної реєстрації земельної ділянки, затвердження документації по землеустрою та реєстрації на земельну ділянку за замовником, по даним координатам буде винесено межі земельної ділянки на місцевість.

Геодезичні вишукування та візуальне обстеження на місцевості інвентаризованої земельної ділянки, земель які б належали до природно-заповідних, природоохоронних чи історико-культурних не виявлено. На інвентаризованій земельній ділянці також не має об'єктів природно-заповідного фонду, культурної спадщини і дана ділянка не входить до територій історичних ареалів в населених місцях.

Проведені роботи з визначення координат точок повороту меж земельної ділянки та кадастрова зйомка дозволили визначити площу та межі інвентаризованої земельної ділянки. Дані роботи були проведені в присутності замовника та землевласників суміжних ділянок. При встановленні меж земельної ділянки зацікавлені сторони претензій не заявляли, про що свідчать підписи у відомості встановлення межових знаків. Межа інвентаризованої земельної ділянки проходить

по суходолу і збігається як з природними так і зі штучними лінійними спорудами та раніше встановленими межовими знаками.

Оскільки, інвентаризована земельна ділянка належить до категорії земель рекреаційного призначення і не призначається для містобудівних потреб, інформація із відповідної містобудівної документації при складенні ТД із землеустрою не використовувалася.

Перед проведенням інвентаризації земель виробником був здійснений попередній аналіз наявної документації із землеустрою, також, було проаналізовано планово-картографічні матеріали та правові підстави формування інвентаризованої земельної ділянки, відомості про спірні питання стосовно меж ділянки, перелік обмежень у її використанні та наявність земельних сервітутів.

Як вже зазначалося, при проведенні топографо-геодезичних робіт було встановлено, що інвентаризована земельна ділянка не має природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, не її території не має об'єктів природно-заповідного фонду та пам'яток культурної спадщини, які мають національне значення, а відповідно і їх охоронних зон та охороняємих археологічних територій, на інвентаризованій території відсутні також історико-культурні пам'ятки місцевого значення і їх охороняємі зони, тому ТД по даній ділянці не підлягає погодженню в органах виконавчої влади, які здійснюють державну політику в даній сфері.

Згідно з листом №167/03-23 Тернопільської обласної державної адміністрації від 27.01.2022 року, інвентаризована земельна ділянка не належить землям лісового фонду ДП «Чортківське лісове господарство». На даний час земельна ділянка є не сформованою, тому не використовується органами державної влади, підприємствами, чи установами з правом постійного користування. Підсумовуючи дану інформацію, можна стверджувати, що інвентаризована земельна ділянка орієнтовною площею 64,1000 га, яка розташована в межах населеного пункту місто Борщів, урочище «Замкове» має приналежність до земель комунальної власності даної територіальної громади, а саме право комунальної власності на неї підлягає державній реєстрації.

На даний час дана земельна ділянка площею 64,1000 га рахується за Будинком культури - ліси та інші лісовкриті площі, в тому числі: лісові землі (І-групи лісів - для захисної, природоохоронної та біологічної мети) на території міста Борщів. Інвентаризована земельна ділянка покрита ліською і деревною рослинністю з лісовими шляхами, проходами і просіками.

Інвентаризація показала, що частина земельної ділянки, зайнята ставком та джерелом, які відображені на графічних матеріалах в документації по землеустрою. Виявлені існуючі водні об'єкти не входять в межі сформованої земельної ділянки згідно матеріалів інвентаризації, але на земельну ділянку встановлено наступні обмеження: 05.02 - прибережні захисні смуги вздовж річки, навколо водойм та на островах, шириною 25 м, згідно із Земельним кодексом України.

Рішенням сесії Борщівської міської ради від 21.07.2022 року №2178 орієнтовна площа інвентаризованої земельної ділянки 64,1000 га. Під час виготовлення ТД, виконавцем було сформовано одну земельну ділянку площею 64,6688 га. При формуванні земельної ділянки було враховано її фактичне використання та межі суміжних (раніше сформованих) земельних ділянок, право на користування якими посвідчено правовстановлюючими документами.

При інвентаризації, земельні ділянки, які б перебували у власності громадян чи юридичних осіб не виявлені. Відомості про кількісний і якісний склад угідь наведено в експлікації табл.3.2.

Таблиця 3.2

Експлікація інвентаризуємих земель

Категорія земель	Форма власності	Код згідно КВЦПЗ	Код згідно КВЗУ		Назва земельних угідь	Площа угідь, га	Площа ділянки, га
Землі рекреаційного призначення	Комунальна власність	7.01 -для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення;	Групи	Підгрупи			64,6688
			005	01	земельні лісові ділянки, вкриті лісовою рослинністю;	61,4397	
			005	02	земельні лісові ділянки, не вкриті лісовою рослинністю;	3,2291	

Інвентаризація даної земельної ділянки проводилась із метою встановлення її місця розташування, її меж, розміру, правового статусу, виявлення земель, які не використовуються, або використовуються неефективно чи не по цільовому призначенню, виявлення та консервації деградованих сільськогосподарських земель чи забруднених земель, встановлення її кількісних і якісних характеристик, для ведення державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за її

використанням та охороною і прийняття на їх основі органами місцевого самоврядування відповідних рішень.

З вищевказаного, ми запропонували зареєструвати сформовану земельну ділянку, як землі комунальної власності, в категорії земель - рекреаційного призначення, КВЦПЗ 07.01 - для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення, вид угідь - 005 01 - земельні лісові ділянки, вкриті лісовою рослинністю та 005 02 - земельні лісові ділянки, не вкриті лісовою рослинністю і за результатами її державної реєстрації присвоїти їй кадастровий номер.

Грунтових, геоботанічних та інших обстежень під час інвентаризації земельної ділянки не проводилося, тому інформація про її ґрунтовий покрив відсутня.

Інвентаризація даної земельної ділянки виявила той факт, що на території ділянки розташовані об'єкти нерухомого майна які необліковані та документи на них відсутні. Перелік об'єктів наступний: бетонні фонтани, спортивні майданчики, сцена, нежитлові будівлі та споруди колишнього зоопарку.

Також на використання інвентаризованої земельної ділянки накладено наступні обмеження: 01.05 - охоронна зона вздовж об'єкта енергетичної інфраструктури ЛЕП 0,4 кВт і 10 кВт; 05.02. - прибережна захисна смуга вздовж річки, водойм та на островах; сервітути – відсутні. Дані обмеження накладені відповідно до Закону України «Про електроенергетику» [14], постанови КМУ від 04.03.97 N 209 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж" [15] та Водного кодексу України, Постанови КМУ «Про затвердження Порядку користування землями водного фонду» [16] Постанови КМУ «Про затвердження Порядку складання паспортів річок і Порядку установавання берегових смуг водних шляхів та користування ними» [18] Постанови КМУ України «Про затвердження Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них» [19].

ТД із землеустрою щодо інвентаризації земель комунальної власності рекреаційного призначення, які розташовані в межах населеного пункту на території міста Борщів, урочище «Замкове», Чортківського району, Тернопільської області зняття та перенесення ґрунтового покриття не передбачається.

Зазначимо також, що дана ТД виготовлена в двох паперових примірниках (один - виконавцю, другий – замовнику) та у формі електронного файлу формату XML у кодуванні Unicode (UTF-8). Копії розробленої документації із землеустрою в

електронній формі було надіслано територіальному органу Держгеокадастру для передачі її до Державного фонду документації із землеустрою. Дана ТД не підлягає погодженню відповідно до вимог чинного законодавства.

Для проведення інвентаризації даної земельної ділянки було складено робочий та зведений інвентаризаційні плани рис.3.3 і рис.3.4. Також розроблено кадастровий план земельної ділянки рис.3.5.

Схема розташування земельної ділянки



□ - місце розташування земельної ділянки.

Експлікативна земельна ділянка.

Категорія земель - землі рекреаційного призначення.

Форма власності - комунальна власність.

Код згідно КВППЗ - 07.01 - для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення.

Вид земельних угідь - 05.01 - земельні ділянки, кутурі лісовою рослинністю 05.02 - земельні ділянки, не кутурі лісовою рослинністю.

Обмеження у використанні - охоронна зона ДЛП 0,4 та 10 кв.

Приблизно записи смуги вдовж річок та навислого водоб'єкту.

Площа земельної ділянки - 64,668 га.



Рис.3.3 - Робочий інвентаризаційний план земельної ділянки



Рис.3.4 - Зведений інвентаризаційний план земельної ділянки

3.3. Пропозиції по узгодженню даних, отриманих в результаті інвентаризації земельної ділянки

Як зазначалося в другому розділі, після проведення інвентаризації, виконавець робіт разом із замовником розробляють пропозиції для узгодження даних, які були отримані під час інвентаризації з інформацією, що містяться у документах та посвідчує право на земельну ділянку та з інформацією яка міститься в Державному земельному кадастрі.

В результаті виконаних робіт щодо інвентаризації земель комунальної власності рекреаційного призначення, що розташовані в межах населеного пункту на території міста Борщів, урочище «Замкове», Чортківського району. Тернопільської області, при детальному аналізі наданих замовником документів, планово-картографічних матеріалів та іншої інформації, яка розміщена на публічній кадастровій карті України, із земель сформовано земельну ділянку загальною площею 64,6688 га. Земельна ділянка відноситься до категорії земель комунальної власності рекреаційного призначення, вид угідь – 005.01 - земельні лісові ділянки, вкриті лісовою рослинністю; 005.02 - земельні лісові ділянки, не вкриті лісовою рослинністю. На сформованій земельній ділянці встановлені обмеження: 01.05 - охоронна зона вздовж об'єкта енергетичної системи ЛЕП 0,4 кВ та 10 кВ та 05.02 - прибережна захисна смуга вздовж річки, водойм і на островах, сервітути - відсутні. Дані обмеження накладені відповідно до Закону України «Про електроенергетику» [14], постанови КМУ від 04.03.97 N 209 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж" [15] та Водного кодексу України, Постанови КМУ «Про затвердження Порядку користування землями водного фонду» [16] Постанови КМУ «Про затвердження Порядку складання паспортів річок і Порядку установлення берегових смуг водних шляхів та користування ними» [18] Постанови КМУ України «Про затвердження Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них» [19].

Згідно з інформацією, яка була надана Головним управлінням Держгеокадастру у Тернопільській області на земельну ділянку площею 64 га у 1991 році було розроблено проект відведення земель Борщівському районному

відділу культури під створення державного зоопарку та міського парку для відпочинку за рахунок земель Чортківського лісгоспагу Борщівського лісництва урочища «Замкове» Тернопільської області. Даний проект затверджений рішенням Борщівської міської ради народних депутатів Борщівського району Тернопільської області від 15.07.1991 року та передано земельну ділянку у постійне користування Борщівському райвідділу культури площею 64 га лісів 1 групи. Державний акт на право постійного користування на дану земельну ділянку не видавався.

Відповідно до форми статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми №6-зем.) станом на 01.01.2016 вищезазначена земельна ділянка площею 64,10 га числиться за Будинком культури - ліси та інші лісовкриті площі, втому числі: лісові землі (І групи лісів - для захисної, природоохоронної та біологічної мети) за межами населеного пункту м. Борщів.

Відповідно до листа Тернопільської обласної державної адміністрації від 27.01.2022 року №167/03-23, вищезгадана земельна ділянка не належить до земель лісового фонду державного підприємства «Чортківське лісове господарство», ділянка не сформована та не використовується органами державної влади, державними підприємствами, установами та організація на праві постійного користування. Враховуючи вищезазначене, земельна ділянка площею 64,1000 га, що розташована в межах населеного пункту міста Борщів, урочище «Замкове» належить до земель комунальної власності територіальної громади, а право комунальної власності на неї підлягає державній реєстрації.

Формування земельної ділянки виконано з урахуванням їх фактичного використання та меж суміжних (раніше сформованих) земельної ділянки, зареєстрованих в ДЗК, право користування якими посвідчено правовстановлюючими документами.

Інвентаризацію проведено з метою забезпечення ведення ДЗК, здійснення контролю за використанням та охороною земель, визначення якісного стану земель, їх меж, розміру та складу угідь земель комунальної власності рекреаційного призначення, що розташовані в межах населеного пункту на території міста Борщів, урочище «Замкове», Чортківського району, Тернопільської області.

Враховуючи вищевикладене, пропонуємо зареєструвати сформовану земельну ділянку, як землі комунальної власності, категорія земель – рекреаційного призначення, КВЦПЗ 07.01 - для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення, вид угідь - вид угідь – 005.01 - земельні лісові ділянки, вкриті лісовою рослинністю; 005.02 - земельні лісові ділянки, не вкриті лісовою рослинністю, що встановлено відповідно до класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 р. № 548 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель» [22], який зареєстровано в Міністерстві юстиції України 01.11.2010 р. № 1011/18306), визначити та присвоїти кадастрові номери за результатами проведення державної реєстрації земельної ділянки.

Висновок до третього розділу

Перед проведенням інвентаризаційних робіт з метою створення технічної документації із землеустрою, між замовником та виконавцем даних робіт було укладено договір в якому було обговорено вимоги до виконання робіт та технічної документації.

Дана ТД мала бути виготовлена в двох паперових примірниках (один - виконавцю, другий – замовнику) та у електронному форматі XML з кодуванням Unicode (UTF-8). Також, копію розробленої ТД в електронній формі потрібно було надати в територіальний орган Держгеокадастру для подальшої її передачі в Державний фонд документації по землеустрою.

Інвентаризація даної земельної ділянки проводилась із метою встановлення її місця розташування, її меж, розміру, правового статусу, виявлення земель, які не використовуються, або використовуються неефективно чи не по цільовому призначенню, виявлення та консервації деградованих сільськогосподарських земель чи забруднених земель, встановлення її кількісних і якісних характеристик, для ведення державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за її використанням та охороною і прийняття на їх основі органами місцевого самоврядування відповідних рішень.

Виконавець мав в своєму розпорядженні двох сертифікованих інженерів-землевпорядників і відповідне технічне оснащення, що дозволило якісно провести геодезичне забезпечення даних робіт і розробити ТД.

Під час виготовлення ТД, виконавцем було сформовано одну земельну ділянку площею 64,6688 га. При формуванні земельної ділянки було враховано її фактичне використання та межі суміжних (раніше сформованих) земельних ділянок, право на користування якими посвідчено правовстановлюючими документами.

Було запропоновано зареєструвати сформовану земельну ділянку, як землі комунальної власності, в категорії земель - рекреаційного призначення, КВЦПЗ 07.01 - для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення, вид угідь - 005 01 - земельні лісові ділянки, вкриті лісовою рослинністю та 005 02 - земельні лісові ділянки, не вкриті лісовою рослинністю і за результатами її державної реєстрації присвоїти їй кадастровий номер.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

Проведенні нами дослідження довели, що інвентаризація земель є ключовим фактором в ефективному управлінні громадою своїми територіями. Інвентаризацію земель в Україні потрібно проводити в межах адміністративно-територіальних одиниць, земельних угідь сільськогосподарського призначення та безпосередньо окремих земельних ділянок.

Якісно проведена інвентаризація земель дозволить значно підвищити ефективність земельних відносин, позбавить земельні відносини цілого ряду системних недоліків, покращить якість земельно-кадастрової інформації відповідно знизить конфліктності земельних відносин в Україні.

Проаналізувавши досвід передових європейських держав в області інвентаризації земель, ми дійшли висновку, що подальший розвиток земельної реформи і вдосконалення земельних відносин в Україні в значній мірі залежатиме від вдосконалення системи ведення Державного земельного кадастру. Тому, Україна має забезпечити ефективну співпрацю між всіма користувачами інформації про земельні угіддя, що дозволить створити єдину систему в основі якої буде кадастр, який міститиме як інформацію про право володіння земельною ділянкою, так і фінансову інформацію про нею, що стосується її оцінки та оподаткування – це значно спростить процес ефективного управління земельними угіддями територіальних громад.

Існуючий методичний підхід до проведення інвентаризації земель в Україні мав би забезпечити ефективність використання земель угідь, прискорити розмежування земель на державну та комунальну власність, створити базу для формування прозорого ринку землі, забезпечити надходжень коштів до державного та місцевих бюджетів.

Інвентаризація земель дозволить врегулювати процес передачі громадам земельних угідь і проблему з земельними ділянками які передані в оренду; належно оформити та зареєструвати земельні ділянки передані громадам; виправити помилки допущені Держгеокадастром при формуванні земельних ділянок; передати ОТГ належні їм функції по розпорядженню землею, що лежить на їх території та

контролем за її використанням. Вирішення даних проблем дозволить ефективно запрацювати ринку землі.

Інвентаризація досліджуваної земельної ділянки проводилась із метою встановлення її місця розташування, її меж, розміру, правового статусу, виявлення земель, які не використовуються, або використовуються неефективно чи не по цільовому призначенню, виявлення та консервації деградованих сільськогосподарських земель чи забруднених земель, встановлення її кількісних і якісних характеристик, для ведення державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за її використанням та охороною і прийняття на їх основі органами місцевого самоврядування відповідних рішень.

Під час виготовлення технічної документації, було сформовано одну земельну ділянку площею 64,6688 га. При формуванні земельної ділянки було враховано її фактичне використання та межі суміжних (раніше сформованих) земельних ділянок, право на користування якими посвідчено правовстановлюючими документами.

Було запропоновано зареєструвати сформовану земельну ділянку, як землі комунальної власності, в категорії земель - рекреаційного призначення, КВЦПЗ 07.01 - для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення, вид угідь - 005 01 - земельні лісові ділянки, вкриті лісовою рослинністю та 005 02 - земельні лісові ділянки, не вкриті лісовою рослинністю і за результатами її державної реєстрації присвоїти їй кадастровий номер.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Анопрієнко Т. В. Аналіз сучасного стану кадастрової оцінки земельних ділянок / Є. І. Кучеренко, Т. В. Анопрієнко // Системи обробки інформації – 2016. – №1 (138). – С. 94–99.
2. Бандурка О.О., Попова С.М. Проблеми земельної реформи в Україні. Європейські перспективи. 2013. № 12. С. 23–28. 3. Зеленчук і Цицюра проти України. Вікіпедія: вільна енциклопедія.
3. Бамбіндра Д. Після розподілу землі настала пора її раціонального використання. Землевпорядний вісник, 2013. №2. С. 14–18.
4. Булигін С. Ю. Якість земель як основа контролю землекористування. Агроєкологічний журнал. 2015. № 1. С. 36-47.
5. Бутенко Є. В., Даньшова А. М., Юрченко І. В. Інвентаризація земель як передумова ефективного управління земельними ресурсами. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2020. № 4. С. 14-19.
6. Бережна І. В. Рекреаційний потенціал території: підходи до оцінки та використання. Наукові записки. Вип.7. Львів : Українська академія друкарства, 2014. 163 с.
7. Волчкова М.І. Правове регулювання ринку землі сільськогосподарського призначення: європейський досвід та українські реалії. Юридичний науковий електронний журнал. 2021. № 4. С. 359–362.
8. Вітровий А. О. Моніторинг земель із застосуванням сучасних технологій ДЗЗ та ГІС // Вплив кліматичних змін на просторовий розвиток територій Землі: наслідки та шляхи вирішення: Матеріали III Міжнародної науково-практичної конференції [Херсон, 11–12 червня 2020 року]. Херсон: ДВНЗ «ХДАУ», 2020. – С. 54–57.
9. Вітровий А. О. Роль геодезії в геоінформаційному забезпеченні моніторингу земель // Фінансово-економічний розвиток України в умовах трансформаційних перетворень: матеріали II міжнар. наук.-практ. конф. 28 квітн. 2020 р. (ЛТЕУ, м. Львів). – Тернопіль: Осадца Ю. В., 2020. – С. 130–133.

10. Горбатюк В. М. Інвентаризація земель у системі управління земельними ресурсами / В. М. Горбатюк, В. Н. Дмитрусенко// Містобудування та територіальне планування. – 2008. – №31.

11. Даугуль В. Я., Алексенко А. А. Актуальні питання використання земель сільськогосподарського призначення органами місцевого самоврядування. Харків : Фактор, 2018. 176 с

12. Дорош Й. М., Тарнопольський А. В., Аврамчук Б. О. Методичні підходи до проведення робіт із інвентаризації земель при здійсненні землеустрою потребують змін. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2019. № 1. С. 6-15.

13. Дорош О.С. Інвентаризація земель: методичні підходи до її проведення. АгроСвіт. 2015. № 11. С. 24–30.

14. Дудяк Н.В., Крупіца Д.О. Теоретичні основи актуальних проблеми грошової оцінки земель України. Управління земельними ресурсами в умовах децентралізації влади : Збірник наукових праць Всеукраїнської науково-практичної конференції, м. Херсон, 06-07 березня 2018 р. Херсон : ДВНЗ «ХДАУ», 2017. С. 111–113.

15. Земельна реформа нових країн-членів ЄС – досвід Польщі. Agropolit. Гаряча агрополітика. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/254-zemelna-reforma-novih-krayin-chleniv-yes-dosvid-polschi>

16. Земельні перетворення Франції. Агроперспектива. URL: https://www.agroperspectiva.com/ru/free_article/368

17. Земельна політика європейського співтовариства: принципи, проблеми, реалізація: монографія / А. Г. Мартин [та ін.]. К.: Компринт, 2017. 159 с.

18. Зінченко Т. Є., Таратула Р. Б., Ступень Р. М. Земельно-ресурсний потенціал рекреаційних територій: монографія. Луцьк : Надстир'я, 2016. 216 с.

19. Калина Т. Є., Шушулков С. Д., Арзуманян Т. Ю. Земельноресурсний потенціал і його роль у сталому розвитку регіону. Вісник Сумського національного аграрного університету. Серія «Економіка і менеджмент». 2019. Вип. 4 (82). 2019. С. 78-82.

20. Калина Т. Є., Константінова О. В., Арзуманян Т. Ю. Розвиток туристично-рекреаційної діяльності на природоохоронних територіях. Актуальні проблеми

інноваційної економіки. Харків : Харківський національний технічний університет сільського господарства ім. П. Василенка, 2017. №3. С. 39-45.

21. Калюжний М. Н., Дорош Й. М. Науково-методичні засади інвентаризації земель сільськогосподарського призначення / М. Н. Калюжний, Й. М. Дорош // Землевпорядний вісник. — 2011. — № 6. — С. 29—31.

22. Лакатош М. І. Необхідність проведення інвентаризації земель в Україні. Організаційно-правові передумови. Науковий вісник Ужгородського університету. Серія «Географія. Землеустрій. Природокористування». 2013. Вип. 2. С. 156–161.

23. Маланчук М. Технологічна модель кадастрової інвентаризації порушених земель. Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва. 2013. Вип. I (25). С. 134-138.

24. Мартин А. Г. Інвентаризація земель: як її здійснювати в сучасних умовах [Електронний ресурс]/ А. Г. Мартин. – Режим доступу: http://www.zsu.org.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=2254:2011-05-27-14-48-38&catid=62:2011-01-12-14-57

25. Моніторинг земель та ґрунтів Тернопільської області, покращення їх родючості, екологічної безпеки та енергоефективності: монографія / В. В. Градовий, А. О. Вітровий, С. В. Пида, І. С. Брошак, М. Д. Гуйван, О. З. Бровко –Тернопіль: Астон, 2021. - 170с.

26. Нестеренко Г.А, Бідун І.В. Інвентаризація земель як основний компонент у земельному кадастрі та системі управління земельними ресурсами (на прикладі Ківерцівського району Волинської області). Вісник Львівського національного аграрного університету. Серія «Економіка АПК». 2013. № 20(2). С. 153–158.

27. Остапчук Т. П., Гавриловська Д. В. Інвентаризація земельних ділянок: обліково-практичний аспект. Проблеми теорії та методології бухгалтерського обліку, контролю і аналіз. 2018. Вип. 3 (41). С. 42-46.

28. Планування територій населених пунктів : навч. посібник / Сохнич А. Я. та ін.; за заг. ред. д.е.н. А. Я. Сохнич. Львів : Ліга-Прес, 2010. 168 с.

29. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження порядку проведення інвентаризації земель»: від 23 травня 2012 р. №513 / Кабінет Міністрів України – Офіц. вид. – К.: Офіційний вісник України, 2012. - № 44. – С. 1701.

30. Прядка К. О., Пересадько В. А. Вдосконалення механізму обліку земель лісогосподарського призначення: актуальність задачі і напрямки реалізації. Вісник КрНУ ім. Михайла Остроградського. 2018. Вип. 5. (112). С. 122-128.

31. Тихенко О.В. Проблеми ведення обліку якості земель у системі державного земельного кадастру України Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2016. № 3. С. 34—39.

32. Теорія і практика управління розвитком міських агломерацій: монографія / С. В. Богачов, М. В. Мельникова, В. А. Устименко та ін. НАН України. Ін-т економіко-правових досліджень. Харків : ТОВ «Водний спектр Дж-Ем-Пи», 2017. 209 с.

33. Третьак А. М., Гребенник Г. В. Підтипи рекреаційного землекористування за характером використання природних рекреаційних ресурсів. Збалансоване природокористування. 2014. № 4. С. 96-100.

34. Третьак А., Третьак В., Прядка Т. Законодавчо-нормативне запровадження зонування земель за типами (підтипами) землекористування замість чинних категорій земель. Землевпорядний вісник. 2021. № 2. С. 16-20.

35. Ульяновченко О. В., Петренко О. Я., Миргород М. М. Організація земельних угідь на агроландшафтній основі : еколого-економічні аспекти : монографія. Харків : Смугаста типографія, 2015. 236 с.

36. Agroforestry Strategic Framework. Fiscal Years 2019–2024, 2019. URL: <https://www.usda.gov/sites/default/files/documents/usda-agroforestrystrategic-framework.pdf>

37. D. Renard, D. Tilman National food production stabilized by crop diversity Nature, 571 (2019), pp. 257-260

38. Decision 3/COP.12: Integration of the Sustainable Development Goals and targets into the implementation of the United Nations Convention to Combat Desertification and the Intergovernmental Working Group report on land degradation neutrality, 23 October 2015. URL: <https://www.unccd.int/sites/default/files/inline-files/dec3-COP.12eng.pdf>

39. H. Wang, A. Ortiz-Bobea Market-driven corn monocropping in the U.S. Midwest Agric. Resour. Econ. Rev., 48 (2019), pp. 274-296

40. Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO), 2019. Agroforestry URL: <http://www.fao.org/forestry/agroforestry/80338/en/>
41. Forest Monitoring Designed for Action [Электронный ресурс]. URL: <https://www.globalforestwatch.org/>
42. Land Degradation Neutrality: implications and opportunities for conservation, Technical Brief 2nd Edition, November 2015. Nairobi: IUCN.
43. Latawiec A. E., Crouzeilles R., Brancalion P.H.S., Rodrigues R.R., et al. Natural regeneration and biodiversity: a global meta-analysis and implications for spatial planning. *Biotropica*. 2016. 48(6). P. 844-855.
44. Ramteke K., Sen T. K., Singh S. K., Chatterjee S., Obi Reddy G.P., et al. Geospatial Technologies in Land Resource Inventory and Management: A Review. *International Journal of Remote Sensing & Geoscience (IJRSG)*. 2018. Vol. 7, Issue 1. P. 8-19.
45. Chokkalingam U., Shono K., Sarigumba M. P., Durst P.B., Leslie R. Advancing the role of natural regeneration in large-scale forest and landscape restoration in the Asia-Pacific region. 2018. 126 p.