

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ТАВРІЙСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРОТЕХНОЛОГІЧНИЙ
УНІВЕРСИТЕТ ІМЕНІ ДМИТРА МОТОРНОГО
ФАКУЛЬТЕТ АГРОТЕХНОЛОГІЙ ТА ЕКОЛОГІЇ
КАФЕДРА ГЕОЕКОЛОГІЇ І ЗЕМЛЕУСТРОЮ**

«Допущено до захисту» протокол засідання
кафедри ГЕЗ
№ 6 від «29» січня 2024 року
Зав. кафедрою ГЕЗ
к.с.-г.н, доцент _____ Максим ГАНЧУК

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

СВО «Магістр»

*за освітньо-професійною програмою «Геодезія та землеустрій» зі
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»*
(освітній ступень, ОПП, спеціальність)

на тему: Методичні засади обґрунтування зміни меж населеного пункту

25 ГЗ Д 002 000000 ПЗ

Виконала: студентка 21 МБГЗ групи

Вовченко В.С.
(прізвище та ініціали)

Консультант з ОП: к.т.н., доцент

Михайло ЗОРЯ

Керівник: д.геол.н., професор

Людмила ДАЦЕНКО

Нормоконтроль к.т.н., доцент
(науковий ступінь,
вчене звання)

Ольга МАЗИКІНА
(прізвище та ініціали)

Запоріжжя – 2024 р.

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ
УКРАЇНИ
ТАВРІЙСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРОТЕХНОЛОГІЧНИЙ
УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ДМИТРА МОТОРНОГО

Інститут або факультет агротехнологій та екології
Кафедра геоекології і землеустрою
(назва кафедри)

Ступінь вищої освіти Магістр
Галузь знань 19 «Архітектура та будівництво»
(шифр і назва)

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»
(шифр і назва)

Освітня програма «Геодезія та землеустрій»
(назва)

ЗАТВЕРДЖУЮ

Зав. кафедри ГЕЗ

к.с.-г.н., доцент Максим ГАНЧУК
(підпис) (ініціали та прізвище)

« 19 » вересня 2023 р

ЗАВДАННЯ
ДО ВИКОНАННЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ

студентці Вовченко Вікторії Сергіївні
(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема роботи Методичні засади обґрунтування зміни меж населеного пункту

керівник роботи д.геол.н., професор Даценко Людмила Миколаївна
(науковий ступінь, вчене звання, прізвище, ім'я, по батькові)

затверджені наказом Ректора університету від «20» вересня 2023 р. № 395/1-С

2. Строк подання студентом роботи «19» вересня 2023 р.

3. Вихідні дані до роботи дані відділу статистики, кадастрові плани, законодавчі та нормативно-правові документи.

4. Перелік питань, які потрібно розробити: встановлення і зміна меж адміністративно-територіальних утворень, землеволодінь і землекористувань; розроблення схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель відповідних адміністративно-територіальних утворень; організація і встановлення меж територій з особливими природоохоронними, рекреаційними, заповідними та іншими

особливими режимами; складання проектів упорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створення нових; складання проектів відведення земельних ділянок.

5. Консультанти розділів роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав (дата)	завдання прийняв
Розділ 4 Охорона праці в галузі	Михайло ЗОРЯ, к.т.н., доцент, завідувач кафедри цивільної безпеки	19.09.2023	19.09.2023

6. Дата видачі завдання

19.09.2023 р.

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

Назва етапів кваліфікаційної роботи	Термін виконання етапів роботи (місяць)	Відмітка керівника про виконання (засвідчується підписом)
Розділ 1 Теоретичні відомості про основи формування зміни меж населених пунктів	Вересень	Виконано
Розділ 2 Характерний стан використання земель населеного пункту	Жовтень	Виконано
Розділ 3. Складання проекту встановлення меж	Листопад	Виконано
Розділ 4 Охорона праці в галузі	Грудень	Виконано
Розділ 5 Охорона навколишнього довкілля	Грудень	Виконано
Висновки	Січень	Виконано

Студентка

Керівник роботи

(підпис)

(підпис)

В.С. Вовченко

(ініціали та прізвище)

Л.М. Даценко

(ініціали та прізвище)

АНОТАЦІЯ

Вовченко В.С. Методичні засади обґрунтування зміни меж населеного пункту. – Кваліфікаційна робота. Кафедра геоєкології і землеустрою. – Запоріжжя, Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного, 2024.

Текст викладений на 92 сторінках, містить 5 розділів, 37 літературних джерел.

Мета роботи: аналіз та обґрунтування методів змін меж населених пунктів.

В даній магістерській роботі висвітлені теоретичні і методологічні питання формування меж сільського населеного пункту на прикладі Ксаверівської сільської ради Васильківського району.

Проведено аналіз використання земель та обґрунтована необхідність зміни меж села.

Для обґрунтування проектних рішень виконують техніко-економічні розрахунки, які використовують показники продуктивності земель, дохідність виробництва, задоволення соціальних потреб і екологічної безпеки.

Ключові слова: кадастровий план, межа населеного пункту, продуктивність земель, дохідність виробництва.

ЗМІСТ

Вступ.....	6
Розділ 1. Теоретичні відомості про основи формування зміни меж населених пунктів.....	9
1.1. Формування меж населених пунктів.....	9
1.2. Правове забезпечення (зміни) меж населених пунктів.....	14
1.3. Порядок використання земель у межах населених пунктів для забудови та інших потреб.....	23
1.4. Використання земель громадянами у межах населених пунктів.....	30
1.5. Особливості права власності на землю та права землекористування у межах населених пунктів.....	34
1.6. Проблеми встановлення (зміни) меж населених пунктів.....	37
1.7. Характеристика соціально-економічних наслідків встановлення (зміни) меж населених пунктів.....	49
Розділ 2. Характерний стан використання земель населеного пункту.....	54
2.1. Коротка соціально-економічна і природна характеристика.....	54
2.2. Техніко-економічне обґрунтування доцільності зміни меж населеного пункту.....	58
Розділ 3. Складання проекту встановлення меж.....	64
3.1. Правове та економічне обґрунтування доцільності зміни меж населеного пункту.....	64
3.2. Складання проекту встановлення меж населеного пункту.....	72
3.3. Затвердження та погодження проекту встановлення (зміни) меж населеного пункту.....	74
3.4. Перенесення проекту в натуру.....	75
Розділ 4. Охорона праці в галузі	77
Розділ 5. Охорона навколишнього довкілля.....	83
Висновки.....	89
Список використаних джерел.....	91

ВСТУП

Земля є незамінним і неоціненним багатством будь-якого суспільства. Вона є вихідною матеріальною основою добробуту як кожної людини окремо, так і суспільства в цілому, оскільки виконує функції головного засобу виробництва в сільському і лісовому господарствах; просторового базису для розміщення виробничих сил і розселення людей; є основою для відтворення трудових, матеріально-технічних і природних ресурсів. Тому у всі часи задоволення потреб людини вимагали знань про землю. Нині інформація про земельні ресурси набуває все більшої ваги і стає надзвичайно актуальною, тому що в ній зацікавлені не тільки державні органи і господарські структури, але й практично всі громадяни та юридичні особи, які є учасниками земельних відносин.

Головним об'єктом, вихідним джерелом такої інформації є окрема земельна ділянка, яка розглядається не тільки, як матеріальний об'єкт, тобто об'єкт користування, а, в першу чергу, як об'єкт права. Суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею (земельні відносини) перебувають у постійному розвитку. Для організації управління на різних регіональних і місцевих рівнях велике значення має інформація про напрями розвитку територій, яка дає змогу при прийнятті рішень всебічно враховувати довгострокові наслідки цих рішень з тим, щоб вони не суперечили інтересам територіальних громад, регіонів і держави в цілому. Державна влада завжди зацікавлена в тому, щоб землеволодіння розмежовувались у певному порядку, щоб на кожне землеволодіння була інформація про розмір, склад угідь і їхню якість. Тому вона бере під свій захист уже встановлені межі між окремими земельними ділянками і за необхідності, їхнє відновлення, організацію соціально, економічно й екологічно ефективного використання земель.

З прийняттям Конституції України та нової редакції Земельного кодексу України земля є об'єктом права приватної, державної та комунальної власності. Отже, в Україні остаточно закріплено перехід до різноманітності

форм власності та їхніх гарантій і захист державою. В останні роки відбулися значні зміни в земельних відносинах в Україні.

Реформи в Україні які, пов'язані з приватною власністю на землю стали економічним важелем, здатним примусити ефективно запрацювати господарські механізми на всіх етапах розвитку продуктивних сил. Однак проведення перетворень ускладнюється багатьма чинниками серед яких - слабка методична підготовка реформи, різні підходи до її здійснення, відсутність чіткої правової бази тощо. Нові форми земельних відносин, такі як купівля-продаж, дарування, оренда, успадкування тощо вимагають більш динамічного обігу земель. Диференціація плати за землю в межах населених пунктів і за їх межами, по територіях місцевих рад вимагає чіткого встановлення меж адміністративно-територіальних утворень.

Територіальний землеустрій проводиться на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях, землях усіх категорій і включає такі види робіт:

- встановлення і зміна меж адміністративно-територіальних утворень, землеволодінь і землекористувань;
- розроблення схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель відповідних адміністративно-територіальних утворень;
- організація і встановлення меж територій з особливими природоохоронними, рекреаційними, заповідними та іншими особливими режимами;
- складання проектів упорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створення нових;
- складання проектів відведення земельних ділянок;
- встановлення в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок.

Разом із тим, нормативно-методична база щодо територіального землеустрою у зв'язку з прийняттям нової редакції Земельного кодексу та закону України "Про землеустрій" потребує удосконалення.

Проекти встановлення і зміни меж сільських населених пунктів складаються з метою створення повноцінного життєвого середовища, сприятливих умов та територіального розвитку, забезпечення та використання потенціальних територій із збереженням їх історико-культурної цінності, врахуванням інтересів власників та користувачів земельних ділянок, а також забезпечення реалізації прав територіальних громад з регулювання земельних відносин на своїй території.

З моменту проголошення земельної реформи у незалежній Україні питання реформування земельних відносин не переставали бути предметом дискусій. Таке ставлення до цього суспільства є закономірним, оскільки земельні відносини у зв'язку з їхнім реформуванням порушують важливі сторони господарського і побутового укладу українського народу. Вони спрямовані на докорінну зміну укладу життя населених пунктів.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ВІДОМОСТІ ПРО ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ ЗМІНИ МЕЖ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

1.1 Формування меж населених пунктів

Відповідно до статті 133 Конституції України проголошується, що систему адміністративно-територіального устрою складають адміністративно-територіальні одиниці: Автономна Республіка Крим, області, райони, міста, райони в містах, селища й села.

Отже, адміністративно-територіальний устрій – зумовлена соціальними, економічними, соціально-етнічними, історичними, географічними, культурними, політичними та іншими чинниками внутрішня територіальна організація держави з поділом її на складові частини – адміністративно-територіальні одиниці.

До складу України входять: Автономна Республіка Крим, Вінницька, Волинська, Дніпропетровська, Донецька, Житомирська, Закарпатська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Кіровоградська, Луганська, Львівська, Миколаївська, Одеська, Полтавська, Рівненська, Сумська, Тернопільська, Харківська, Херсонська, Хмельницька, Черкаська, Чернівецька, Чернігівська області, міста Київ та Севастополь.

Адміністративно-територіальний устрій України є трирівневим: вищий рівень складають Автономна Республіка Крим, області та міста Київ і Севастополь; середній - райони й міста обласного підпорядкування; нижчий - райони в містах, міста районного підпорядкування, селища і села. Принаймні, саме відповідно до таких територіальних одиниць будується система державних органів і система місцевого самоврядування.

Первинний рівень адміністративно-територіального устрою складають *села, міста, райони в містах*. Встановлення та зміна їх меж згідно із статтями 7 і 8 Земельного кодексу України є компетенцією обласних рад та Верховної Ради Автономної Республіки Крим.

Найменшою адміністративно-територіальною одиницею України є село. Ним вважається населений пункт зі сталим складом жителів, зайнятих здебільшого сільським господарством, рідше - народними промислами або санаторно-курортною справою, місцеве самоврядування в якому здійснюється сільською радою і сільським головою.

Село має свою офіційну територію, делімітовану так званою сільською межею. Межа села порівняно стійка, але не є постійною, її розширення пов'язане передачею земельних ділянок у приватну власність, і різницею в системі оподаткування в селищній межі і поза нею.

Згідно Земельного Кодексу України сільські землі включають усі категорії земель в межах населених пунктів. Вони займають 4% загальної території, притому ще й біля 90% надходжень саме від земельного податку. Це одна з найскладніших і водночас найменш структуризованих в землевпорядному відношенні земель. Формується ця земля за адміністративно-територіальною ознакою.

До складу земельного фонду, поряд із землями житлової забудови та землями загального користування, входять усі категорії земель, в тому числі сільськогосподарського призначення, землі водного та лісового фондів, транспорту, зв'язку, промисловості тощо.

Отже, *адміністративно-територіальна одиниця* - це поділ території держави на систему територіальних одиниць різного рівня, відповідно до яких утворюються місцеві органи державної влади і управління

Територія кожного адміністративно-територіального утворення має свої межі- умовні замкнені лінії на поверхні землі, що відокремлюють її від інших територій. Межі яких згідно з статтею 173 Земельного Кодексу України встановлюються й змінюються на підставі *проектів землеустрою*, які розробляються відповідно до техніко-економічного обґрунтування їх розвитку, генеральної схеми, схем планування території областей, районів та генеральних планів населених пунктів.

Проекти встановлення меж сільських населених пунктів складаються з метою забезпечення реалізації прав сільських Рад з регулювання земельних відносин на території сільських населених пунктів, що знаходяться у їх розпорядженні.

Так під час визначення території населеного пункту керуються: Постановами Верховної Ради України, рішеннями відповідних Рад, Земельним кодексом України, згаданими технічними вказівками та іншими діючими нормативно-технічними документами з цих питань та на підставі Генерального планування, Закону України "Про місцеве самоврядування", та повної економічної самостійності. Проект землеустрою населеного пункту підлягає погодженню сільськими, селищними, міськими, районними радами, райдержадміністраціями, за рахунок території яка розширюється.

Встановлення цих меж частково проведено, але більшість із них потребують уточнення, змін і кінцевого оформлення та затвердження. Встановлення (відновлення) меж земельної ділянки здійснюється з метою визначення в натурі (на місцевості) метричних даних земельної ділянки, у тому числі місцеположення поворотних точок її меж та їх закріплення межовими знаками.

Під час встановлення меж відбувається межкування.

Межування земель – це землевпорядні дії з встановлення, зміни, юридичного і технічного оформлення меж та визначення площ адміністративно - територіальних утворень, територій з особливими режимами використання земель, спеціальних земельних фондів, груп землекористувань у єдиній державній системі.

Вихідними даними для встановлення меж населеного пункту є законодавчі та нормативні документи про статус населеного пункту та його попередню межу, Генеральний план розвитку, план земельно-господарського устрою, дані державного земельного кадастру про правовий, природний та господарський стан земель, дані державної та відомчої статистичної звітності, що характеризують об'єкти інженерно-господарського

облаштування території, матеріали чергових кадастрових планів, які ведуться землепорядними органами, органами містобудування та архітектури, комунальними службами.

Одним з основних містобудівних документів є *Генеральний план розвитку (проект планування) населеного пункту*, який визначає довгострокові перспективи розвитку населеного пункту, його планувальної структури, місцевих, виробничих та ландшафтно-рекреаційних зон, громадських центрів, систем транспортного сполучення та інженерного облаштування, охорони довкілля з урахуванням наявних та очікуваних економічних, демографічних, природних, планувальних та інженерних умов.

Генеральний план є найбільш важливий і принциповий документ щодо розвитку населеного пункту та визначення меж і функціонального призначення земельних ділянок. Виключно після затвердження генплану можливе використання земель за новим функціональним призначенням. Генплан отримує силу закону і виконання його регламентів є обов'язковим на період терміну його дії. Генплан враховує не тільки побажання інвесторів з точки зору економічного розвитку населеного пункту і окремих його частин, але в ньому розраховується площа районів житлової, промислової, комерційної, забудови, інженерна і соціальна інфраструктура, необхідна для функції .

План земельно-господарського устрою населеного пункту складається на основі генерального плану цього населеного пункту і затверджується відповідною місцевою Радою народних депутатів. План земельно-господарського устрою може виконуватись як розділ генерального плану населеного пункту і затверджуватись в його складі.

План земельно-господарського устрою може використовуватись для обґрунтування, розробки і подальшої на землях населеного пункту необхідного обсягу організаційних та інженерно-технічних заходів по освоєнню, поліпшенню якості земель, їх раціональному використанню,

охороні та захисту від руйнівних процесів тощо. онування, сталого та гармонійного розвитку поселення.

Згідно ст. 183 Земельного кодексу України, завданням формування меж є: 1) інформаційне забезпечення правового, економічного, екологічного і містобудівного механізму регулювання земельних відносин на національному, регіональному, локальному, господарському рівнях шляхом розробки пропозицій по встановленню особливого режиму і умов використання земель; 2) здійснення заходів щодо прогнозування, планування, організації раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях; 3) розробка системи заходів по збереженню і поліпшенню природоохоронних ландшафтів, відновленню і підвищенню родючості ґрунтів, рекультивації порушених земель і землюванню малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, висушування, зсувів, вторинного засолення і заболочення, ущільнення, забруднення промисловими відходами і хімічними речовинами та інших видів деградації; 4) встановлення на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, територій з особливими природоохоронним, рекреаційним і заповідним режимами, меж земельних ділянок власників і землекористувачів.

Формування меж населених пунктів ґрунтується на наступних принципах землеустрою:

- 1) першочергове вирішення природоохоронних завдань;
- 2) максимальне врахування природних, еколого-господарських властивостей території і екологічної стійкості окремих її частин;
- 3) пріоритет природоохоронного і сільськогосподарського землеволодіння та землекористування при перерозподілі земель між категоріями земельного фонду, землевласниками і землекористувачами, окремими видами угідь, що викликає необхідність обґрунтування при землеустрої рівня інтенсивності використання землі, захисту

сільськогосподарських угідь від вилучення для несільськогосподарських потреб;

4) забезпечення стабільності землекористування і збереження стійких елементів організації території, що обумовлює пристосування організації виробництва праці при землеустрої до організаційно-територіального каркасу, який склався;

5) дотримання при землеустрої вимог законодавства, що викликає необхідність встановлення при землеустрої визначеного правового режиму і умов господарювання, суворе дотримання землевпорядного процесу;

6) екологічної, економічної, соціальної ефективності організації території, що вимагає обґрунтування всіх заходів з вдосконаленням землекористування і землеустрою;

7) комплексний характер організацій територій і виробництва, що визначає необхідність забезпечення пропорційності і збалансованості між землею, яка виділяється і фондоозброєністю, працевзабезпеченістю та інше;

8) врахування перспектив і компактності розвитку території.

9) забезпечення інтересів суб'єктів права на землю і населення, що проживає на території, що підлягає землеустрою;

1.2. Правове забезпечення (зміни) меж населених пунктів

Адміністративно-територіальний устрій України визначає територіальну організацію нашої країни з розподілом її на адміністративно-територіальні утворення (одиниці), що є частиною її єдиної території, просторовою основою організації й діяльності місцевих органів державної влади й самоврядування. У відповідності до ст. 132 Конституції України такий розподіл ґрунтується на засадах єдності і цілісності території держави, поєднання централізації й децентралізації при здійсненні державної влади, збалансованості соціально-економічного розвитку регіонів із врахуванням їх історичних, географічних, економічних, екологічних і демографічних

особливостей, етнічних і культурних традицій. Відповідно до частини другої статті 173 Земельного кодексу України межі району, села, селища, міста, району у місті встановлюються і змінюються за проектами землеустрою, які розробляються відповідно до техніко-економічного обґрунтування їх розвитку, генеральних планів населених пунктів.

Статтею 46 Закону України «Про землеустрій» передбачено, що для встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних утворень розробляються проекти землеустрою щодо встановлення і зміни меж відповідних адміністративно-територіальних утворень.

1. Згідно зі статтею 176 Земельного кодексу України межі адміністративно-територіальних утворень посвідчуються державним актом України., а за теперешнього законодавства, яке трактується в Законі України від 21.06.2012 р. №5003-VI «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення робіт із землеустрою, пов'язаних із встановленням і зміною меж сіл, селищ, міст, районів», відомості про який вносяться в Державний земельний кадастр і відповідно надається Витяг з даного кадастру.

Розробляються проекти землеустрою щодо встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних утворень для створення повноцінного життєвого середовища та створення сприятливих умов їх територіального розвитку, забезпечення ефективного використання потенціалу територій із збереженням їх природних ландшафтів та історико-культурної цінності, з урахуванням інтересів власників земельних ділянок, землекористувачів, у тому числі орендарів, і затвердженої містобудівної документації.

Порядок розробки проектів землеустрою щодо встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних утворень встановлюється законодавством України (ст.46 Закону України "Про землеустрій").

Територія населеного пункту формується з усіх без винятку земель, виходячи з принципу компактності території. Вона включає землі всіх

категорій, але перевага надається землям які не використовуються в сільському господарстві і є придатними під забудову.

Методика розробки проекту полягає в проведенні наступних діях:

- підготовчі роботи;
- розробка схеми формування території населеного пункту;
- розробка проекту формування території і встановлення (зміна) меж населеного пункту;
- погодження та затвердження проекту;
- виготовлення проектної документації;
- перенесення проекту в натуру (на місцевість).

Підставою для складання проектів землеустрою щодо встановлення або зміни меж населених пунктів утворень є рішення відповідних сільських, селищних та міських рад. Відповідні сільські, селищні, міські ради приймають рішення про доцільність встановлення або зміну меж населених пунктів та про розробку проектів землеустрою щодо встановлення або зміни меж населених пунктів. Підставою для прийняття такого рішення є техніко-економічне обґрунтування розвитку населеного пункту та генеральний план території.

Підготовчі роботи

Виконується збирання, вивчення та аналіз планово-картографічних матеріалів, земельно-облікової документації, матеріалів відводу земель в межах селища, села, проекту планування та забудови, проектів внутрігосподарського землеустрою, матеріалів інвентаризації земель, даних про склад та чисельність населення, документації щодо оцінки земель.

Обстеження території сільського населеного пункту. Вибір опорного планово-картографічного матеріалу, визначення обсягів польових вимірювальних робіт з метою приведення планово-картографічного матеріалу у відповідність з натурою.

Формуються межі території сільської ради на картосхемі, яка складається в масштабі 1:50000-1:25000 в залежності від населеного пункту.

На картосхемі показуються границі населеного пункту, наносяться проектні межі селищної ради. Територію селища формують з урахуванням існуючої системи розселення населення і перспектив його розвитку, розміщення землеволодінь і землекористувань, гідрографії і рельєфу місцевості, забезпечення компактності території селищної ради та функціональних зв'язків між об'єктами виробництва та обслуговування населення.

Стадія підготовчих робіт завершується проведенням польового обстеження і погодження суміжних меж сільського населеного пункту з оформленням відповідного акту.

Розробка проекту

На підставі розробленої схеми формування території складають проект формування території та встановлення (зміну) меж.

І вже в проекті встановлення (зміни) меж сільських населених пунктів визначаються функціонально взаємопов'язані території (земельні ділянки), що використовуються для розміщення всього житлового та культурно-побутового будівництва, а також об'єктів виробничого призначення, створення систем інженерного обладнання і благоустрою, забезпечення санітарно-гігієнічних та рекреаційних умов, ведення особистого селянського господарства, інших потреб.

Загальна площа населеного пункту визначається з урахуванням потреби населення в додатковій площі для індивідуальної забудови.

В межі сільських населених пунктів включають:

- зони житлової забудови, включаючи ділянки для ведення особистого селянського господарства (в цілому);
- ділянки для розміщення об'єктів комунального призначення; виробничі зони, що знаходяться в межах селища;
- території загального користування з громадськими будівлями, зеленими насадженнями, водоймами, майданами, вулицями, проїздами;

- рекреаційні зони, що знаходяться в межах населеного пункту або безпосередньо прилягають до нього;
- виробничі зони, що знаходяться у межах села;
- сільськогосподарські угіддя, що знаходяться у межах населених пунктів;
- резервні території, тощо.

Проект зміни меж сільських населених пунктів розробляється на основі та з урахуванням:

- вимог еколого-ландшафтної організації території сільськогосподарських підприємств;
- обґрунтованих даних проектів планування та забудови сіл;
- змін в межах населеного пункту, викликаних перерозподілом земель між землевласниками та землекористувачами згідно з Земельним Кодексом;
- даних інвентаризації земель.

На стадії розробки проекту площа сельбищної території обчислюється як сума контурів, що входять в межі населеного пункту. За основу приймають дані коригування планових матеріалів минулих років.

Проводиться розшифровка земель, що не показані на плані, шляхом рекогносцировочного обстеження кварталів населеного пункту. Як правило на цій стадії робіт використовуються дані попереднього вирахування площ за результатами інвентаризації та земельно-облікових даних. Площа особистих селянських господарств вираховується в цілому по населеному пункту.

Експлікація земель складається по землевласниках (окрім особистих селянських господарств) і землекористувачах, землях загального користування та землях запасу.

По результатах проведеної роботи роблять 2-3 варіанти креслень проекту встановлення меж населеного пункту. Межа населеного пункту проводиться по існуючих межах землеволодінь і землекористувань або по межах природних рубежів. Особливо цінні землі, які включаються до

населеного пункту повинні виділятися і обґрунтовуватись окремим підрозділом.

Погодження та затвердження проекту

Проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж району розробляється за рішенням відповідної районної ради, а у разі якщо районна рада не утворена - обласної ради. Проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальної одиниці підлягає погодженню сільськими, селищними, міськими, районними радами, районними державними адміністраціями, за рахунок території яких планується здійснити розширення її меж. У разі розширення меж населеного пункту за рахунок території, яка не входить до складу відповідного району, або якщо районна рада не утворена, проект погоджується з Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласною державною адміністрацією. У разі встановлення меж міст проект також погоджується з Верховною Радою Автономної Республіки Крим, обласною радою.

Рішення про встановлення (зміну) меж адміністративно-територіальних одиниць є одночасно рішенням про затвердження проектів землеустрою щодо їх встановлення (зміни). Проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць складається у паперовій та електронній (цифровій) формах. Відомості про встановлення (зміну) меж адміністративно-територіальних одиниць вносяться до Державного земельного кадастру. Відомості про встановлені (змінені) межі адміністративно-територіальних одиниць зазначаються у витязі з Державного земельного кадастру, який безоплатно видається відповідній сільській, селищній, міській, районній, обласній раді".

Виготовлення та оформлення проектної документації

Проектна документація розробляється в такому складі:

1) пояснювальна записка (завдання на виконання робіт; коротка характеристика сільських населених пунктів; особливості формування території населеного пункту; погодження меж із суміжними

землевласниками та землекористувачами; склад земель по угіддях, землевласників та землекористувачів; короткий опис виконаних робіт);

2) графічні матеріали (викопіювання меж населених пунктів у масштабі 1:10000; 1:25000; креслення перенесення елементів проекту і встановлення меж в натурі в масштабі 1:10000; 1:5000 або 1:2000; абрис, креслення меж населеного пункту в масштабі 1:25000; 1:10000; 1:5000 або 1:2000, та описи межових знаків). На кресленні показуються: окружна межа, номери межових знаків, румби та міри ліній, назви суміжних землеволодінь та землекористувань; границі, геодані та площі землеволодінь та землекористувань, що знаходяться в межах населених пунктів; площі кварталів та загальна площа населеного пункту. Креслення супроводжується експлікацією земель населеного пункту по землевласниках та землекористувачах, земельних угіддях загального користування;

3) матеріали погодження та затвердження (акти польового обстеження та погодження меж населеного пункту; висновок державної експертизи землевпорядної документації; висновок сільської, селищної ради про розгляд проекту встановлення меж населеного пункту; висновок районної ради про розгляд проекту встановлення меж сільських населених пунктів; рішення обласної ради про затвердження проекту встановлення меж сільських населених пунктів).

По складанню проектів формування території і встановлення меж населеного пункту технічна документація виготовляється в трьох примірниках, з яких перший видається органам місцевого самоврядування - сільській, селищній раді, другий - районній раді, третій зберігається в проектній організації.

Якість виконуваних робіт забезпечується встановленою системою контролю, що здійснюється на протязі всього періоду проектування та встановлення меж сільських населених пунктів.

Перенесення проєкту в натуру

Затверджений районною радою проєкт встановлення меж сільського населеного пункту переноситься в натуру (на місцевість) на тих ділянках меж, які були спірні або нечітко виражені на місцевості, а також не співпадають з границями існуючих землеволодінь чи землекористувань.

Роботи з перенесення всіх меж сільських населених пунктів в натуру (на місцевість) виконуються за окремою заявкою замовника.

Межові знаки встановлюються в таких місцях, де є можливість забезпечити їх надійне зберігання. На тих відрізках, де проєктні межі співпадають з природними, закріплення їх здійснюється лише кілками (дерев'яними або металевими) довжиною 0,3 - 0,4 м. При цьому 0,08 - 0,1 м їх довжини повинно знаходитись над землею. Окопуються такі межові знаки курганом діаметром 1,0 м висотою насипу 0,2 м. Такі знаки, як правило, є тимчасовими на період виконання польових геодезичних робіт.

Межові знаки встановлюються на тих відрізках меж населеного пункту, де неясно виражена границя і є конфлікти щодо використання земель. Забезпечується встановлення межових знаків довгострокового користування через 1,5 - 2,0 км, по периметру межі з метою їх подальшого використання для поновлення окремих відрізків межі села, вирішення земельних спорів, проведення робіт по упорядкуванню земель землевласників та землекористувачів в населених пунктах. Такі знаки встановлюються ланками по три стовпи кожна.

Місця встановлення межових знаків повинні бути легкодоступні, добре розпізнаватися на місцевості, забезпечувати їх збереження, техніку безпеки та зручність використання в майбутньому.

Не дозволяється встановлення центрів тривалого зберігання на ріллі та болоті, проїжджій частині доріг, поблизу русел річок, що розливаються, поблизу берегів водосховищ та обривів на ярах і крутосхилах.

В процесі роботи на всі закладені центри межових знаків складаються абриси з прив'язкою до постійних предметів місцевості не менше ніж трьома

промірами та приводиться опис місцеположення знака в картках установлені форми. Постійні межові знаки здаються під охорону та на збереження селищним, сільським радам по акту. Акт складається у трьох примірниках.

Прив'язка межових знаків провадиться, як правило, з прокладки теодолітних ходів. Теодолітні ходи прокладаються за допомогою оптичних теодолітів, світлодалекомірів та електронних тахеометрів. Координати межових знаків передаються від державної геодезичної мережі або границь землеволодінь та землекористувань.

Встановлені межі проорюються в 1-2 борозни (при необхідності). Перенесенню проекту в натуру насамперед є його геодезична підготовка: складання розбивочного креслення, на якому вказуються місця закладання межових знаків, прив'язка границь землеволодінь або землекористувань до теодолітних ходів, пунктів триангуляції або інших геодезичних знаків. На кресленні приводяться необхідні геодезичні дані (міри ліній, кути, румби або дирекційні кути), порядок виконання робіт.

По результату виконаних робіт складається креслення меж сільських населених пунктів в масштабі 1:10000, 1:5000 або 1:2000. Масштаб планового матеріалу визначається залежно від характеру контурності в населеному пункті з тим, щоб дане креслення стало основою для горизонтальної зйомки населеного пункту і впорядкування земель в ньому.

1.3. Порядок використання земель у межах населених пунктів для забудови та інших потреб

В межах території населених пунктів розміщені різні за своїм призначенням земельні ділянки. Одні з яких використовуються як місце проживання, інші - місцем здійснення виробничої та іншої діяльності, використовуються для комунально-побутових і соціально-культурних цілей тощо. Але серед цих земель в межах населених пунктів найважливіше значення мають землі житлової та громадської забудови.

Обов'язковою умовою для віднесення відповідних земельних ділянок до земель житлової та громадської забудови є знаходження їх в межах населених пунктів (міст, селищ і сіл), а також цільове призначення для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування. Ці землі призначаються для розміщення певних об'єктів загального користування, тобто вони використовуються як просторово-територіальна основа.

У спеціальній літературі житлова забудова визначається як земельний масив (земельна ділянка), в межах якого розміщений житловий фонд. Житлова забудова - це самостійний різновид забудови конкретної території. Здійснення житлової забудови передбачає нове будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт і благоустрій будівель і споруд, які складають житловий фонд. Процес використання земельних ділянок для забудови та інших потреб у межах населених пунктів регулюється Земельним кодексом України, містобудівним та іншим законодавством, основу якого становлять закони України “Про Генеральну схему планування територій України”, “Про основи містобудування”, “Про планування і забудову територій”, “Про архітектурну діяльність”, “Про відповідальність підприємств, їх об'єднань, установ та організацій за порушення у сфері містобудування”, інші нормативно-правові акти (наприклад, Типові регіональні правила забудови, регіональні та місцеві правила забудови), а також державні будівельні норми і правила (наприклад, ДБН 360-92 “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень”), Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів, затверджені наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 р.

Будівництво у межах населених пунктів здійснюється відповідними суб'єктами, які наділені земельними правами (забудовники) або залучені на договірних підставах (підрядники). Воно полягає в організації комплексної забудови території або розташуванні та будівництві окремих будинків і

споруд на відповідних земельних ділянках. На території населеного пункту сільська, селищна чи міська рада встановлює у генеральному плані населеного пункту або місцевих правилах забудови режим забудови та іншого використання земель, визначених для містобудівних потреб. Це не тягне за собою припинення права власності або права користування земельними ділянками чи зміну адміністративно-територіальних меж до моменту вилучення (викупу) та надання цих ділянок для здійснення запланованої містобудівної діяльності у встановленому порядку.

Вибір територій під забудову і вибір земельних ділянок для містобудівних потреб здійснюється на підставі затверджених у встановленому порядку містобудівної документації та планів земельно-господарського устрою конкретного населеного пункту за погодженням із спеціально уповноваженими органами з питань містобудування та архітектури.

Використання земель житлової та громадської забудови характеризується своїми особливостями. Воно здійснюється на плановій основі, тобто відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням державних стандартів і норм, регіональних та місцевих правил забудови.

Генеральний план населеного пункту як один із основних видів містобудівної документації визначає основні напрями використання земель у межах населених пунктів для житлової, громадської та іншої забудови, благоустрою і розміщення міст відпочинку населення. Він визначає принципові рішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту.

Цим документом визначаються потреби в територіях для забудови та іншого використання, межі функціональних зон, пріоритетні і допустимі види використання і забудови територій, потреби у зміні межі населеного пункту, черговість і пріоритетність забудови та іншого використання

територій. У відповідності з генеральними планами населених пунктів місцеві ради та їх виконавчі органи, а також інші уповноважені органи готують вихідні дані для розробки планів земельно-господарського устрою території населеного пункту та іншої землевпорядної документації; вирішують питання щодо розміщення та проектування нового будівництва, здійснення реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єктів містобудування та благоустрою території; погоджують питання забудови та іншого використання територій, в яких зацікавлені територіальні громади; встановлюють на відповідних територіях режим використання земель, передбачених для містобудівних потреб.

Також важливе місце займають детальні плани території, які розробляються на основі генеральних планів для окремих районів, мікрорайонів, кварталів та районів реконструкції існуючої забудови населених пунктів.

Детальний план території - містобудівна документація, яка визначає розміщення червоних ліній, ліній регулювання забудови, розміщення окремих земельних ділянок і об'єктів містобудування вулиць, проїздів, пішохідних зон, етажність та інші параметри забудови тощо.

Не менш важливим документом є також проект забудови територій, який поєднує властивості містобудівної та конкретної документації, що розробляється для будівництва комплексів будинків і споруд.

Забудові земельної ділянки у межах населених пунктів, що має здійснюватися відповідно до її цільового призначення, має передувати виникнення у суб'єкта земельних прав на цю ділянку.

Стаття 125 ЗК України передбачає виникнення права власності, права постійного користування та права на оренду земельної ділянки з одержанням її власником або користувачем (орендарем) відповідного документа, що посвідчує це право, та його державною реєстрацією. Ця норма забороняє суб'єкту приступати до використання земельної ділянки до встановлення її меж у натурі (на місцевості), одержання документа, що посвідчує право на

неї, та його державної реєстрації. Можливість використання земельних ділянок під забудову у межах населених пунктів містобудівне законодавство пов'язує з наявністю у суб'єкта права на забудову. Так, Закон України “Про основи містобудування” (ст. 22) підкреслює, що забудова земельних ділянок, які надаються для містобудівних потреб, здійснюється лише після виникнення у суб'єкта права власності чи права користування земельною ділянкою у встановленому порядку та отримання ним дозволу на виконання будівельних робіт. Право на забудову (будівництво) виникає у суб'єктів, які вже отримали у власність, користування (оренду) земельні ділянки, визначені для містобудівних потреб містобудівною документацією та місцевими правилами забудови. Особа, якій належить право на забудову, набуває статусу забудовника. Забудовник реалізує належне йому право самостійно або залучає на договірних засадах підрядника.

Сутність права на забудову полягає у забезпеченій законом можливості власника чи користувача (орендаря) відповідної земельної ділянки здійснювати на ній у порядку, встановленому законом, певні дії. До таких дій закон відносить не лише будівництво об'єктів містобудування, а й перебудову або знесення будинків і споруд, розташованих на цій ділянці.

Реалізація права на забудову можлива лише за наявності у суб'єкта дозволу на будівництво та дозволу на виконання будівельних робіт. Чинне законодавство зобов'язує всіх осіб, які мають намір здійснити будівництво об'єктів містобудування, отримати відповідний дозвіл на будівництво. Процедура отримання такого дозволу встановлена Законом України “Про планування і забудову територій” (ст. 24).

Іншими словами дозвіл на будівництво об'єкта містобудування як адміністративно-правовий акт надається заявникові виконавчим органом відповідної ради або Київською чи Севастопольською міською державною адміністрацією (у разі делегування їм таких повноважень відповідними радами) протягом двох місяців з дня подання ним письмової заяви. Підставою для надання дозволу на будівництво є комплексний висновок

Щодо відповідності запропонованого будівництва містобудівній документації, державним будівельним нормам та місцевим правилам забудови. Правове значення цього дозволу полягає в тому, що особа, яка його отримала, набуває право отримати вихідні дані на проектування, здійснити проектно-вишукувальні роботи та отримати дозвіл на виконання будівельних робіт у встановленому порядку.

До початку виконання будівельних робіт, суб'єкт, який отримав дозвіл на будівництво, зобов'язаний отримати дозвіл на виконання цих робіт. Таким дозволом вважається документ, який засвідчує право забудовника та підрядника на виконання цих робіт, підключення об'єкта будівництва до інженерних мереж та споруд, а також видачу ордерів на проведення земляних робіт. Процедура надання дозволу на виконання будівельних робіт врегульована Положенням, затвердженим наказом Держбуду України від 5 грудня 2000 р. та зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 25 грудня 2000 р. Цей дозвіл надається та реєструється місцевими інспекціями державного архітектурно-будівельного контролю протягом одного місяця з дня подання заяви. Здійснення будівельних робіт на об'єктах містобудування без дозволу на виконання будівельних робіт або його перереєстрації, а також виконання не зазначених у дозволі будівельних робіт згідно зі ст. 29 Закону України “Про планування і забудову територій” вважається самовільним будівництвом і тягне за собою відповідальність, встановлену законодавством.

Певними особливостями характеризується порядок використання земель житлової та громадської забудови, які відповідно до цільового призначення використовуються для розміщення об'єктів містобудування (житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування).

Відповідно до ЗК України ц юридичним особам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для житлового і гаражного будівництва передаються безоплатно у власність або надаються в оренду у розмірі, який встановлюється згідно з затвердженою містобудівною документацією. Крім того, закон передбачає можливість

набуття цими кооперативами земельних ділянок у власність за цивільно-правовими угодами.

Земельні ділянки із земель житлової та громадської забудови передаються у власність або надаються в оренду під забудову громадянам для індивідуального чи колективного використання. У першому випадку земельні ділянки використовуються громадянами для індивідуального будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва. У другому — йдеться про земельні ділянки житлово-будівельних (житлових) і гаражно-будівельних кооперативів. Певною специфікою характеризується використання забудованих земельних ділянок у межах житлової забудови, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території.

В разі коли багатоквартирний жилий будинок буде приватизований громадянами, то закон не виключає можливості передачі відповідної земельної ділянки, яка обслуговує цей будинок, безоплатно у власність або надання у користування об'єднанню власників. В останньому випадку положення ст. 42 ЗК України потребують уточнення, оскільки об'єднання власників є самостійною юридичною особою, майно якої не належить до державної чи комунальної власності і у зв'язку з цим вона не може претендувати на отримання земельної ділянки в постійне користування. Тому земельна ділянка, на якій розташований цей жилий будинок, може бути або безоплатно передана у власність юридичної особи — об'єднання власників, або ж надана цьому суб'єкту в оренду. Слід також зазначити, що закріплена ч. 2 ст. 42 ЗК альтернатива щодо власнісного статусу земельної ділянки, яка обслуговує приватизований багато-квартирний будинок, не відповідає земельній реформі, спрямованій на забезпечення приватизації земель, що використовуються для задоволення приватних інтересів.

Правовий режим земельних ділянок багатоквартирної не садибної житлової забудови обумовлений тим, що вони використовуються, як правило, кількома юридичними особами, мають єдину інфраструктуру та

об'єкти обслуговування будинків (проїзди, тротуари, майданчики для господарських цілей та ін.).

Не підлягає поділу між співвласниками будинку та закріпленню її частин за окремими співвласниками будинку, емельна ділянка, що обслуговує приватизований багатоквартирний будинок.

По закінченню будівництва об'єкти підлягають прийняттю в експлуатацію в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. Прийняття містобудівного об'єкта в експлуатацію оформляється підписанням акта державної приймальної комісії, який затверджується виконавчим органом місцевої ради і виступає підставою для використання цих об'єктів.

Об'єкти державного замовлення приймаються в експлуатацію відповідно до Положення про порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів державного замовлення, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 5 серпня 1992 р. № 449, зі змінами та доповненнями.

Прийняття в експлуатацію об'єктів містобудування, які не є державною чи комунальною власністю, невиробничого призначення регулюється державними будівельними нормами (БДН А.3.1.-3.-94 “Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів. Основні положення”.

1.4. Використання земель громадянами у межах населених пунктів

Конституція України (ст. 13) передбачає право кожного громадянина на користування природними об'єктами, у тому числі і землею.

Стаття 92 та 93 Земельний кодекс України допускає використання земельних ділянок громадянами на праві власності і праві орендного землекористування. У першому випадку громадянин здійснює експлуатацію

земельної ділянки, яка належить йому на праві приватної власності, у другому — земельна ділянка надана йому на умовах оренди.

Переважно використання земельних ділянок у межах населених пунктів як їх власниками, так і орендарями пов'язане із забудовою цих ділянок. Найбільш поширеним і характерним для населених пунктів є використання земельних ділянок для індивідуального житлового та гаражного будівництва. Здійснення індивідуального житлового будівництва — одна із форм реалізації конституційного права громадян на житло. Спорудження жилого будинку громадянином тісно пов'язане з необхідністю отримання ним відповідної земельної ділянки. Можливість отримання земельних ділянок громадянами для зазначених цілей передбачена ст. 40 ЗК України. Згідно з цією нормою, громадянам України за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть передаватися безоплатно у власність або надаватися в оренду відповідні земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва. Виходячи зі змісту цієї статті впливає, що на безоплатну передачу у власність або надання в оренду земельних ділянок можуть претендувати лише громадяни України. Разом з тим, ст. 93 ЗК України допускає передачу в оренду земельних ділянок не тільки громадянам України, а й іноземним громадянам та особам без громадянства. Іноземці та особи без громадянства можуть бути суб'єктами приватної власності на земельні ділянки у населених пунктах, на яких розташовані належні їм будівлі, споруди чи інша нерухомість.

Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням державних стандартів і норм, регіональних та місцевих правил забудови. (ст.39).

Забудова присадибної земельної ділянки передбачає спорудження на ній у встановленому порядку індивідуального житлового будинку садибного типу, господарських будівель (сараїв, гаражів, літніх кухонь, вбиралень

тощо) та господарських споруд (колодязів, вигрібних ям, навісів тощо). Господарські будівлі і споруди, розташовані на присадибній ділянці, не є самостійними об'єктами індивідуальної забудови, вони разом з жилим будинком становлять одне ціле — єдиний об'єкт, який обслуговує індивідуально визначена присадибна ділянка.

Крім цільового призначення, відмінність присадибної ділянки від земельної ділянки для індивідуального гаражного будівництва полягає і в нормуванні розмірів цих ділянок. Індивідуальне гаражне будівництво може здійснюватися на окремій земельній ділянці, яка призначена для розташування та обслуговування індивідуального гаража. У цьому разі певна земельна ділянка являється самостійним об'єктом права приватної власності чи орендного землекористування, а індивідуальний гараж — самостійним об'єктом нерухомості.

Відповідно до ст. 121 ЗК України для будівництва й обслуговування жилого будинку, господарських будівель та споруд (присадибна ділянка) громадянам України можуть безоплатно передаватися земельні ділянки у селах розміром не більше 0,25 га, в селищах — не більше 0,15 га, в містах — не більше 0,10 га. Максимальний же розмір земельних ділянок, які громадяни України мають право отримати в населених пунктах незалежно від їх категорії для будівництва індивідуальних гаражів, становить не більше 0,01 га. Конкретні розміри присадибних земельних ділянок та ділянок для будівництва індивідуальних гаражів у межах максимальних розмірів визначаються при одержанні земельної ділянки з урахуванням вимог містобудівної документації. Статтею 40 ЗК України визначається, що понад норму безоплатної передачі громадяни можуть набувати у власність земельні ділянки для зазначених потреб (індивідуального житлового і гаражного будівництва) за цивільно-правовими угодами. У цьому разі власниками таких земельних ділянок можуть виступати не тільки громадяни України, а й інші фізичні особи. Зазначена норма, на жаль, не уточнює питання щодо правового режиму земельних ділянок, що їх набувають громадяни в цих

випадках. Зокрема, яким може бути максимальний розмір цієї ділянки, чи може вона вважатися окремим об'єктом права приватної власності громадянина, чи виступає додатковою до основної земельної ділянки, яку особа отримала безоплатно.

Присадибні земельні ділянки та ділянки для індивідуального гаражного будівництва набуваються громадянами у приватну власність чи оренду в межах земель житлової та громадської забудови населених пунктів із земель державної чи комунальної власності.

Порядок виникнення права приватної власності на присадибну чи гаражну земельну ділянку встановлює ст. 118 ЗК України.

Типовими регіональними правилами забудови, які затверджені наказом Держбуду України від 10 грудня 2001 р. №219 та зареєстровані в Міністерстві юстиції України 3 січня 2002 р. №4/62921 встановленні основні вимоги щодо оформлення документації на будівництво садибних житлих будинків та інших об'єктів нерухомості.

Громадянин (забудовник) на підставі рішення уповноваженого органу про передачу присадибної земельної ділянки звертається до місцевого органу містобудування і архітектури за отриманням будівельного паспорта об'єкта нерухомості (індивідуального житлового будинку), до складу якого входять документи, що встановлюють право на землю, дозвіл на будівництво, плани фасадів, розрізів, необхідних конструктивних вузлів будинку, технічні умови підключення до інженерних мереж, генеральний план земельної ділянки з відмітками та ін.

Передача в оренду присадибних земельних ділянок та ділянок для індивідуального гаражного будівництва, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування шляхом укладення договору оренди присадибної чи гаражної земельної ділянки. Передача в оренду земельних ділянок громадянам із зміною їх цільового призначення та із земель запасу під забудову (в тому числі індивідуальну)

здійснюється за проектами відведення у порядку, встановленому статтями 118 і 123 ЗК України. Особливості орендного використання присадибних чи гаражних земельних ділянок полягають у тому, що в цих випадках оренда, як правило, є довгостроковою, тобто від 5 до 50 років. Відносини, пов'язані з орендним використанням земельних ділянок для зазначених цілей, регулюються ЗК України (статті 93 і 124) та Законом України “Про оренду землі”. Власник чи орендар присадибної або гаражної земельної ділянки може приступити до безпосереднього використання цієї ділянки під забудову після отримання ним у встановленому порядку дозволу на виконання будівельних робіт.

У ході будівництва забудовник зобов'язаний здійснювати забудову інженерне облаштування і благоустрій земельної ділянки відповідно до затвердженого у встановленому порядку будівельного паспорта, відшкодувати збитки або проводити ремонт зруйнованих ним доріг та інженерних мереж.

Після закінчення будівництва жилий будинок чи індивідуальний гараж приймається в експлуатацію державною комісією у встановленому порядку.

Земельні ділянки під забудову у межах населених пунктів можуть використовуватися на титулі власності не тільки громадянами України, а й іншими фізичними особами (іноземними громадянами та особами без громадянства), які мають статус суб'єктів підприємницької діяльності.

Особливості цього виду використання земельних ділянок обумовленні специфікою об'єктного і суб'єктного складу, порядком набуття прав на зазначені земельні ділянки. Зокрема, об'єктом використання можуть бути вільні від забудови земельні ділянки, право власності на які набувається на конкурентних засадах. Вони мають бути також вільними від прав на них інших осіб, за винятком певних обмежень і сервітутів, встановлених законом, договором чи рішенням суду. Суб'єктами-покупцями таких земельних ділянок виступають громадяни — суб'єкти підприємницької діяльності.

Самостійними видами використання земель громадянами, які можуть здійснюватися як за межами, так і в межах населених пунктів, є городництво і садівництво громадян. Це сільськогосподарське використання земель, яке здійснюється у відповідності з приписами Земельного кодексу України, які присвячені землям сільськогосподарського призначення.

1.5. Особливості права власності на землю та права землекористування у межах населених пунктів

Як праву власності, так і праву землекористування у населених пунктах притаманні певні специфічні риси, наявність яких зумовлена перш за все місцем розташування земельних ділянок та їх цільовим призначенням. Так, наприклад, згідно з ч. 3 ст. 79 ЗК України право власності на земельну ділянку поширюється на простір над та під поверхнею ділянки на висоту і глибину, необхідні для зведення жилих, виробничих та інших будівель і споруд. Зазначені приписи безпосередньо стосуються земельних ділянок, призначених під забудову (житлову, громадську та ін.).

Специфічною рисою права власності на землю у межах населених пунктів є також пріоритет належності земель територіальній громаді.

Земельний кодекс (ч. 2 ст. 83) фактично виходить з презумпції належності земель територіальним громадам, встановлюючи, що у комунальній власності перебувають усі землі у межах населених пунктів, крім земель приватної та державної власності, а також земельні ділянки за їх межами, на яких розташовані об'єкти комунальної власності.

Первісним джерелом для формування земель комунальної власності виступають землі державної власності, які в результаті розмежування змінюють свій статус.

Тимчасовим порядком розмежування земель права державної і комунальної власності, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2002 р., передбачено, що окремі землі права державної

власності можуть бути передані у комунальну власність виключно за рішенням Кабінету Міністрів України. Значна частина цих земель зазвичай розташована у межах населених пунктів (зокрема під береговими смугами водних шляхів, віднесених до водних об'єктів загальнодержавного значення; державними підприємствами, установами, організаціями — вищими закладами освіти, закладами післядипломної освіти; науково-медичними закладами охорони здоров'я, госпіталями, санаторно-курортними, оздоровчими установами; проектними і конструкторськими установами тощо.

Пріоритет належності земель у межах населених пунктів до комунальної власності виражається ще й у тому, що згідно зі ст. 21 Закону України “Про основи містобудування” територіальні громади в особі сільських, селищних та міських рад користуються переважним правом викупу земель, будівель і споруд для містобудівних потреб, визначених містобудівною документацією для громадських потреб.

Суб'єктами права власності на земельні ділянки у межах населених пунктів на відміну, наприклад, від земель сільськогосподарського призначення можуть виступати інші громадяни та особи без громадянства. Така можливість закріплена законом щодо земельних ділянок у межах населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна що належать їм на праві приватної власності.

Право власності на земельні ділянки у межах Населених пунктів можуть набувати й іноземні юридичні особи у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних зі здійсненням підприємницької діяльності в Україні.

Беручи до уваги значну капіталоємність земель у межах населених пунктів, а також їх привабливість з точки зору розвитку підприємництва та поліпшення інвестиційного клімату Земельний кодекс приділяє особливу увагу розвитку механізмів їх ринкового обігу. Він враховує містобудівні вимоги: функціонування ринку земельних ділянок у населених пунктів.

Особливості права власності та права землекористування у межах населених пунктів значною мірою пов'язані зі специфікою правового режиму, наприклад, земельних ділянок багатоквартирних жилих будинків. Саме такі земельні ділянки як об'єкт земельних прав розташовані у межах населених пунктів (зокрема, міст та селищ) і призначені для обслуговування багатоквартирних жилих будівель, а також належних до них будівель, споруд та прибудинних територій державної або комунальної власності і надаються у постійне користування підприємствам, установам та організаціям, які здійснюють управління цими будинками.

У цьому випадку імперативні приписи щодо надання у постійне користування земельної ділянки, на якій розташований багатоквартирний жилий будинок та прилегла до нього прибудинкова територія, стосуються суб'єктів державної чи комунальної власності.

У разі приватизації громадянами багатоквартирного жилого будинку згідно з ч. 2 ст. 42 ЗК України відповідна земельна ділянка може передаватися безоплатно у власність або надаватися у користування об'єднанню власників.

Перебування земельної ділянки у власності чи користуванні об'єднання власників багатоквартирного будинку передбачає здійснення земельних прав цим суб'єктом.

До особливостей права власності на землю у межах населених пунктів можна віднести і відсутність такої категорії, як земельна частка (пай), оскільки у процесі здійснення земельної реформи паюванню підлягали лише сільськогосподарські угіддя, розташовані за межами населених пунктів.

1.6. Проблеми встановлення (зміни) меж населених пунктів

Встановлення меж населених пунктів є чималою державною проблемою. Трохи більше половини від їх загальної кількості мають чітку контурність, тому розробка проектів землеустрою стосовно встановлення і

зміни меж адміністративно-територіальних утворень є необхідною складовою повноцінного їх функціонування та розвитку, забезпечення ефективного використання їх земельно-ресурсного потенціалу, територіального планування, створення сприятливих умов для раціонального використання, охорони та збереження природних ландшафтів, об'єктів історико-культурної спадщини.

На сьогоднішній день порушене питання є не лише актуальним, а й подекуди справді болючим для тих міст, що зустрілися з ним останніми роками. По-перше, пов'язуємо такий стан справ із недосконаленням процедури зміни меж міст у діючих законодавчих актах, а це, як неважко побачити, значно «підсилює» об'єктивно існуючі суперечності у розподілі сфер «панування» над земельними територіями між органами влади суміжних (межуючих) адміністративно-територіальних одиниць.

Слід розуміти, що зміна меж міст насамперед у бік їх збільшення завжди відбувається за рахунок включення територій, що входять до меж інших адміністративно-територіальних одиниць (утворень).

З правового аспекту проблема ускладнюється тим, що тут перетинаються площини регулювання конституційного, адміністративного, земельного, містобудівного, цивільного, господарського та інших галузей вітчизняного законодавства, які не мають гармонійної узгодженості в цій частині.

Загалом-то, питання адміністративно-територіального устрою згідно з чинним законодавством належать до «сфери земельних відносин», адже відповідно до ст. 173 Земельного кодексу України межі району, села, селища або міста встановлюються та змінюються за проектами землеустрою, які розробляються відповідно до техніко-економічних обґрунтувань їх розвитку, генеральних планів населених пунктів. Утім, суто «земельними» вони не вичерпуються. Не можна також сказати, що в ЗКУ вдало врегульовані питання зміни меж міст. Все починається безпосереднього з визначення поняття межі населеного пункту як «умовної замкненої лінії на поверхні землі, що відокремлює територію села, селища, міста від інших територій».

Але ж не зовсім зрозуміло, що саме мається на увазі під «іншими територіями», оскільки «землі населених пунктів» як категорія земель із особливим правовим режимом у чинному ЗКУ не згадуються. За цих умов дихотомія «територія (землі) населеного пункту — інші території» фактично позбавляється конкретного земельно-правового змісту.

Також окремим питанням є й те як співвіднести поняття «землі в межах населеного пункту» та «територія населеного пункту». Вочевидь, останнє є ширшим за перше, а відтак чи можуть питання зміни меж певної «території» (як інтегрованої категорії, до складу якої входять не лише «землі», а й інші природні та утворені людиною умови та ресурси, зокрема надра, повітряний простір тощо) регламентуватися виключно земельним законодавством? Означені проблеми «теоретичного гатунку» породжують достатньо конкретні суперечності у правозастовчій практиці. Окрім цього, не визначеною на законодавчому рівні залишається процедура встановлення в натурі (на місцевості) змінених меж міст, порядок затвердження відповідного проекту землеустрою тощо. На сучасному етапі розвитку землеустрою роботи зі встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) набувають все більшої актуальності. Від достовірності інформації, яка надходить до автоматизованої системи Державного земельного кадастру України в результаті виконання робіт із встановлення меж земельних ділянок в натурі, залежить законне та раціональне використання земельних ресурсів. У Законі України «Про Державний земельний кадастр» [2], який набуває чинності з 01.01.2013 р., зазначено, що внесення даних до системи державного земельного кадастру без встановлення меж об'єктів державного земельного кадастру, до яких входять землі в межах державного кордону України, землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць, обмеження у використанні земель, земельні ділянки, неможливе. Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками [7] не повною мірою вирішила питання

відносно послідовності та етапів процедури встановлення меж земельної ділянки на місцевості.

У Земельному кодексі України [6] вказано, як виконувати встановлення чи відновлення меж земельних ділянок у натурі у разі виникнення земельних спорів між землевласниками та землекористувачами.

Відсутність послідовної та зрозумілої урегульованості названих відносин в актах конституційного, адміністративного, земельного, містобудівного, цивільного, господарського, бюджетного та іншого законодавства обумовлює такий стан справ, коли відсутнє уявлення про необхідність чіткого відмежування відносин з вирішення питань адміністративно-територіального устрою, що регламентуються нормами «публічного права» із притаманним імперативним методом регулювання та відносин, які здебільшого врегульовані «приватно-правовими нормами» на засадах диспозитивності, рівності сторін, свободи договору тощо.

До того ж, не можна не визнати очевидний факт: чинне вітчизняне законодавство побудоване в такий шлях, що вирішення питань управління територіями (зокрема, встановлення та зміни меж міст) тягне за собою багато наслідків фіскального, майнового та іншого характеру. Це пов'язується в тому числі зі зміною органів оподаткування (при зміні адміністративної належності певних земель та окремих земельних ділянок), органів реєстрації прав на земельні ділянки та «неземельну нерухомість», зміною розміру плати за землю (оскільки оцінка земельних ділянок «за межами населених пунктів» та «у межах населених пунктів» істотно різниться), зміною органів реєстрації місця проживання фізичних осіб, адже змінюється належність відповідних вулиць та провулків тощо. Тут надзвичайно важливо правильно визначити зміст відповідних відносин, адже від цього залежить і те, в порядку якого судочинства має розглядатися спір, що виникає з приводу зміни меж міст.

Процедура «погодження» зміни меж населених пунктів загалом не виписана у законодавстві, що дає підстави «маніпулювати повноваженнями» при узгодженні зміни меж сіл, вимагати певних «компенсацій», отримання

яких прямо не передбачається законодавчими актами тощо. Вочевидь, якщо таке погодження від органів влади суміжних адміністративно-територіальних одиниць може мати місце, то згідно з чинним законодавством воно має надаватися на стадії планування збільшення міських меж у містобудівній документації, розроблення якої передує виготовленню проекту землеустрою щодо зміни меж населеного пункту. А отже очікується, що на цьому етапі всі принципові моменти подальшого розвитку міських територій є вирішеними.

Певні роз'яснення щодо вказаного питання містяться, зокрема, у ДБН Б. 1-3-97, згідно з якими замовник генерального плану, після розроблення його проекту, надсилає цей проект «місцевим органам влади поза існуючими межами населеного пункту в частині, що стосується розширення території цього населеного пункту чи розміщення на приміських територіях об'єктів міжселенного значення».

Це виглядає досить логічним, тому що в наступному проекті землеустрою щодо зміни меж міст розробляються лише відповідно до техніко-економічних обґрунтувань розвитку та генеральних планів населених пунктів (хоча тут цілком достатньо було б розроблення лише генеральних планів), а на стадії погодження генеральних планів усі проблемні питання вже мають бути вирішені.

Хочеться звернути увагу, що згідно з положеннями ст. 12 Закону України «Про планування і забудову територій» відповідно до генеральних планів населених пунктів відповідні ради та їх виконавчі органи узгоджують питання забудови та іншого використання територій, в яких зацікавлені територіальні громади суміжних адміністративно-територіальних одиниць. З іншого боку, стаття 19 цього Закону фіксує дещо відмінне правило: «узгодження питань щодо забудови та іншого використання земель, визначених для містобудівних потреб, в яких заінтересовані суміжні територіальні громади, здійснюється на підставі *угод*, відображається у схемах планування зазначених територій та генеральних планах населених пунктів». Це доказує в першому випадку, що узгодження має відбуватися на

підставі генеральних планів (вочевидь, які вже затверджені), у другому — *договірне* узгодження питань використання земель, у яких зацікавлені суміжні громади, *відображається* в генеральних планах (вірогідно, узгодження має відбутися ще до затвердження генерального плану). Видається, що названі законодавчі положення потребують удосконалення.

Крім того, у названому містобудівному Законі йдеться лише про те, що територіальні громади не формуються на «регіональному рівні» — району та області, а лише на рівні сіл, селищ і міст. Тому вказаний законодавчий припис нівелюється тим, що далеко не завжди існує «суміжна» територіальна громада (тут слід нагадати, що сільські, селищні та міські ради як адміністративно-територіальні одиниці не входять до системи територіального устрою України, проголошеної в Конституції України), а в такому разі не зовсім зрозуміло хто саме має узгоджувати використання таких територій (районна чи обласна державна адміністрація, обласна, районна рада чи інший орган влади, повноваження між якими не завжди належним чином розмежовані). На жаль, Законом не визначається також і правова природа угод (договорів) щодо узгодження питань використання територій, їх предмет, істотні умови, порядок укладення тощо. Як свідчить практика, укладення таких угод без втручання (посередництва) органів влади обласного (регіонального) рівня є вкрай ускладненим. На нашу думку, вони мають окремі ознаки адміністративних договорів між двома чи більше «владними суб'єктами» (органами місцевого самоврядування чи державної виконавчої влади), які за нормативним визначенням є «дво-або багатосторонніми угодами, зміст яких складають права та обов'язки сторін, що впливають із владних управлінських функцій суб'єкта владних повноважень, який є однією із сторін угоди». Водночас, у таких «угодах» (за термінологією закону) мають бути врегульовані й господарсько-правові, цивільно-правові та інші питання. Коректне уявлення правової природи таких договорів є надзвичайно важливим у випадку виникнення судових спорів із цього приводу.

Серед особливостей є законодавче забезпечення цих питань щодо м. Києва. Відповідно до ст. 24 Закону України «Про столицю України — місто-герой Київ» органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади міста Києва і Київської області будують свої взаємовідносини на договірних, компенсаційних та інших, визначених чинним законодавством, засадах. Органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади Київської області сприяють здійсненню містом Києвом функцій столиці України, зокрема, шляхом участі у вирішенні питань щодо розширення меж міста Києва, якщо це необхідно для здійснення містом Києвом столичних функцій, а також забезпеченні дотримання режиму приміської зони.

Законом не передбачене на яких умовах має відбутися погодження (відмова у погодженні) певної документації публічними та приватними суб'єктами (зацікавленими територіальними громадами чи органами влади, а так само на «приватному рівні» — сусідами, суміжними землекористувачами тощо). У сфері «приватних відносин» це є проблемою, яка виникає на практиці у зв'язку з виконанням вимог п. «б» ч. 1 ст. 198 ЗКУ. За відсутності чітких критеріїв погодження меж суміжними землевласниками та землекористувачами (та й загалом обґрунтування необхідності таких дій), провокується «свавілля» цих погоджувачів, зокрема, висування ними вимог щодо внесення грошових чи інших компенсацій, надання послуг, вчинення інших дій на власну користь тощо. Видається, що в нинішніх умовах механізми отримання «погоджень», що передбачають нічим не обмежену свободу «погоджувача», не мають права на існування. В цілому таке регулювання, яке, мабуть, було більш-менш життєздатним за радянських часів, не відповідає умовам ринку.

У сфері «публічних відносин» також не має ясності, при зміні меж міст. Ця відноситься і до ст. 46 Закону України «Про землеустрій» у частині того, що проекти землеустрою щодо зміни меж адміністративно-територіальних утворень (у тому числі міст) розробляються з урахуванням інтересів власників земельних ділянок, землекористувачів, у тому числі

орендарів. Адже, зовсім не зрозуміло яким чином їх інтереси мають бути враховані.

Не маючи статус нормативно-правового акта «Методичні рекомендації з розроблення проекту землеустрою щодо встановлення або зміни меж населеного пункту», затверджені наказом Держкомзему від 10.07.2008 р. № 165, установлюють, що додатками до проекту землеустрою щодо встановлення або зміни меж населеного пункту, зокрема, є: матеріали погодження меж суміжними радами у випадку поділу межею землекористувань із землекористувачами, землевласниками; рішення відповідних рад про погодження проекту землеустрою щодо встановлення або зміни меж. Як видно, ці положення є також неоднозначними.

Потрібно визначити чіткі критерії погодження (відхилення від погодження) зміни меж міст з боку органів влади суміжних одиниць (на стадії узгодження генеральних планів міст, або ж на стадії погодження відповідного проекту землеустрою); встановити вимоги щодо порядку укладення та змісту відповідних договорів; запровадити механізми врахування громадської думки при зміні міських меж за рахунок територій суміжних громад чи адміністративно-територіальних одиниць, а також окремі процедури для випадків, коли межі міста збільшуються за рахунок територій у межах яких територіальні громади не функціонують.

Тим не менш, у нинішніх умовах, необхідно чітко усвідомлювати, що питання територіального устрою (зокрема, зміни меж міст) та проблеми компенсацій певних грошових сум, втрат чи збитків органам влади суміжних адміністративно-територіальних одиниць чи окремим особам, виникають, існують і здійснюються у різних «правових площинах». Механічне ув'язування та змішування таких відносин між собою здатне значною мірою дестабілізувати відносини у сфері територіального устрою країни, обумовлюючи залежність одних питань від інших. В іншому разі, наприклад, невиконання компенсацій майнового характеру однієї громади на користь іншої може викликати ініціювання «відкликать» своїх раніше . виданих

погоджень на зміну меж міста, судових спорів тощо. Все це перешкоджатиме належній реалізації громадянами та юридичними особами своїх майнових прав на земельні ділянки та розташовані на них об'єкти нерухомості, прав фізичних осіб на реєстрацію свого місця проживання, що обумовлюється неможливістю визначити належність вулиці чи провулку до меж міста, інших законних прав та інтересів, спотворюючи невпевненість у їх гарантованості та непорушності. В такий шлях провокується негативне ставлення до «влади» взагалі, не здатної визначитися з тим, які саме межі має та чи інша адміністративно-територіальна одиниця України.

Підводячи певні підсумки, слід зупинитися на деяких проблемах, які можна найбільш часто зустріти на практиці при зміні (збільшенні) меж міст.

Такими, зокрема, є:

1. Неможливість (складність) отримання погодження на зміну меж міста від органів влади суміжних до нього адміністративно-територіальних одиниць чи наступне «відкликання» таких погоджень (у вигляді скасування відповідних рішень тощо) цими органами;

2. Неврегульованість на законодавчому рівні процедури здійснення «відшкодувань» і «компенсацій» за втрату певними адміністративно-територіальними одиницями «своїх» територій, що призводить у тому числі до чисельних судових спорів.

3. Включення до меж «приморських» населених пунктів земель, зайнятих внутрішніми водами та територіальним морем України.

4. Не бажання органів місцевого самоврядування вирішувати певні питання щодо встановлення та зміни меж населених пунктів та районів.

5. Відсутність належного (достатнього) державного та місцевого фінансування виконання робіт по встановленню та зміні меж населених пунктів..

Маємо за мету запропонувати деякі шляхи подолання:

1. Згідно з конституційними приписами вони мали б увійти до складу тієї чи іншої адміністративно-територіальної одиниці України. Чинні

законодавчі акти не забороняють включати такі землі й до меж населених пунктів, зокрема міст. Водночас, на нашу думку, слід виходити з поняття, ознак і призначення самого «населеного пункту» (у тому числі — міста), що є складною «земельногосподарською системою», усталеним місцем проживання людей з компактною забудовою. Тобто, до меж міста, мабуть, доречно включати ту частину земель, зайнятих морськими водами, яка необхідна для забезпечення цілісності його функціонування, з урахуванням соціально-економічних потреб і перспектив розвитку міста. До таких варто, зокрема, відносити «морські території», зайняті інженерними, гідротехнічними та іншими спорудами та площі, необхідні для їх обслуговування, а також простори, призначені для такого майбутнього використання згідно з генеральним планом міста, іншою містобудівною та землевпорядною документацією, регіональними і місцевими правилами забудови. Наведене є справедливим і відносно до наявних чи запланованих «штучних островів» та інших «штучно створених території» («штучних територій»), що плануються до подальшого урбаністичного використання та благоустрою.

2. 198 ЗКУ передбачається погодження меж «земельної ділянки» з суміжними власниками та землекористувачами у складі проведення кадастрових зйомок, а межі населених пунктів згідно зі ст. 173 цього Кодексу змінюються за проектами землеустрою, дана вимога не має відношення до вирішення питань територіального устрою. Відсутність такого «погодження» не може вважатися підставою для відмови уповноваженого органу змінити межі населеного пункту. Як вже відзначалося, принципове узгодження питань зміни меж міст із «зацікавленими» органами влади суміжних територій згідно з чинним законодавством має відбуватися на стадії погодження (врахування принципових положень) генеральних планів міст, що передбачають збільшення їх територій.

Вважаємо, що вирішення цих питань мало б здійснюватися з урахуванням, у тому числі, волевиявлення населення, шляхом проведення

місцевих референдумів, загальних зборів, консультативних опитувань тощо у «зацікавлених громадах». Щонайменше, коли змінюються межі населених пунктів, що межують один з одним і де, відповідно, на «низовому рівні» функціонує місцеве самоврядування, основні засади та процедурні моменти зміни їх меж можуть бути наразі зафіксовані в Статутах відповідних територіальних громад, які розробляються відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні». Це свідчить про те, що затягування у затвердженні таких Статутів шкодить передовсім самим територіальним громадам. У подальшому ці питання потребують окремої регламентації, хоча б шляхом легального визначення найбільш загальних «правил» і «моделей».

3. Розглядаючи землі, зайняті морськими водами, як частину державної території та водночас частину земель України із певним земельно-правовим режимом, слід відзначити, що згідно з конституційними приписами вони мали б увійти до складу тієї чи іншої адміністративно-територіальної одиниці України. Чинні законодавчі акти не забороняють включати такі землі й до меж населених пунктів, зокрема міст. Водночас, на нашу думку, слід виходити з поняття, ознак і призначення самого «населеного пункту» (у тому числі — міста), що є складною «земельногосподарською системою», усталеним місцем проживання людей з компактною забудовою. Тобто, до меж міста, мабуть, доречно включати ту частину земель, зайнятих морськими водами, яка необхідна для забезпечення цілісності його функціонування, з урахуванням соціально-економічних потреб і перспектив розвитку міста. До таких варто, зокрема, відносити «морські території», зайняті інженерними, гідротехнічними та іншими спорудами та площі, необхідні для їх обслуговування, а також простори, призначені для такого майбутнього використання згідно з генеральним планом міста, іншою містобудівною та землепорядною документацією, регіональними і місцевими правилами забудови. Наведене є справедливим і відносно до наявних чи запланованих «штучних островів» та інших «штучно створених території» («штучних

територій»), що плануються до подальшого урбаністичного використання та благоустрою.

1.7. Характеристика соціально-економічних наслідків встановлення (зміни) меж населених пунктів

У ході земельної реформи в Україні більшість міст розширили свої межі, а юридично їх не закріпили.. Проте розвиток без юридичного оформлення меж в умовах існування державної, комунальної та приватної власності на землю спричиняє багато соціальних, економічних і екологічних проблем.

Тому розвиток селищного землекористування в сучасних умовах обумовлений такими основними причинами:

- оновленню територій населених пунктів із старою забудовою;
- розростання селищних окраїн за рахунок підвищення їх транспортної доступності і міграції населення із центру населеного пункту;
- еволюцією населених пунктів в ієрархії провінційних, регіональних, національних міст; конкуренцією населених пунктів через розвиток одних і зменшення інших.

Необхідність формування території населених пунктів великою кількістю ділянок і споруд на відносно обмеженому просторі завжди супроводжується виникненням найрізноманітніших проблемних ситуацій. Шляхом раціональної планувальної організації території, узгодженого взаємного розміщення об'єктів будівництва формуються умови для праці, побуту та відпочинку населення, організації виробництва, збереження та поліпшення навколишнього середовища.

Неабияку цінність мають землі населених пунктів, які приносять додатковий прибуток, саме завдяки цьому справляється плата за землю, якою є:

- ренту за рахунок ефективності додаткових капіталовкладень в облаштуванні території, обумовлену можливостями і вигодами даної ділянки, а також способом її використання, зокрема поєднанням сумісних між собою функцій.;

- ренту за рахунок освоєності території, що визначається зниженням вартості продукції завдяки скороченню витрат на створення інженерно-транспортної інфраструктури.

Серед соціальних факторів встановлення меж є визначення території меж села, для подальшого надання у власність і користування земельних ділянок не тільки громадянам, а й юридичним особам. Доцільно визначити що зміна меж населеного пункту, дає не тільки соціальний зиск, а економічний так як, за рахунок залучених земель отримується податок або орендна плата.

Насамперед встановлення меж населених пунктів, а саме меж сільських рад є вигідним для внесення земельних ділянок до Державного земельного кадастру, що дає змогу чітко визначити і встановити наявні землі, а також виявити недоліки у кадастровій карті.

Задачею соціальної ефективності встановлення меж населеного пункту є створення такого середовища, у якому потреби людей повинні задовольнятися щонайкраще. Важливе значення мають показники соціально-економічного розвитку населеного пункту, обґрунтування основних напрямків економічної політики, передбачення наслідків прийнятих рішень.

Таким чином, з соціальної точки зору встановлення меж населеного пункту повинно враховувати:

- демографічний розвиток, який необхідний для визначення перспективної чисельності населення, його сімейної й статево-вікової структури, на підставі чого виявляється потреба у будівлях та площі;

- укрупнені показники й нормативи, що характеризують потреби населення в житлі, в установах обслуговування, в організації місць масового відпочинку, у транспорті.

Для визначення й прогнозу загального економічного розвитку населеного пункту, перспективних для розвитку села галузей вивчають вплив певних видів діяльності з позицій суспільства в цілому, тобто визначення того, чи при включенні в межі населеного пункту цього виду діяльності, він принесе користь не лише фінансову - своїм організаторам, а й суспільну (аналіз і оцінка впливу різних видів діяльності в населеному пункті на його економічний розвиток). Економічний розвиток населеного пункту аналізується за допомогою вивчення розвитку галузей (видів економічної діяльності) економічного комплексу селища за такими параметрами, як їх зв'язки із зовнішніми ринками, взаємозв'язки, попит та пропозицію на продукцію, їх потужність. Визначення взаємозв'язків дасть змогу виділити найбільш впливові галузі селища, від розвитку яких залежить розвиток багатьох інших галузей. Сприяння розвитку таких галузей дасть великий ефект - сприятливий вплив на розвиток залежних галузей, зайнятості, рівня обслуговування населення.

Так завдяки Техніко-економічному обґрунтуванню детально визначається доцільність встановлення (зміни) меж населеного пункту.

Завдання ТЕО – дати техніко-економічне обґрунтування площі населеного пункту і встановити основні технічні, екологічні, економічні та правові характеристики земельних ділянок, що залучаються в межі населених пунктів. *Техніко-економічне обґрунтування* доцільності встановлення меж визначає перспективи розвитку економічної бази населеного пункту, вибір ефективних територіальних, архітектурно-планувальних вирішень, оптимізації житлового, культурно-побутового і комунального будівництва. Удосконалення системи селищного господарювання, створення сприятливого селищного середовища. *Техніко-економічне обґрунтування* забезпечує підвищення якості і ефективності проектних рішень на основі впровадження

сучасного науково-технічного прогресу, раціонального використання інвестицій та основних фондів. Застосовуються нові сучасні методи системного аналізу, які дозволяють аналізувати складні умови розвитку на далеку перспективу, розглядати чисельні альтернативні варіанти, виконувати їх комплексну соціально-економічну оцінку і вибір оптимального вирішення. Техніко-економічні розрахунки виконуються для обґрунтувань рішень, прийнятих в проекті встановлення меж. Використовується система показників, яка включає продуктивність земель, капітальні вкладення, щорічні зарплати, дохідність виробництва, задоволення соціальних потреб, рівень екологічної безпеки.

Для визначення й прогнозу загального економічного розвитку населеного пункту, перспективних для розвитку села галузей вивчають вплив певних видів діяльності з позицій суспільства в цілому, тобто визначення того, чи при включенні в межі населеного пункту цього виду діяльності, він принесе користь не лише фінансову - своїм організаторам, а й суспільну (аналіз і оцінка впливу різних видів діяльності в населеному пункті на його економічний розвиток). Економічний розвиток населеного пункту аналізується за допомогою вивчення розвитку галузей (видів економічної діяльності) економічного комплексу селища за такими параметрами, як їх зв'язки із зовнішніми ринками, взаємозв'язки, попит та пропозицію на продукцію, їх потужність. Визначення взаємозв'язків дасть змогу виділити найбільш впливові галузі селища, від розвитку яких залежить розвиток багатьох інших галузей. Сприяння розвитку таких галузей дасть великий ефект - сприятливий вплив на розвиток залежних галузей, зайнятості, рівня обслуговування населення.

Встановлена межа населеного пункту є особливою умовою його розвитку. При відсутності межі населеного пункту неможливо визначити землі які входять в його межі, а які ні. Тому невідомо до чийої компетенції відносяться ті чи інші території, хто ними розпоряджається, отримує прибуток у вигляді земельного податку від використання цих земель.

Правильно встановлені межі визначають вищий рівень розвитку населеного пункту, і наслідками встановлення цих меж є:

1. вирішення місцевою радою (територіальною громадою) всіх питань, які виникають на її території, з врахуванням інтересів жителів;
2. регулювання земельних відносин - розподіл земель по категоріях, власниках і землекористувачах;
3. встановлення правового режиму і умов господарювання;
4. визначення земель під забудову;
5. економічна, екологічна, соціальна ефективність.

РОЗДІЛ 2.

ХАРАКТЕРНИЙ СТАН ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

2.1. Коротка соціально-економічна і природна характеристика використання земель Ксаверівської сільської ради Васильківського району Київської області.

До складу Ксаверівської сільської ради входить с.Ксаверівка і село Ксаверівка Друга.

Ксаверівка – село, яке знаходиться у Васильківському районі Київської області, розташоване на півдні від столиці України на відстані 50 кілометрів та 21 кілометрів від районного центру по автомагістралі Київ-Одеса і за 20 км від залізничної станції Устимівка.

Ксаверівка Друга знаходиться південно-західніше від села Ксаверівка.

Населення сільської ради складає 2067 осіб. Кількість дворів 604.

Землі Ксаверівської сільської ради розташовані в західній частині Васильківського району. Її територія складає один компактний масив.

Ксаверівська сільська рада межує з півночної сторони з Пшениченською, Кодаківською, Шевченківською сільськими радами, з південної та південно-східної Пінчуківською сільською радою, з південної Гребінківською селищною радою, з південно-західної з Вінницькою-Ставською та Мар'янівською сільською радами Васильківського району.

Село вчасності розташоване на денудаційно-аккумуляційній рівнині Київсько-Канівського підвищення Дніпровсько-Донецького Басейну в Лісостеповій зоні.

У геоморфологічному відношенні знаходиться у межах Київського плато. Характер рельєфу представляє собою слабохвилясту рівнину водоерозійного типу зрізану балками.

Село заснував у 80-х роках XIII ст. коронний гетьман Ксаверій Браницький і назвав його своїм іменем. Це було невеличке поселення. Після возз'єднання Правобережної України з росією воно ввійшло до Васильківського повіту. Браницькі володіли величезними масивами землі, частину якої здавали в оренду. В 1860 році у селі було 194 господарства, в тому числі тяглих - 10, піших - 123, городників - 61. Всього населення було 525 чоловік. Браницькі володіли велечезними масивами землі, частину яких здавали в оренду селянам, а ті натомість перебували у них в жорсткому кріпосництві.

Після реформи 1861 року сім'ї отримали присадибні ділянки, за які мали виплачувати протягом 49 років платежі.

І вже 1880 року, щоб зовсім позбавити селян сервітутних прав, поміщик хотів провести межування. Після цього почалися селянські повстання, які закінчились на користь сім'ї Браницьких.

Ще неодноразово збирались селянські повстання і під час Лютневої революції, але вже у 1919 році остаточно було відновлено Радянську владу і створено ревком, який організував бойову групу для охорони села. І вже в жовтні 1920 року була створена новообрана сільська рада.

У січні 1930 року в селі було створено 4 сільськогосподарські артілі, які згоом об'єдналися в одну - ім. Ворошилова. А у передвоєнні роки було створено три колгоспи, які у 50-х роках об'єднали в один.

У 1958 році зруйновані колгоспи об'єднали з сусідніми в колгосп «Дружба», після чого і почався розквіт села.

Село Ксаверівка налічує багатьох відомих людей: спортсменів, вчених, правозахисників, вчених і т. д.

У селищі — загальноосвітня школа, дошкільний дитячий заклад; лікувальна амбулаторія, реконструйований стадіон, парк.

Клімат території помірно-континентальний, дані взяті з основних метеорологічних показників, необхідних для обґрунтування й прийняття планувальних рішень, наведені за даними багаторічних

спостережень по метеостанції "Фастів" (208 мБС), що знаходиться в аналогічних природних-кліматичних умовах. Температура повітря:

- середньорічна + 6,7 °С,
- абсолютний мінімум - 34 °С,
- абсолютний максимум + 38 °С.

Розрахункова температура:

- самої холодної п'ятиденки - 22 °С,
- зимова вентиляційна - 10,8 °С.

Опалювальний період:

- середня температура - 1,3 °С,
- період -190 діб.

Тривалість без морозного періоду:

- середня 170 днів.

- Глибина промерзання ґрунту:

- середня 85 см,
- максимальна 151 см.

Середнерічна відносна вологість повітря - 77 %.

Атмосферні опади:

- середньорічна кількість - 521 мм: в т. ч. теплий період - 366 мм, холодний - 155 мм,
- середньодобовий максимум 40 мм,
- спостережний максимум 103 мм (20. 07. 1902 р.).

Висота снігового покриву:

- середньодекадна 28 см,
- максимальна 75 см.

Кількість днів із стійким сніговим покривом - 94.

Переважні напрямки вітру та їх повторюваність:

- холодний період - ПдСх - 16,0 %,
- теплий період - ПнЗх - 20,0 %.

Атмосферні явища (прояв днів/рік):

тумани -58 днів,
 заметілі -18 днів,
 грози- 26 днів,
 град- 1,5 днів,
 пилові бурі- 0,5 дшв.

Максимальна швидкість вітру (можлива):

- 17 м/с - кожний рік,
- 18-19 м/с - один раз в 5-10 років,
- 20-21 м/с - один раз в 15-20 років.

Повторюваністю напрямків вітру й штилів, (%)

Період року	Пн	ПнС	С	ПдС	Пд	ПдЗ	З	ПнЗ	Штиль
МС "Фастів" (208 мБС)									
Теплий період	13,7	10,7	9,9	11,3	10,1	8,9	15,4	20,0	5,1
Холодний період	9,2	7,6	11,0	16,0	13,8	13,0	14,6	14,8	1,8
Рік	11,8	9,4	10,3	13,4	11,7	10,6	15,1	17,8	3,8

Грунтовий покриворних земель, в основному, представлений чорноземами типовими малогумусними легкосуглинковими (53г, 53д), які відносяться до особливо цінних земель.

Незначня території впадин та перезволожені території представлені лучно-чорноземами легкосуглинковими грунтами (121г, 121д), лучно-болотними (141).

У відповідності з теорією та практикою містобудування в межі населеного пункту входить житлова зона, промислові, комунальні та резервні території.

Хороші природні умови, географічне розташування території села та ґрунтовий покрив викликають підвищений інтерес щодо ведення житлового будівництва та для ведення особистого селянського господарства.

2.2 Техніко-економічне обґрунтування доцільності зміни меж населеного пункту

У правовій доктрині вживається термін Техніко-економічне обґрунтування розвитку населеного пункту (далі -ТЕО), яке є самостійною передпроектною розробкою для визначення загальних перспектив розвитку населеного пункту.

Основним завданням ТЕО - дати техніко-економічне обґрунтування площі населеного пункту і встановити основні технічні, екологічні, економічні та правові характеристики земельних ділянок, що залучаються в межі населених пунктів.

На сьогоднішній день при техніко-економічному обґрунтуванні застосовуються методи системного аналізу, які дозволяють аналізувати складні умови розвитку і забудови населених пунктів, враховувати вірогідний характер розвитку на далеку перспективу, розглядати численні альтернативні варіанти, виконувати їх комплексну соціально-економічну оцінку і вибір оптимального вирішення. Критерієм економічності є мінімум загальних витрат при заданому корисному результаті (ефекті).

Загальні витрати включають вартість будівництва і експлуатації житлових будинків, усіх споруд господарств та інженерних мереж (інженерного обладнання, вулично-дорожніх мереж, транспорту), установ культурно-побутового обслуговування населення, які розміщуються в запроектованому житловому районі, озеленення та благоустрою території. Крім того, враховуються витрати, пов'язані з усуненням санітарних шкідливостей в районах існуючої забудови, витрати в суміжних галузях народного господарства (у зв'язку з відведенням під забудову сільськогосподарських угідь, ділянок з корисними копалинами тощо), а також витрати часу в вартісній оцінці на трудові поїздки населення.

ТЕО розвитку населеного пункту може бути як складовою частиною проекту землеустрою щодо встановлення або зміни меж населеного пункту

так і окремим документом і слугує підставою для визначення його площі та межі.

Для розробки ТЕО використовуються статистичні дані, відомості про населений пункт та прилеглі території, перспективи будівництва, картографічні матеріали раніше розроблених проектів із землеустрою, містобудування та інших проектних розробок.

В основу розробки ТЕО покладається принцип еколого-економічної придатності земель та планувальної характеристики території. Обґрунтування здійснюється на підставі технічних, екологічних та економічних показників, які встановлюють розмір площі земельної ділянки для населеного пункту та економічну доцільність його розвитку.

Основні показники включають:

чисельність мешканців населеного пункту:

а) існуюча,

б) прогнозована (формується з урахуванням природного приросту та міграції населення відповідного адміністративно-територіального утворення);

площа земель населеного пункту: а) сучасний стан;

в) перспективи використання, які визначаються з урахуванням:

г) розвитку житлового будівництва,

д) потреби населеного пункту в розміщенні об'єктів громадського

призначення,

е) промислового виробництва,

є) інженерного оснащення,

ж) рекреаційного призначення, д) зон обмеження режимоутворюючими об'єктами,

з) визначення земель для сільськогосподарських потреб (землі для ведення особистого селянського господарства, випасання худоби, тощо),

и) інше.

ТЕО затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою.

При техніко-економічному обґрунтуванні застосовуються нові сучасні методи системного аналізу, які дозволяють аналізувати складні умови розвитку і забудови населених пунктів, враховувати вірогідний характер розвитку на далеку перспективу, розглядати численні альтернативні варіанти, виконувати їх комплексну соціально-економічну оцінку і вибір оптимального вирішення. Критерієм економічності є мінімум загальних витрат при заданому корисному результаті (ефекті). Загальні витрати включають вартість будівництва і експлуатації житлових будинків, усіх споруд господарств та інженерних мереж (інженерного обладнання, вулично-дорожніх мереж, транспорту), установ культурно-побутового обслуговування населення, які розміщуються в запроектованому житловому районі, озеленення та благоустрою території. Крім того, враховуються витрати, пов'язані з усуненням санітарних шкідливостей в районах існуючої забудови, витрати в суміжних галузях народного господарства (у зв'язку з відведенням під забудову сільськогосподарських угідь, ділянок з корисними копалинами тощо), а також витрати часу в вартісній оцінці на трудові поїздки населення.

На вартість забудови і реконструкції територій, впливають витрати, які поділяються на три складові:

- компенсаційні – пов'язані зі знесенням або перенесенням виробничих, житлових, громадських та інших об'єктів, з вилученням під забудову сільськогосподарських та інших земель, з платою за земельну ділянку та ін.;

- на освоєння та інженерну підготовку території – для здійснення комплексу захисних заходів на деформованих територіях (здатних до зсувів, осідаючих, надто зволжених і підтоплюваних територіях);

- на створення інженерної та транспортної інфраструктури – прокладання інженерних комунікацій (водопроводу, каналізації, теплопостачання та ін.), будівництво автошляхів, транспортної мережі тощо.

Наявність техніко-економічного обґрунтування дає можливість органам місцевого самоврядування реалізувати свої повноваження шляхом створення економічних умов і стимулів раціонального використання земель, забезпечити необхідні передумови для формування фінансово-економічної бази місцевого самоврядування за рахунок справляння плати за землю.

Одним з найголовніших, але не єдиним для визначення найдоцільнішого містобудівного вирішення є критерій економічної ефективності, до нього можуть вноситись коригування, пов'язані з архітектурно-планувальними та іншими вимогами. При виборі території розташування житлової забудови необхідно також брати до уваги нерівномірність розселення відносно основних місць прикладення праці.

При розробці ТЕО для встановлення (зміни) меж даного населеного пункту слід враховувати найбільш ефективне використання природних ресурсів на даній території, щоб завдати найменше шкоди навколишньому середовищу.

Неменш важливими умовами правильного встановлення меж населеного пункту є демографічні й соціальні процеси: природні (народжуваність і смертність), механічні (міграція), рух населення й формування родин, трудова діяльність, задоволення потреб у житлі й обслуговуванні.

Таким чином, з соціальної точки зору встановлення меж населеного пункту повинно враховувати:

- демографічний розвиток, який необхідний для визначення перспективної чисельності населення, його сімейної й вікової структури, на підставі чого виявляється потреба у будівлях;

- укрупнені показники й нормативи, що характеризують потреби населення в житлі, в установах обслуговування, в організації місць масового відпочинку, у транспорті.

Землі які плануються включити в межі населеного пункту це території, що вже забудовані і повністю використовують інфраструктуру

села, території які придатні під забудову забезпечують компактність села та не потребують великих затрат на освоєння та території, які зайняті сільськогосподарськими землями та землі водного фонду.

Проект землеустрою щодо зміни меж села Ксаверівка в межах Ксаверівської сільської ради Васильківського району Київської області складений з метою уточнення територіального розташування земель села Ксаверівка та Ксаверівка Друга для вирішення сільською радою усіх питань місцевого життя, реалізації її прав по регулюванню земельних відносин на всій території, що знаходяться в її віданні. В умовах, підготовлення до чергового етапу земельної реформи розмежування земель державної та комунальної власності - прийняте розширене трактування межі населеного пункту з включенням частини земель, які згідно з "Тимчасовим порядком розмежування земель державної і комунальної власності" (постанова Кабінету Міністрів України №1100) відносяться до земель комунальної власності (ставки, городи та ін.).

Прийнята концепція формування самодостатньої території, яка забезпечує екологічно безпечні умови проживання та відпочинку жителів населеного пункту, територіальний розвиток території житлового та культурно-побутового будівництва, та виробничої зони на перспективу.

Потреба в зміні меж села Ксаверівка викликана також і тим, що пройшла садибна забудова за межами населеного пункту з порушенням чинного законодавства., і наданням у користування землі для ведення городництва. Цю ситуацію можна виправити лише внесенням даної території в межі села. Також сільська рада передбачає збільшення кількості населення, що призведе до потреби в нових територіях під садибну забудову, а також веденням в межі ставків, що дасть змогу отримувати економічний зиск.

Прогнозована чисельність населення на перехідний період визначається методом експертних оцінок, виходячи з концепції росту чисельності населення за рахунок природного приросту в перспективі, а

також за рахунок резервування садиб для підростаючого покоління жителів селищ.

При проведенні робіт щодо встановлення і зміни меж села Ксаверівка та Ксаверівка Друга внесені відповідні зміни по фактичному використанні в натурі, уточнені назви, місце розташування всіх землекористувачів, територія загального користування з громадськими будівлями, що знаходяться в межах села, землі інших підприємств, організацій та установ та сільськогосподарські угіддя.

На плані зміни меж села показані адміністративні межі села Ксаверівка та Ксаверівка Друга, межі всіх інших землекористувань та угідь, межі та площі земель державної власності. При складанні проекту землеустрою щодо встановлення і зміни меж сіл Ксаверівка та Ксаверівка Друга вивчено і проаналізовано наявний планово-картографічний матеріал, а також статистичні та земельно-облікові дані. В сформованих межах міста проведено графічний облік та уточнено площі і назви землеволодінь та землекористувань за матеріалами відведення цих земельних ділянок. За результатами проведених робіт складено план межі як на паперових так і на магнітних носіях, а також експлікацію земель.

На плановому матеріалі відображена проектна межа села, дано опис суміжних землекористувачів та землевласників, показано місце розташування, площі і назви всіх землекористувачів, що розташовані в межах села і ті, які передбачається включити в межу.

Села Ксаверівка та Ксаверівка Друга буде розширено, за рахунок уже забудованих земель житлової та господарських забудов, лісу та водних об'єктів, які виконують багатофункціональну еколого-стабілізуючу, захисну, рекреаційну роль, а також за рахунок сільськогосподарських угідь, та інших територій.

РОЗДІЛ 3.

СКЛАДАННЯ ПРОЕКТУ ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ

3.1. Правове та економічне обґрунтування доцільності зміни меж населеного пункту

На данному етапі розвитку ринкової економіки, орієнтованої на соціальне спрямування мають місце обмеження прав власності на землю з двох причин.

По-перше, держава має великий обсяг завдань створити такий економічні і соціальні умови, щоб забезпечити гідне людини життя та процвітаючу економіку. До вищих суспільних цілей належать свобода і справедливість, безпека і прогрес. Зміст цих цілей конкретизується в результаті прийняття все нових політичних і економічних рішень. У народному господарстві це виявляється в економічному зростанні, розподіленні прибутків і стабільності, до чого прагнуть в умовах ринкової економіки.

По-друге, причиною обмеження прав власності є принцип соціальної держави. На зміну попереднім вільним поглядам щодо правової держави тільки на засадах свободи прийшла нова концепція вільної і соціально-правової держави. Конституція України забороняє зловживати правом власності, якщо обмежуються права або завдаються збитки іншим особам або суспільству. Тенденцію обмеження волі власника з урахуванням вимог соціальної функції земельної власності, спроби втручання держави у сферу земельних відносин характеризує також конституційне, цивільне, земельне, аграрне законодавство країни з розвинутою ринковою економікою, яке вже давно відмовилось від поняття земельної власності як необмеженого нічим права власника розпоряджатися землею за своєю волею.

Теорія соціальної функції земельної власності, яка виправдовує втручання державних органів у діяльність власника земельної ділянки в тих

випадках, коли це диктується суспільними інтересами, дістала підтвердження в Конституції України. У статті 13 Конституції України стверджується : "...Власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству. Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом".

Таким чином, при вільному й одночасно соціальному суспільному ладі незмінним політичним завданням залишається гарантування необхідної для цього концепції обмеження прав власності на землю, а також розсудливе визначення важелів правової держави обсягу й меж приватної власності з огляду на її соціальний обов'язок. Тому з цією метою був розроблений класифікатор обмежень прав на використання земельних ділянок.

У правовій доктрині існує підхід, за якими обтяженнями є будь-які права на земельні ділянки речового характеру, окрім права власності, тоді як обмеження - це звуження меж суб'єктивного права, яке не впливає із речового права іншої особи³.

Обмеження прав на земельну ділянку - це встановлення обмеження (обтяження) на використання власником земельної ділянки або її частини в обсязі, передбаченому законом чи договором. Перехід права власності на земельну ділянку не припиняє встановленого обмеження (обтяження).

Земельним кодексом України (ст. 39 і 40) передбачено права і обов'язки власників земельних ділянок і землекористувачів. Статті 84, 85, 86 визначають норми охорони земель, а стаття 115- цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність за псування сільськогосподарських та інших земель, забруднення їх хімічними та радіоактивними речовинами, виробничими відходами і стічними водами, за розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель, за невиконання вимог природоохоронного режиму використання земель тощо.

Виділяють види обмежень прав на земельну ділянку:

- заборона на продаж або інше відчуження певним особам протягом встановленого строку;
- право на переважну купівлю в разі її продажу; заборонаю на передачу в оренду (суборенду);
- умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених термінів;
- заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту та зовнішнього виду нерухомого майна;
- заборона на здійснення окремих видів діяльності;
- умова надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку;
- умова дотримання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт, в тому числі щодо охорони і ґрунтового покриву, тваринного світу, рідкісних рослин, пам'яток природи, об'єктів культурної спадщини, археологічних об'єктів, розміщених на земельній ділянці тощо.

Охоронні зони створюються: навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій тощо з метою охорони і захисту їх від несприятливих антропогенних впливів; уздовж ліній зв'язку, електропередач, земель транспорту, навколо промислових об'єктів для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодження, а також зменшення к негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природа об'єкти.

Зони санітарної охорони створюються навколо об'єктів, на яких знаходяться підземні та відкриті джерела водопостачання водозабірні та водоочисні споруди, водопроводи, об'єкти оздоровчого призначення, для їх санітарно-епідеміологічної захищеності. А також навколо об'єктів які є джерелами шкідливих речовин запахів, підвищених рівнів шуму вібрації,

ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань, тощо з метою відокремлення таких об'єктів від територій жилої забудови.

У межах зон санітарної охорони забороняється діяльність, яка може завдати шкоду підземним та відкритим джерелам водопостачання, водозабірним та водоочисним спорудам водоводам, об'єктам оздоровчого призначення, навколо яких вони створені.

Зони особливого режиму використання земель створюються навколо військових об'єктів Збройних сил України та інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України, для забезпечення функціонування цих об'єктів, збереження озброєння, військової техніки та іншого військового майна, а також захисту населення, господарських об'єктів і довкілля під впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах.

Реформування та державне регулювання земельних відносин у селах, як і в Україні в цілому, відбувається у відповідності з чинним земельним законодавством і спрямоване на забезпечення проведення земельної реформи.

Найбільш важливими законодавчими документами, які визначають правове поле реформування земельних відносин взагалі і в тому числі на рівні сіл, є такі закони та підзаконні акти: Земельний кодекс України (цей закон є ґрунтовним і визначає ключові поняття в земельних відносинах, форми власності, повноваження в галузі управління в передачі визначених земельних ділянок, форми та порядок плати за землю); Закон України "Про плату за землю" (він є один з основних законодавчих актів., який визначає, що використання землі в Україні є платним – власники та користувачі землі сплачують земельний податок); Закон України "Про основи містобудування"(він є основним документом, що регулює порядок використання земельних ділянок під забудову, розробку та затвердження містобудівної документації на всіх стадіях) тощо.

Зміна системи землекористування в селі проходить в результаті здійснення нових планів розвитку сіл або розширення їх території. Реконструкція нових територій проводиться, якщо необхідно здійснити вдосконалення сільського середовища, наприклад, зміни транспортних потоків або залучення інвестицій у земельні поліпшення та будівництво. Територіально-просторове планування землекористування призводить до збільшення вартості земельних ділянок в результаті вдосконалення їх інженерних комунікацій, будівель або в результаті надання дозволу на зміну характеру землекористування, наприклад, замість ведення сільського або лісового господарства - будівництво житла або комерційних об'єктів.

Визначення економічної ефективності проектних рішень набуває важливого значення, в умовах зростаючих обсягів будівництва при дефіциті вільних територій, сприятливих для освоєння під забудову. Економічна ефективність освоєння нових територій є вирішальною умовою архітектурно-планувальної структури селища. Відповідно, економічно вигідна діяльність (бізнес) використовує землю у такий спосіб, який максимізує її прибутковість.

З іншого боку, великі площі в селах займає житлова територія. Таким чином, прибутковість бізнесу і землекористуванні й корисність житла є визначальним фактором використання більшої частини земель в межах села.

Центральне місце в створенні умов для економічного регулювання земельних відносин є визначення вартості сільських земель. Саме вона детермінує ставки платежів бюджету та розміри компенсації власникам землі та землекористувачам.

За прогнозами сільської ради, чисельність населення в подальші роки буде збільшуватись. Тому необхідно передбачити нові території для садибної забудови, що також необхідно включити в нові межі населеного пункту.

Згідно експлікації (форма б-зем., табл. 3.1) територія Ксаверівської сільської ради на даний час включає наступні землі:

Таблиця 3.1

Склад земель Ксаверівської сільської ради по угіддях (ф.6-зем)

Експлікація земель села Ксаверівка до проекту

Номер рядка	Власники землі, землекористувачі та землі державної власності, не надані у власність або користування	Загальна площа земель	Всього сільсько-господарських земель	Сільськогосподарські землі													
				у тому числі													
				сільськогосподарські угіддя											Забудовані землі		
				Всього	з них					Під господарськими ділянками	Ліси та інші лісопокриті площі	Полезахисні лісоосути	Болота	Відкриті землі без рослинного покриву		Води	Ставки
рільня	багаторічні насадження	сіножаті	пасовища		під господарськими ділянками												
А	Б	2	3	4	5	7	11	12	14	15	21	24	34	63	67	72	76
1	Сільськогосподарські підприємства	6,7	6,7						1,7				1,5			3,5	3,5
2	Громадяни, яким надані землі у власність і користування	458,3688	439,0788	439,0788	400,6788	31,8	2,9	3,7					15,5	1,7		2,1	2,1
2.1	Селянські (фермерські) господарства	5,9	2,1	2,1	2,1									1,7		2,1	2,1
2.2	Ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	0,1											0,1				
4	Промислові та інші підприємства	0,1											0,1				
12	Землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування в межах населених пунктів (які не надані у тимчасове користування)	52,5									5,0	1,7	22,2	20,4	1,1	3,8	3,8
13	Всього земель, які входять до адміністративно-територіальних одиниць	553,4000	440,7788	439,0788	400,6788	31,8	2,9	3,7	1,7		5,0	1,7	75,0	22,1	1,1	9,4	3,8

Експлікація земель села Ксаверівка Друга до проекту

Номер рядка	Власники землі, землекористувачі та землі державної власності, не надані у власність або користування	Загальна площа земель	Всього сільсько-господарських земель	Сільськогосподарські землі										Забудовані землі	Води	в т.ч. Ставки		
				у тому числі														
				сільськогосподарські угіддя									Під господарськими ділянками				Ліси та інші лісопокриті площі	Полезахисні лісоосути
				Всього	з них					Під господарськими ділянками	Ліси та інші лісопокриті площі	Полезахисні лісоосути						
рільня	багаторічні насадження	сіножаті	пасовища		під господарськими ділянками													
А	Б	2	3	4	5	7	11	12	14	21	24	34	72	76				
1	Сільськогосподарські підприємства (всього земель у власності і користуванні)	0,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,9	-	-				
2	Громадяни, яким надані землі у власність і користування	25,7	22,6	22,6	19,4	3,2	-	-	-	-	-	3,1	-	-				
2.3	Особисті підсобні господарства	14,3	14,3	14,3	14,3													
2.4	Ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадібні ділянки)	11,4	8,3	8,3	5,1	3,2	-	-	-	-	-	3,1	-	-				
12	Землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування в межах населених пунктів (які не надані у тимчасове користування)	16,8	11,7	11,7	11,7	-	-	-	-	1,2	0,1	3,2	0,7	0,7				
13	Всього земель в межах населених пунктів	43,4	34,3	34,3	31,1	3,2	-	-	-	1,2	0,1	7,2	0,7	0,7				

Всього земель в межах сільської ради до проекту – 596,8 га

В даному випадку змінюються межі двох сіл Ксаверівка та Ксаверівка Друга на території Ксаверівської сільської ради.

Варіант 1. В першому варіанті пропонується внести в межі с.Ксаверівка 368,1 га слідуючих земель:

- сільськогосподарські землі-155,14га, в тому числі:
 - земельні часток (паїв)-41,864 га,
 - землі запасу-71,0760 га,
 - під господарськими дворами та шляхами-34,3 га,
 - індивідуальні городи-5,2 га,
 - багаторічні насадження-2,7 га;
- фермерські господарства-145,11 га;
- забудовані землі-4,1, в тому числі:
 - цегельний завод- 3,5 га,
 - склади-0,6 га;
- лісів та інших лісовкритих площ-7,35 га;
- відкритих земель-3,2 га;
- боліт-14,4 га;
- ставків-38,89 га.

Варіант 2. Пропонується внести в межі села Ксаверівка Друга 28,6 га:

- сільськогосподарські землі-26,1 га, в тому числі:
 - Землі запасу-6,5 га,
 - багаторічні насадження (сад)-8,3 га,
 - під господарськими дворами та шляхами-11,3 га;
- полезахисні лісосмуги-2,0 га;
- болота-0,5 га.

Таблиця 3.2

Склад земель Ксаверівської сільської ради по угіддях (ф б-зем.)

Експлікація земель села Ксаверівка після проекту

Номер рядка	Власники землі, землекористувачі та землі державної власності, не надані у власність або користування	Загальна площа земель	Всього сільсько-господарських земель	Сільськогосподарські землі											В т.ч.			
				у тому числі														
				сільськогосподарські угіддя														
				Всього	з них				під господарськими	під господарськими	Ліси та інші лісопокриті площі	Полезахисні лісоводи	Забудовані землі	Болота		Відкриті землі без рослинного покриву	Води	Ставки
рілля	багаторічні насадження	сіножаті	пасовища															
А	Б	2	3	4	5	7	11	12	14	15	21	24	34	63	67	72	76	
1	Сільськогосподарські підприємства (всього земель у власності і користуванні)	6,7	6,7						1,7					1,5			3,5	3,5
2	Громадяни, яким надані землі у власність і користування	613,2788	583,4888	582,2888	542,8088	31,8	3,78	3,9	0,9	0,3	0,5		15,49	1,7	1,34	10,76	10,76	
2.1	Селянські (фермерські) господарства	151,01	146,51	145,31	144,23		0,88	0,2	0,9	0,3	0,5				0,2	2,1	2,1	
2.2	Ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	9,89											0,09		1,14	8,66	8,66	
4	Промислові та інші підприємства	3,6											3,6					
12	Землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування в межах населених пунктів (які не надані у тимчасове користування)	262,2	155,24	122,84	90,34	13,4	11,2	7,9	30,4	2,0	12,35	2,9	22,7	34,81	1,1	3,8	3,8	
13	Всього земель, які входять до адміністративно-територіальних одиниць	921,5000	740,4288	705,1288	633,1488	45,2	14,98	11,8	33,0	2,3	12,85	2,9	79,011	36,51	5,64	47,06	47,1	

Експлікація земель села Ксаверівка Друга після проекту

Номер рядка	Власники землі, землекористувачі та землі державної власності, не надані у власність або користування	Загальна площа земель	Всього сільсько-господарських земель	Подарські землі											В т.ч.	
				у тому числі												
				сільськогосподарські												
				Всього	з них				під господарськими	під господарськими шляхами і прогонами	Ліси та інші лісопокриті площі	Полезахисні лісоводи	Забудовані землі	Болота		Води
рілля	багаторічні насадження	пасовища	під													
А	Б	2	3	4	5	7	12	14	15	21	24	34	63	72	76	
1	Сільськогосподарські підприємства (всього земель у власності і користуванні)	0,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,9	-	-	-
2	Громадяни, яким надані землі у власність і користування	25,7	22,6	22,6	19,4	3,2	-	-	-	-	-	-	3,1	-	-	-
2.3	Особисті підсобні господарства	14,3	14,3	14,3	14,3											
2.4	Ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибні ділянки)	11,4	8,3	8,3	5,1	3,2	-	-	-	-	-	-	3,1	-	-	-
12	Землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування в межах населених пунктів (які не надані у тимчасове користування)	45,4	37,8	26,5	18,2	8,3	-	10,0	1,3	3,2	2,1	3,2	0,5	0,7	0,7	
13	Всього земель в межах населених пунктів	72,0	60,4	49,1	37,6	11,5		10,0	1,3	3,2	2,1	7,2	0,5	0,7	0,7	

Всього земель в межах сільської ради до проекту – 993,5 га.

До складу внесених в межі населеного пункту входить 181,24 га сільськогосподарських земель, а також 38,89 та 14,9 га боліт, що дає змогу здавати ці землі в оренду і отримувати додаткові надходження до бюджету. Також перспективні є промислові об'єкти та сад. Частина земель можна використати для випасання худоби.

Складання Проектів землеустрою базується на результатах обстеження території населених пунктів, визначенні обсягів польових вимірювальних робіт із метою приведення планово-картографічного матеріалу у відповідність до існуючого стану.

Проект виконано з урахуванням існуючої системи розселення, розміщення землеволодінь і землекористувань, гідрографії та рельєфу місцевості, потреб населення в додатковій площі для розвитку особистих підсобних господарств, індивідуальної забудови.

Загальна площа населених пунктів визначена з урахуванням потреби населення у додатковій площі для індивідуальної забудови відповідності до перспективи її розвитку.

3.2. Складання проекту встановлення меж населеного пункту

Проект землеустрою встановлення і зміни меж Ксверівської сільської ради був розроблений з метою створення територіальних умов для самостійного вирішення Ксверівською сільською радою питань місцевого життя, виходячи з інтересів населення, що проживає на цій території, на підставі законодавства України.

Проект розробляється за рішенням сільської ради.

При виконанні проектних робіт були використані такі матеріали:

- матеріали проекту формування території і встановлення меж сільської ради;
- матеріали відведення земельних ділянок;

- техніко-економічне обґрунтування розвитку населених пунктів для обґрунтування меж Ксаверівської сільської ради;
- посвідчені в установленому порядку копії генерального плану , рішень про його затвердження ;

Після збору попередніх матеріалів був зроблений їх аналіз, спочатку в камеральних умовах, а потім обстеження на місцевості межі з метою приведення планово-картографічних матеріалів у відповідність з натурою.

Межі сіл Ксаверівка та Ксаверівка Друга запроектовані на основі матеріалів генерального плану забудови.

Зовнішні межі розроблені з врахуванням вимог щодо збільшення території для індивідуального житлового будівництва, виділення земель під розширення особистих селянських господарств громадян, проектів планування та забудови населеного пункту.

Додатками до проекту землеустрою щодо встановлення або зміни меж населеного пункту є: рішення Ксаверівської сільської ради стосовно клопотання про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо встановлення або зміни меж населеного пункту; технічне завдання на виконання землепорядних робіт; висновки органів земельних ресурсів, природоохоронних органів, санітарно-епідеміологічних органів, органів містобудування і архітектури, органів охорони культурної спадщини; матеріали погодження меж суміжними радами у випадку поділу межею землекористувань із землекористувачами, землевласниками; висновки відповідних місцевих органів виконавчої влади щодо встановлення або зміни меж населеного пункту; рішення відповідних рад про погодження проекту землеустрою щодо встановлення або зміни меж.

Геодезичні дані для перенесення проекту в натуру (на місцевість) приведено на робочому кресленні перенесення меж сіл Ксаверівка та Ксаверівка Друга в натуру.

3.3. Затвердження та погодження проекту встановлення (зміни) меж населеного пункту

Після складання проекту землеустрою щодо встановлення і зміни меж Ксаверівської сільської ради проводиться його погодження управлінням Держгеокадастру у Васильківському районі, органом містобудування та архітектури, органами охорони культурної спадщини, санепідемстанції та екології. Після подання на розгляд до Головного управління Держгеокадастру у Київській області та отримання позитивного висновку державної експертизи землепорядної документації, проект погоджується Ксаверівською сільською радою (рішення про встановлення (зміну) меж Ксаверівської сільської ради є одночасно рішенням про затвердження проекту) і Васильківською районною державною адміністрацією. Після цього даний проект направляється на затвердження до Васильківської районної ради.

По всьому периметру території села її адміністративна межа погоджується з: природоохоронною і санітарною службами; органом архітектури; районною землепорядною службою. Проектні межі також погоджуються з усіма суміжними землекористувачами та районною землепорядною службою, про що складається акт погодження і встановлення меж та передачу на зберігання межових знаків.

Для розгляду питань адміністративно-територіального устрою (встановлення межі) Ксаверівська сільська рада подає до Васильківської районної ради такі документи і матеріали:

- а) подання з обґрунтуванням доцільності пропозицій, що вносяться;
- б) довідку про територію села, кількість населення в існуючих і нових межах, площі земель, що передаються, призначення цих земель в межах села, а також економічну характеристику населеного пункту, що включається в межу села або виключається з неї;
- в) схематичну карту з пропонованими змінами.

Сесія ради Васильківської районної ради розглядає і приймає рішення щодо затвердження проекту.

Відомості про встановлення (зміну) меж адміністративно-територіальних одиниць вносять до Державного земельного кадастру. Відомості про встановлені (змінені) межі сільської ради зазначаються у Витязі з Державного земельного кадастру і видається сільській раді.

3.4. Перенесення проекту в натуру

Затверджений проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж сільської ради переносять в натуру.

Лінії, які обмежують спроектовані на плані ділянки повинні бути перенесені на місцевість та встановлені межові знаки. Робота по прокладенню на місцевості спроектованих меж ділянок називається перенесенням проекту в натуру. Сутність перенесення проекту в натуру полягає в тому, що на місцевості відшуковують опорні точки і лінії від яких при проектуванні вираховувались лінійні чи кутомірні виміри до проектних точок і ліній. Від отриманих опорних точок чи ліній роблять установлені проектом виміри, у результаті вираховують положення проектних точок на місцевості і закріплюють їх прийнятими межовими знаками (стовпами). Опорними точками, як правило, слугують точки теодолітних ходів, прокладених при зйомці ділянки. Однак, при комбінованому проектуванні нерідко в якості опорних точок беруться якісно зображені на проектному плані контурні точки. Такими точками можуть слугувати вершини зламів точно виражених границь контурів, перехрестя доріг, кути капітальних споруд і тощо, причому найбільш надійними являються точки, в яких перехрестя проходить під кутом, близьким до прямого(кути перехрестя менше 40 градусів і більше 140 градусів не допускаються).

На всі закладені межові знаки складають абриси та наводять опис місцезнаходження знака в картках установлені форми. Ці знаки здають

здають під охорону та збереження сільським радам по акту, який складається в трьох примірниках.

При перенесенні проекту в натуру використовується велика кількість робочої сили і транспорту. Тому дуже важливо організувати роботу так, щоб вона проходила без затримок і починань спочатку. З цією метою перед початком роботи виготовляється чіткий план її проведення, в якому повинен бути встановлений метод і найбільш вигідний порядок роботи, повинна бути врахована собівартість використовуваного матеріалу (стовпи, кілки, віхи), робочої сили і т.п.

Завчасу необхідний попередній огляд місцевості з ціллю перевірки стану опори (опорних точок теодолітних ходів). Це особливо потрібно для незнайомого з місцевістю виконавця, а також у випадку, коли перенесення проекту в натуру виконується з великою перервою після зйомки місцевості (прокладання теодолітних ходів). Інколи при цьому виявляється необхідність попереднього прокладання додаткових теодолітних ходів або відновлення втрачених пунктів.

Необхідним документом при перенесенні проекту в натуру є робоче креслення.

Робоче креслення являє собою копію проектного плану по таких частинах, які використовуються в полі на протязі не більше двох - трьох днів, тому що при більш тривалому використанні робоче креслення псується.

На робочому кресленні наносяться межі проектних ділянок, опорні пункти, на яких базується проект, кутомірні лінії та орієнтири (тобто контури, що полегшують знаходження опорних пунктів на місцевості) і нанесені кутові і, і лінійні розміри, які потрібно побудувати в натурі (на місцевості), а також допоміжні геодезичні дані, необхідні для контролю.

Також, на робочому кресленні робляться помітки організаційного порядку: відмічаються стрілками напрямки промірів, вказуються пункти початку тієї чи іншої дії, пункти де необхідна додаткова установка віх і таке ін.

РОЗДІЛ 4. ОХОРОНА ПРАЦІ В ГАЛУЗІ

Висока продуктивність праці топографо-геодезичних робіт повинна бути забезпечена комплексною безпечною діяльністю, наявністю механізованого транспорту, безперебійним постачанням матеріалів, спецодягом, харчуванням. На початку безпечна техніка і технологи передбачаються у технічних проектах, які уточнюються при обговоренні і захисті. Пізніше на основі технічних проектів перед початком польових робіт складаються робочі проекти безпечної організації польових робіт в конкретних умовах місцевості з урахування фізико-географічних і економічних особливостей району робіт. Враховуючи дані повідомлення, начальники партії при участі бригадирів складають робочий проект геологічних ходів і загальну схему маршрутів руху бригад. При проектуванні безпечних маршрутів в першу чергу забезпечують можливість якісного виконання геодезичних вимірювальних робіт, намагаються зменшити протяжність ходу і замінити небезпечні ділянки шляху (труднопрохідні) більш безпечними. З цією метою межі ділянок окремих бригад намічають по берегах рік, а не по рамках трапеції. В місцях підходу до бази розміщених по одну сторону ріки, для частих переходів на другу сторону, проектують будівництво мостів або обладнання постійних човникових переправ. Групові схеми безпечних маршрутів руху бригад складають на район дії трьох або чотирьох бригад і на район дії однієї або двох партій. Після цього, об'єднують ці схеми укладають карти маршрутів на зону дії всієї експедиції. Така карта використовується керівництвом експедиції для служб безпеки і організації робіт партій і бригад. Вона уточнюється і змінюється в залежності від зміни видів робіт, засобів транспорту і інше. На схемах маршрутів, крім мінімальної географічної основи, більш наочно наносять: шляхи руху бригад, місця і дати стоянок бригад, місце радіозв'язку і місце зустрічі бригад з начальником партії розміщенням продовольчих точок, без партії і штабу експедиції. Робочі проекти організації робіт і схеми руху бригад

затверджуються начальником або головним інженером експедиції, і після цього вони стають засобом оперативного планування диспетчеризацією і управління експедиції і партії. Трудове законодавство зобов'язує підприємства забезпечувати безпечні умови праці всім працівникам, тому в період підготовки до польових робіт керівникові експедиції і партії проводять заходи, що забезпечують профілактику захворювання і травматизму. Перш за все виникає проблема підбору кадрів, яким не протипоказано виконання робіт, передбачених планом у даних географічних умовах. З цією метою проводяться обов'язкові медичні обстеження усіх працюючих. При цьому в направленні, на медогляд указується прохання дати закінчення про можливість даного працівника в експедиційних умовах, з пішими переходами, з нічлігом у палатках, в певних географічних умовах на роботі зв'язаній з підніманням на високі споруди, дерева і інше. Для деяких робіт проводиться обстеження зору (на стерео-приладах, альпіністські випробування для роботи в горах). В підготовчій період встановлюється наявність в районі робіт ділянок місцевих інфекційних захворювань (туляремії, енцефаліту, лейшманіозу, бруцельозу і інші). У випадку виконання робіт в районах, ендемічних до тієї чи іншої інфекційної хвороби, керівництво експедиції своєчасно організовує прививки людям, які будуть працювати в даних умовах. Спецодяг і спецвзуття повинні відповідати місцевим умовам і витримувати установлені терміни. Поряд із спецодягом відповідним працівникам видаються захисні пристрої рятувальні і інші засоби техніки безпеки, передбачені типовими табельними положеннями. До їх числа належить видача бригадирам бойової зброї з відповідним запасом набоїв, якщо в даному районі можливий напад диких звірів. Персонально закріплена зброя реєструється в місцевому відділенні міліції. Передача місцевої зброї іншим особам і їх використання для полювання забороняється. Індивідуальний недоторканий запас продуктів видається бригадирам при віддаленні пішими переходами бригад в малообжиті райони. В кінці підготовчих робіт перевіряють стан готовності кожної бригади до безпечного

виконання доручених їм робіт, що оформляється спеціальним актом, що підтверджує відповідне спорядження бригади. Велику допомогу в роботі експедиції і партії при нещасних випадках надають місцеві мешканці і місцеві органи влади. Тому керівники експедиції і партії при першому знайомстві з районом робіт повинні ознайомити про роботу і районну адміністрацію, міліцію господарства, на території яких будуть проводитись топографо-геодезичні роботи. Перед виїздом на роботу проводиться обов'язкове навчання і інструктаж польових робітників. Вступний інструктаж обов'язковий для нових робітників і студентів-практикантів. Після призначення їх на конкретну роботу здійснюється інструктаж на робочому місці, з практичним навчанням безпечних умов і методів праці. Крім роботи, кожний навчається організації безпечних переходів, переїздів, переправ, орієнтації на місцевості, наданню першої долікарської допомоги потерпілим. Працівники, прийняті на роботу на механізмах, або на роботи підвищеної небезпеки, яка вимагає технічної підготовки спочатку проходять спеціальне навчання, потім практична робота на місцевості, в полі, морі і в горах. Після перевічених випробувань вони одержують посвідчення на право виконання робіт. Для навчання і інструктажу на базі повинен бути кабінет по техніці безпеки, забезпечений літературою, плакатами, наочними посібниками і засобами техніки безпеки. При проведенні робіт в районах, що мають вогнища інфекційних захворювань, проводиться інструктаж по мірах захисту від цих захворювань, вивченням норм і форми застосування репелентів. У всіх експедиціях до початку робіт необхідно повторити вивчення засобів і методів надання першої долікарської медичної допомоги потерпілим. Значення транспорту на всіх видах геодезичних робіт важко переоцінити. Виконання всіх польових геодезичних робіт по триангуляції, полігонометрії, нівелюванню і зйомках зв'язані з постійними переїздами з пункту в пункт. Більш того різні транспортні засоби: автомобілі, літаки, пароплави — приймають участь в процесі геодезичних робіт, як знаряддя праці. Переїзди і переходи при геодезичних роботах складають особливу категорію норми

часу і в різних видах робіт, в різних географічних умовах вони складають від 30 до 40 % норми часу. Тому видно і травматизм при переїздах на топографо-геодезичних роботах складає від 20 до 30% від усіх нещасних випадків. Ця обставина заставляє звернути увагу на організацію і упорядкування переїздів, дисципліну і режим переїздів, на надійну механізацію засобів пересування, підвищення відповідальності і якості транспортних робіт, скорочення водних переправ і виховання дисципліни у водіїв.

Робоча зона - простір, обмежений по висоті 2 метри над рівнем статі або площадок, на яких знаходяться місця постійного або тимчасового перебування працюючих.

Робоче місце - місце, у якому працівник повинен знаходитися або в яке йому необхідно прибути в зв'язку з його роботою і яке прямо або побічно знаходиться під контролем роботодавця.

Постійне робоче місце - місце, на якому працюючий знаходиться більшу частину свого робочого часу (більш 50% або більш 2 годин безупинно). Якщо при цьому робота здійснюється в різних пунктах робочої зони, постійним робочим місцем вважається вся робоча зона.

Умови праці - сукупність факторів виробничого середовища і трудового процесу, що роблять вплив на здоров'я і працездатність людини в процесі праці.

Шкідливий виробничий фактор - виробничий фактор, вплив якого на працюючого у визначених умовах приведе до захворювання або зниження працездатності.

Небезпечний виробничий фактор - виробничий фактор, вплив якого на працюючого у визначених умовах приведе до травми або іншому раптовому погіршенню здоров'я.

Травмобезпека - відповідність робочих місць вимогам безпеки праці, встановленим нормативним правовим актам по охороні праці, що виключають можливість травмування осіб, що працюють.

Вага праці - характеристика трудового процесу, що відбиває навантаження на опорно-руховий апарат і функціональні системи організму (серцево-судинну, дихальну та ін.). Вага праці характеризується масою що піднімається (переміщеного вантажу), величиною статичного навантаження, формою робочої пози, ступенем нахилу корпусу та ін.

Напруженість праці - характеристика трудового процесу, що відбиває навантаження на центральну нервову систему, органи почуттів і емоційну сферу працівника. До факторів, що характеризують напруженість праці, відносяться: інтелектуальні, сенсорні й емоційні навантаження; режим роботи; ступінь монотонності навантажень.

Результати атестації робочих місць за умовами праці використовуються з метою: планування заходів щодо охорони праці; наступної сертифікації робіт на відповідність вимогам по охороні праці; обґрунтування надання пільг і компенсацій працівникам, зайнятим на важких роботах і роботах зі шкідливими і небезпечними умовами праці; ознайомлення працюючих з умовами праці на робочих місцях і ін.

Терміни проведення атестації встановлюються організацією з урахуванням змін умов праці, але не рідше одного разу в 5 років. Для організації проведення атестації робочих місць роботодавець наказом створює атестаційну комісію. На кожне робоче місце складається карта атестації робочого місця. Форма і порядок заповнення карт атестації робочих місць визначені "Положенням про порядок проведення атестації робочих місць за умовами праці".

Умови праці підрозділяються на 4 класи:

1) оптимальні - такі умови праці, при яких зберігається не тільки здоров'я працюючих, але і забезпечується високий рівень працездатності. Оптимальні нормативи встановлені для мікрокліматичних параметрів і факторів трудового процесу. Для інших факторів умовно за оптимальні приймаються такі умови праці, при яких несприятливі фактори відсутні або не перевищують рівні, прийняті в якості безпечних для населення;

2) припустимі - умови праці, що характеризуються такими рівнями факторів виробничого середовища і трудового процесу, що не перевищують установлених гігієнічних та санітарних нормативів для робочих місць. Регламентований відпочинок цілком відновлює функціональний стан організму. Відсутній негативний вплив на стан здоров'я працюючих і їхнє потомство;

3) шкідливі - умови праці, що характеризуються наявністю шкідливих виробничих факторів, що перевищують гігієнічні та санітарні нормативи і справляють несприятливий вплив на організм працюючих і (або) його потомство;

4) небезпечні - умови праці, що характеризуються рівнями виробничих факторів, вплив яких протягом робочої зміни (або її частини) створює погрозу для життя, високий ризик розвитку гострих професійних поразок, у тому числі у важких формах.

РОЗДІЛ 5. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ДОВКІЛЛЯ

Охорона земель це система правових, економічних, організаційних, технологічних та інших заходів, спрямованих на використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Поняття та значення застосованих в цьому розділі термінів:

Агроландшафт - ландшафт, основу якого становлять сільськогосподарські угіддя та лісові насадження (зокрема лісосмуги та інші захисні насадження).

Агрохімічне обстеження ґрунтів - обов'язкове суцільне обстеження сільськогосподарських угідь з метою державного контролю за зміною показників родючості і забруднення ґрунтів.

Гранично допустима концентрація забруднюючих речовин - максимально допустима кількість забруднюючих речовин у ґрунтах, яка не зумовлює негативних екологічних наслідків для їх родючості, загального стану довкілля, якості сільськогосподарської продукції та здоров'я людини.

Родючість ґрунту - здатність ґрунту задовольняти потреби рослин в елементах живлення, воді, повітрі і теплі в достатніх кількостях для їх нормального розвитку, що в сукупності є основним показником якості ґрунту.

Ґрунтове обстеження - визначення генетичної будови та властивостей ґрунтів, структури ґрунтового покриву.

Деградація ґрунтів - погіршення корисних властивостей та родючості ґрунту внаслідок впливу природних чи антропогенних факторів.

Деградація земель - природне або антропогенне спрощення ландшафту, погіршення стану, складу, корисних властивостей і функцій земель та інших органічно пов'язаних із землею природних компонентів.

Земельні ресурси - сукупний природний ресурс поверхні суші як просторового базису розселення і господарської діяльності, основний засіб виробництва в сільському та лісовому господарстві.

Консервація земель - припинення господарського використання на визначений термін та залуження або залісення деградованих і малопродуктивних земель, господарське використання яких є екологічно та економічно неефективним, а також техногенно-забруднених земельних ділянок, на яких неможливо одержувати екологічно чисту продукцію, а перебування людей на цих земельних ділянках є небезпечним для їх здоров'я.

Охорона ґрунтів система правових, організаційних, технологічних та інших заходів, спрямованих на збереження і відтворення родючості та цілісності ґрунтів, їх захист від деградації, ведення сільськогосподарського виробництва з дотриманням ґрунтозахисних технологій та забезпеченням екологічної безпеки довкілля.

Природно-сільськогосподарське, еколого-економічне, протиерозійне та інші види районування (зонування) земель - це поділ території з урахуванням природних та агробіологічних вимог щодо вирощування сільськогосподарських культур, а також територій, які мають відповідну схожість за визначеними ознаками.

Власники і землекористувачі, в тому числі орендарі, земельних ділянок при здійсненні господарської діяльності зобов'язані: дотримуватися вимог земельного та природоохоронного законодавства України; проводити на земельних ділянках господарську діяльність способами, які не завдають шкідливого впливу на стан земель та родючість ґрунтів; дотримуватися стандартів, нормативів при здійсненні протиерозійних, агротехнічних, агрохімічних, меліоративних та інших заходів, пов'язаних з охороною земель, збереженням і підвищенням родючості ґрунтів; підвищувати родючість

ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі на основі застосування еколого безпечних технологій обробітку і техніки; надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування відомості про застосування пестицидів та агрохімікатів; своєчасно інформувати відповідні органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування щодо стану, деградації та забруднення земельних ділянок; забезпечувати додержання встановленого законодавством України режиму використання земель, що підлягають особливій охороні; забезпечувати використання земельних ділянок за цільовим призначенням та дотримуватися встановлених обмежень (обтяжень) на земельну ділянку; забезпечувати захист земель від ерозії, виснаження, забруднення, засмічення, засолення, осолонцювання, підкислення, перезволоження, підтоплення, заростання бур'янами, чагарниками і дрібноліссям.

Охорона земель сільськогосподарського призначення забезпечується на основі реалізації комплексу заходів щодо збереження продуктивності сільськогосподарських угідь, підвищення їх екологічної стійкості та родючості ґрунтів, а також обмеження їх вилучення (викупу) для несільськогосподарських потреб.

Зміна цільового призначення земель сільськогосподарського призначення допускається лише за умови обґрунтування доцільності такої зміни в порядку, визначеному законом. У разі вилучення (викупу) земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб забезпечується пріоритет максимального збереження продуктивних земель.

Черезсмужжя та конфігурація земельних ділянок, що створюють перешкоди в ефективному їх використанні і здійсненні природоохоронних заходів, а також порушують ландшафтну цілісність території, підлягають упорядкуванню відповідно до затвердженої проектної документації із землеустрою.

Захист земель сільськогосподарського призначення від ерозії, селів, підтоплення та інших видів деградації здійснюється на основі реалізації

заходів, передбачених державними і регіональними програмами, відповідно до робочих проектів рекультивації, захисту земель від ерозії та іншої документації із землеустрою. У зв'язку з тим, що ерозійні процеси найбільш інтенсивно проявляються на розораних землях, при вирощуванні сільськогосподарських культур провідне місце у боротьбі з водною ерозією належить агротехнічним протиерозійним заходам. При виконанні сільськогосподарських робіт всі види обробітку ґрунту на схилах крутизною більше 1° передбачено проводити впоперек схилу. На схилах складної форми напрямком обробітку ґрунту повинен максимально наближатись до напрямку горизонтами місцевості. Такий обробіток запобігає стіканню води і змиву ґрунту на схилах крутизною до 3° та являється самостійним заходом боротьби з водною ерозією. Досить ефективним агротехнічним прийомом регулювання поверхневого стоку являється безвідповідальне розпушування ґрунту, при якому на поверхні залишається біля 80% стерні, ґрунти менш розпилюються, добре розпушуються. Встановлено, що при осінньому обробітку ґрунту із збереженням стерні потужність снігового покриву в кінці зими звичайно в 1,5-2 рази більша, ніж після оранки. Добре зарекомендувало себе поєднання плоскорізного обробітку із щілюванням, що приводить до значного збільшення запасів вологи в ґрунті, запобігає утворенню поверхневого стоку. Застосовують для цього комбіноване знаряддя ЩПН-2,5; з допомогою якого одночасно здійснюється плоскорізне розпушування, щілювання і боронування. Поверхневий обробіток ґрунту під озимі культурисприяє накопиченню і зберіганню вологи в ґрунті, одержанню дружних сходів озимих та запобігає ерозії ґрунту. Під сільськогосподарські культури, що розміщуються на еродованих ґрунтах передбачається внесення підвищених доз мінеральних добрив. Норми їх збільшуються на слабозмитих ґрунтах на 20-25%, середньозмитих - на 30-40%, на сильнозмитих на 40-50% в порівнянні з незмитими аналогічними ґрунтами. В інтенсивних польових сівозмінах з високою насиченням просапними культурами норми органічних добрив збільшуються, а в ґрунтозахисних, де компенсація передбачається

використанням багаторічних трав - зменшуються. У підвищенні продуктивності сільськогосподарських культур на еродованих землях велике значення мають якість посівного матеріалу, строки, способи, норму висіву і глибина загорання насіння.

Норма висіву на схилі землях збільшується на 10%. Сівбу ярих проводять у більш ранні строки вузькорізним чи перехресним способом, на еродованих ґрунтах особливо на схилах південної експозиції насіння загортають на 1-2 см глибше, ніж на незмитих ґрунтах. З метою створення на схилі землях постійного травостою широко запроваджуються проміжні посіви, посіви сидеральних культур, а також збільшення посівних площ під багаторічними травами. Для запобігання змиву рекомендується також залишати частину рослинних решток (подрібненої соломи, стебел кукурудзи), як мульчуючого матеріалу і поповнення органіки. На ґрунтах з гумусовим шаром невеликої глибини, щоб не вивертати на поверхню нижні, менш родючі шари ґрунту, проводиться оранка з поступовим (2-3 см) ґрунтопоглибленням. Для залуження на орних схилі землях рекомендується такі травосуміші:

1. Стоколос безостий 10-12 кг + вівсяниця лучна 7-8 кг, конюшина червона 5-6 кг, люцерна 8-9 кг.

2. Вівсяниця лучна 8-11 кг, стоколос безостий 10-12 кг, еспарцет 30-35 кг люцерна синя 4-5 кг на гектар. Накопичення вологи досягається шляхом снігозатримання, регулювання сніготанення, та застосування щілювання. На ділянках з прикордонним травостоем повинні бути створені умови для його росту і густоти. Споруди, що розташовані на території першого поясу зони санітарної охорони, повинні мати каналізацію, їх територія повинна бути впорядкована з тим, щоб уникнути забруднення території. У комплексі захисних, і водоохоронних заходів важливе місце займають захисні лісові насадження, які в значній мірі розжеляють концентровані потоки поверхневого стоку, зменшують їх швидкість, створюють сприятливі умови для поглинання зливових і талих вод ґрунтом, регулюють сніговий покрив,

підтримують сприятливий водний режим. З точки зору економіки, запровадження контурно-меліоративної організації території в якості захисту ґрунтів від ерозії, підвищення урожайності сільськогосподарських культур, поліпшення економічного стану, зміцнить економічну основу господарств, дасть можливість частину грошових надходжень направити на соціальний розвиток сіл.

ВИСНОВКИ

В даній магістерській роботі висвітлені теоретичні і методологічні питання формування меж сільського населеного пункту на прикладі Ксаверівської сільської ради Васильківського району.

Проведено аналіз використання земель та обґрунтована необхідність зміни меж села.

Для обґрунтування проектних рішень виконують техніко-економічні розрахунки, які використовують показники продуктивності земель, дохідність виробництва, задоволення соціальних потреб і екологічної безпеки.

На сьогодні змінюються підходи до техніко-економічних обґрунтувань формування меж сільських населених пунктів, якщо раніше прив'язувались до кількості населення та демографічної ситуації, то на даний час шлях до обґрунтування лежить через економіку та екологію землекористування на селі. В зв'язку з розвитком приміських зон населених пунктів навколо міст та великих центрів, місцеві органи самоврядування мають на меті поповнити місцеві бюджети. Тому включення територій, які через кілька років зростуть у ціні, є вигідною і обґрунтованою справою.

В результаті зміни меж населеного пункту було прийнято та погоджено наступні пропозиції :

1. Запроектувати новий житловий масив
2. Внести в межі сільської ради сільськогосподарські товарні і фермерські господарства
3. Внести в межі села ставки
4. Внести виробничу зону (цегельний завод і господарські двори)
5. Внести сільськогосподарські землі і сад

Все це принесе додаткові відрахування до місцевого бюджету.

Отримані кошти будуть вкладатися у розвиток села..

Запропонувавши та проаналізувавши варіант зміни межі села підведемо підсумки. Основними показниками проекту є:

Встановлена межа села є особливою умовою його розвитку. Правильно визначені межі визначають рівень розвитку селищного населеного пункту. Наслідком встановлення меж є вирішення сільською радою всіх питань, які виникають на її території, з врахуванням інтересів жителів, становлення правового режиму і умов господарювання, регулювання земельних відносин, визначення земель під забудову, економічної, екологічної, соціальної ефективності.

На даному етапі законодавча база України не враховує багато пунктів щодо вирішення питань формування та встановлення меж населених пунктів.

Земельні питання потребують більшої уваги і правового, законодавчого і вдосконалення. Тому, на мою думку, Верховна рада України повинна приділити багато уваги розгляду методичних вказівок щодо вирішення земельних питань.

Територіальна організація може бути ефективною тільки тоді, коли буде опиратися на точні науково-обґрунтовані економічні розрахунки, ініціативу та інтереси виробничих сил, економічні і технічні можливості, знання і вміння вести власне високотоварне господарство за сучасними технологіями. При цьому необхідно обирати такий її варіант, який би забезпечив широке коло власних можливостей для людей, гарантував їм достатній соціальний захист. Саме територіальному плануванню й належить функція вибору оптимального варіанта територіальної організації.

Список використаної літератури

2. Альбошич Ю.М., Кривов В.М., Осипчук С.О. Концептуальні підходи до сталого розвитку землекористування України //Землевпорядний вісник.- 2002.- №4. - С.16-22.
3. Архітектурно-просторова організація сіл. Питання реконструкції/ І.К.Бистряков, Л.І.Литвинова, І.І.Майборода, Ю.Ф.Хохол. - Київ: Будівельник, 1991.- 100 с.
4. Габрель М.М. Просторова організація містобудівних систем /Інститут регіональних досліджень НАН України/- К.: Вид. дім А.С.С., 2004.- 400 с.
5. Географічна енциклопедія України: В 3-хт.том. /Редкол...О.М.Маринич (відл.ред) та ін.-К.: «Українська Радянська Енциклопедія» ім..М.П.Бажана, 1989.-Т1.-416с.
6. Гнаткович Д.І. Земельна реформа в Україні. (Сучасний стан і перспективи). - Львів. 1993. - С.36.
7. Гнаткович Д.І., Ступень М.Г., Гулько Р.И. Проблемні аспекти приватизації земель в умовах різних форм господарювання. /Вісник ЛДАУ. Економіка АПК № 4.- 1998.- С.412-416.
8. Горлачук В.В., В'юн В.Г., Сохнич А.Я. Управління земельними ресурсами. Навчальний посібник.- Миколаїв: МАГУ ім.П.Могили, 2002.- 314с.
9. Добряк Д. С. Класифікація та екологобезпечне використання сільськогосподарських земель : [монографія] / Д. С. Добряк, О. П. Канащ, І. А. Розумний – К. : Ін-т землеустрою, 2001. – 308 с.
10. Добряк Д. С. Сучасний землеустрій – основоположний державний механізм управління в галузі використання і охорони земельних ресурсів України / Д. С. Добряк, Д. І. Бабміндра // Управління земельними

ресурсами в умовах ринкової економіки. – Львів : НВФ “Українські технології”, 2004. – С. 20–25.

11. Добряк Д.С. Стан і перспективи розвитку землеустрою в Україні //Землевпорядкування, № 2, 2002. - С 22 - 31.

12. Державні будівельні норми України. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень. ДБН 360-92**.-К.: Мінбудрархітектури України, 1993.-107с.

13. Державні будівельні норми України. Система містобудівної документації. Порядок створення і ведення містобудівних кадастрів населених пунктів. ДБН.1-1-93.-К.: Мінбудархітектури України, 1994.-114с.

14. Закон України "Про землеустрій", 2003. - ст. 46,282.

15. Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти і нормативні документи. -Держкомзем України.- К.: Урожай, 1998р. -816 с.

16. Земельний кодекс України: Офіц.текст - К.: Видавництво "Право", 2003р.-92 с.

17. Закон України від 21,06,2012 р. №5003-VI «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення робіт із землеустрою, пов’язаних із встановленням і зміною меж сіл, селищ, міст, районів».

18. Закон України від 20.04.00 №1699-III «Про планування та забудову територій».

19. Казьмір П.Г., Мицай М.А. Землеустрій - основа реалізації земельної реформи//Землевпорядкування в умовах нових форм використання земель. - 36. наук. праць. ЛСГІ.- Львів. - 1992.- С.4-12.

20. Корнілов Л.В., Черняга П.Г. Особливості формування земельних відносин в приміській зоні //Інженерга геодезія. –К.:КНУБА, 2001.-Вип.45.- С.99-110.

21. Мартин А. Землекористування в межах територіального моря / А. Мартин, А. Ріпенко//Правовий тиждень. — 2009. — №38(164).

22. Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. - 1995.

23. Методичні вказівки по складанню дипломного проекту з територіального землеустрою: Навч. посібник. К.: 2003р. -19 с.
24. Мельничук О.Ю. Еколого-економічне картографування земель населених пунктів //Вісник геодезії та картографії. - 1998.- №4. - С.58-60.
25. Новаковський Л.Я. До 40-річчя організації Інституту землеустрою Української академії аграрних наук. Землевпорядна наука, виробництво і освіта ХХІ століття //Матеріали міжнародної науково-практичної конференції (м.Київ, 20 квітня 2001р) ІЗУААН, 2001 .-С.5-6.
26. Новаковський Л.Я., Третяк А.М. Теоретичні основи сучасного землеустрою //Землевпорядний вісник. - №3. - 1999.-С 3-10.
27. Новаковський Л.Я. Реформування земельних відносин в Україні: проблеми правового забезпечення //Землевпорядкування.-2001.-№1.- С.5-12.
28. Про земельну реформу. Постанова Верховної Ради України від 18 грудня 1990 р.
29. Сохнич А. Оптимізація землекористувань в умовах реформування земельних відносин. -Львів: Українські технології, 2000.-108с.
30. Техніко-економічне обґрунтування - Діпромісто 2004 р.
31. Третяк А.М. Землевпорядне проектування: Теоретичні основи і територіальний землеустрій: Навч. Посібник.- К.: Вища освіта, 2006.-528с..
32. Третяк А.М., Осипчук С.О., Стецюк М.С., Дорош О.С, Концептуальні підходи до розробки проектів землеустрою сільських (селищних) рад /Землевпорядкування, №2,2002, С.31 -40. 12.Третяк А.М. Теоретичні основи землеустрою. - К.: ІЗУ УААН, 2002.-152 с.
33. Третяк А.М. Основи планування землекористувань в населених пунктах// Землевпорядний вісник. – Київ, 1998. - №2. - С.5-10.
34. Формування меж адміністративно-територіальних утворень. Навчально-методичний посібник./ А. Третяк, В. Другак, Р.А. Третяк, - К.: 2000р. - 85 с.

35. Хвесик М.А. Економіко-правове регулювання природокористування: [монографія] / Хвесик М.А., Горбач Л.М., Кулаковський Ю.П. – К.: Кондор, 2004. – 524 с.
36. Хвесик М.А. Інституціональна модель природокористування в умовах глобальних викликів : [монографія] / М.А. Хвесик, В.А. Голян. – К.: Кондор, 2007. – 480 с.
37. Хвесик М.А. Інституціональні трансформації та фінансово-економічне регулювання землекористування в Україні : [монографія] / М.А. Хвесик, В.А. Голян., А.І. Крисак– К.: Кондор, 2007. – 522 с.