

НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ АГРАРНИХ НАУК УКРАЇНИ  
ІНСТИТУТ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Дорош Й.М., Дорош О.С., Ібатулін Ш.І., Тарнопольський А.В.,  
Шкуратов О.І., Аврамчук Б.О., Харитоненко Р.А.

**ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ НАУКОВИХ  
УСТАНОВ, ПІДПРИЄМСТВ ТА ОРГАНІЗАЦІЙ  
НАЦІОНАЛЬНОЇ АКАДЕМІЇ АГРАРНИХ НАУК УКРАЇНИ**

МЕТОДИЧНИЙ ПОСІБНИК

Київ 2020

УДК 332.3:657.371:061.6 (477)

*Рекомендовано до друку рішенням Вченої ради  
Інституту землекористування НААН України  
(протокол № 6 від 29.07.2020 року)*

**Рецензенти:**

**Третяк А.М.** – доктор економічних наук, професор, член-кореспондент НААН України, директор ННІ економіки та екології природокористування Державної екологічної академії післядипломної освіти та управління.

**Бутенко Є.В.** – кандидат економічних наук, доцент кафедри управління земельними ресурсами НУБіП України

Дорош Й.М., Дорош О.С., Ібатуллін Ш.І., Тарнопольський А.В., Шкуратов О.І., Аврамчук Б.О., Харитоненко Р.А.

**Інвентаризація земель наукових установ, підприємств та організацій Національної академії аграрних наук України:** метод. посіб. / За ред. Й.М. Дорош, О.С. Дорош, Ш.І. Ібатуллін, А.В. Тарнопольський, О.І. Шкуратов, Б.О. Аврамчук, Р.А. Харитоненко. – К.: ФОП Ямчинський О.В., 2020. – 133 с.

В методичному посібнику проаналізовано питання нормативно-правового забезпечення інвентаризації земель та відповідність існуючої інформації про землі (земельні ділянки) наукових установ, підприємств та організацій НААН вимогам чинного законодавства. Описано основні проблеми, які виникають за відсутності методики проведення та галузевого стандарту інвентаризації земель для землекористувань, що мають специфічні особливості у використанні на прикладі наукових установ, підприємств та організацій НААН. Висвітлено стандартизацію та нормування робіт із землеустрою. Наведено основні положення галузевого стандарту, а також його структуру, зміст та склад при проведенні інвентаризації земель наукових установ, підприємств та організацій НААН. Представлено аналіз сучасного стану використання земель наукових установ, підприємств та організацій НААН як передумова інвентаризації земель. Запропоновано методичні рекомендації щодо проведення інвентаризації земель (земельних ділянок) наукових установ, підприємств та організацій НААН.

Методичний посібник розрахований для вчених, аспірантів, сертифікованих інженерів-землевпорядників та інженерів-геодезистів, працівників наукових установ, підприємств та організацій Національної академії аграрних наук України, працівників сфери державного управління земельними ресурсами, органів місцевого самоврядування.

*Відтворення всього методичного посібника чи якої-небудь його частини  
будь-якими засобами або в якій-небудь формі, у тому числі в Інтернеті,  
без письмового дозволу авторів забороняється*

УДК 332.3:657.371:061.6 (477)

**ISBN 978-617-7986-65-1**

© Дорош Й.М. та інші, 2020  
© Інститут землекористування НААН, 2020

## ЗМІСТ

<b>Вступ.....</b>	<b>5</b>
<b>1. Нормативно-правове забезпечення інвентаризації земель в Україні.....</b>	<b>9</b>
<b>2. Особливості інвентаризації земель наукових установ, підприємств та організацій НААН.....</b>	<b>29</b>
<b>3. Проблеми пов'язані з відсутністю методики проведення інвентаризації земель наукових установ, підприємств та організацій НААН.....</b>	<b>48</b>
<b>4. Стандартизація та нормування робіт із землеустрою.....</b>	<b>62</b>
<b>5. Аналіз сучасного стану використання земель наукових установ, підприємств та організацій НААН як передумова інвентаризації земель.....</b>	<b>71</b>
<b>6. Методичні рекомендації щодо проведення інвентаризації земель наукових установ, підприємств та організацій НААН.....</b>	<b>80</b>
<b>7. Галузевий стандарт інвентаризації. Пропозиції щодо структури, змісту та складу на прикладі наукових установ, підприємств та організацій НААН.....</b>	<b>93</b>
<b>Висновки та пропозиції.....</b>	<b>102</b>
<b>Список використаних джерел.....</b>	<b>108</b>
<b>Додатки.....</b>	<b>114</b>
- <i>Додаток 1. Приклад витягу з обліку правовстановлюючих документів на землі та земельні ділянки наукових установ, підприємств та організацій НААН.....</i>	<i>115</i>
- <i>Додаток 2. Приклад кадастрового плану земельної ділянки дослідного господарства НААН.....</i>	<i>116</i>
- <i>Додаток 3. Приклад кадастрового плану земельної ділянки дослідного господарства НААН.....</i>	<i>120</i>
- <i>Додаток 4. Приклад обліку правовстановлюючих документів наукових установ, підприємств та організацій НААН.....</i>	<i>124</i>
- <i>Додаток 5. Приклад порівняльної характеристики даних земельного та бухгалтерського обліку на прикладі орних земель наукових установ, підприємств та організацій НААН.....</i>	<i>125</i>

- Додаток 6. Приклад обліку земельних ділянок наукових установ, підприємств та організацій НААН, яким присвоєно кадастрові номери.....	126
- Додаток 7. Приклад формування зони впливу лісових смуг, багаторічних насаджень на поля вирощування елітного насіння та карантинної зони.....	127
- Додаток 8. Схема земельних ділянок досліджуваної наукової установи, підприємства та організації НААН зареєстрованої в Державному земельному кадастрі.....	128
- Додаток 9. Схема земельних ділянок досліджуваної наукової установи, підприємства та організації НААН зареєстрованої в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.....	129
- Додаток 10. Викопіювання із Публічної кадастрової карти існуючих та архівних земельних ділянок, що зареєстровані в Державному земельному кадастрі.....	130

## ВСТУП

Безсистемність у проведенні суспільно-політичних змін у рамках національної економічної системи України з часу започаткування земельної реформи негативно вплинула як на економіко-правове, так і інституційне підґрунтя для регулювання земельних відносин. У цій відповідності значна увага має приділятися наповненню достовірними даними про земельні ділянки в Державному земельному кадастрі.

Державний земельний кадастр України має значну кількість проблем, які пов'язані із невизначеністю правового статусу земельно-кадастрових відомостей та порядку ведення кадастру, не достатньою достовірністю та повнотою існуючої земельно-кадастрової інформації, майже повною відсутністю реєстраційних даних щодо обмежень у використанні земель, недостатньою автоматизацією та інформатизацією електронних кадастрових даних тощо.

Функціонування земельного ринку вимагає чіткого державного регулювання для забезпечення контролю держави у сфері використання землі та попередження спекуляції нею. Тому одним із першочергових заходів проведення земельної реформи є вдосконалення державного земельного кадастру та відповідної земельно-інформаційної бази даних, які можна сформувані лише за допомогою проведення суцільної інвентаризації земель. До числа найбільш проблемних питань земельної реформи належить інвентаризації земель як форми одержання, оновлення, коригування інформації про стан землеволодіння і землекористування. У цій відповідності інвентаризація земель має стати базисом для розв'язання зазначеної проблеми, оскільки забезпечує всебічну інформацію про землі. Її проведення забезпечить ефективніше використання земель, дозволить прискорити роботи по розмежуванню земель державної та комунальної власності, створить сприятливі умови для формування прозорого земельного ринку [3]. Вважається, що саме інвентаризація земель дасть змогу перевести земельні відносини на якісно новий рівень розвитку, позбавлений системних недоліків сучасної системи управління земельними ресурсами в частині визнання та гарантування прав на землю.

В загальному розумінні, інвентаризація (із лат. invenire – знаходити) – це процес складання детального опису майна. Найчастіше термін «інвентаризація» застосовується для визначення елемента методу бухгалтерського обліку, за допомогою якого визначається фактичний

розмір активів, капіталу та зобов'язань, а також зіставлення отриманих результатів з даними бухгалтерського обліку. Інвентаризація земель – сукупність заходів, спрямованих на перевірку і документальне підтвердження наявності та стану, оцінки земельних ресурсів або землеволодінь чи землекористувань чи конкретної земельної ділянки [6].

Відповідно до статті 35 Закону України «Про землеустрій» інвентаризація земель при здійсненні землеустрою проводиться з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їхніх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нераціонально або не за цільовим призначенням, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування [1].

Постановою Кабінету Міністрів України від 5 червня 2019 року № 476 ухвалено новий порядок проведення інвентаризації земель [2]. Прикро, але законотворцями «нового порядку проведення інвентаризації земель» не враховано специфіку наукових установ, підприємств та організацій Національної академії аграрних наук України (далі – НААН). При цьому для проведення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення в межах всієї України не було сформованих єдиних методичних підходів та розробки порядку виконання відповідних робіт.

Останнім часом спостерігається особлива зацікавленість із боку українських засобів масової інформації, інших комерційних структур щодо земельного фонду НААН. Для наукових установ, підприємств та організацій, які перебувають у віданні НААН, важливе значення мають особливо цінні землі для експериментальної наукової діяльності, що передбачають проведення наукових досліджень у довготривалій перспективі, пропаганди передового досвіду й утілення в життя інноваційних наукових розробок у галузі природокористування [15].

Також значна кількість земель наукових установ, підприємств та організацій НААН мають не визначений остаточно правовий статус, потребують аналізу стану використання та в подальшому внесення відомостей до Державного земельного кадастру. Для вирішення таких земельно-правових проблем існує інвентаризація земель. Проте землі

наукових установ, підприємств та організацій НААН, як землекористування, має свої «специфічні» особливості у використанні земель, які необхідно враховувати при проведенні інвентаризації земель.

Значна кількість наукових праць, пов'язаних із проведенням робіт по інвентаризації земель, є в науковому доробку учених землевпорядників Новаковського Л.Я., Добряка Д.С., Третяка А.М., Дороша Й.М., Дорош О.С., Ступеня М.Г., Стецюка М.П., Калюжного М.Н., Даниленка А.С. та інші.

Проте, впродовж тривалого часу науковцями не приділялася увага питанню проведення робіт із інвентаризації земель різних типів землекористувань (лісових, водних, земель промисловості, транспорту, оборони, зв'язку, енергетики, рекреаційного, оздоровчого призначення та інших), які за своїм призначенням суттєво відрізняються. Кожен із перелічених типів землекористувань потребує врахування своїх функціональних особливостей при проведенні інвентаризації земель. Одним із таких типів землекористувань є землі наукових установ, підприємств та організацій НААН. Наразі окремі проблемні питання в цьому напрямку наукових досліджень розкриваються в працях вітчизняних учених. Третяк А.М., Дорош Й.М., Третяк В.М., Дюміна К.О. досліджували питання просторової організації та взаємодій, впливу процесів просторового розвитку науково-дослідницького землекористування в системі наукових установ, підприємств та організацій НААН. Ними обґрунтовано виділення функціональних зон землекористування наукових установ, підприємств та організацій НААН, які необхідно враховувати при зонуванні та інвентаризації земель [17].

Ведення обліку земель наукових установ, підприємств та організацій НААН України відповідно до Закону України «Про державний земельний кадастр» має забезпечуватися шляхом інвентаризацій земель та нерухомого майна. Слід зауважити, що використання земель та майна наукових установ, підприємств та організацій Національної академії аграрних наук України має специфічні особливості, пов'язані з використанням земель для науково-дослідної діяльності. Існуючий порядок інвентаризації земель, встановлений нормативно-правовими актами України, не враховує специфіку діяльності наукових установ, підприємств та організацій Національної академії аграрних наук.

Інтеграція України у світове співтовариство вимагає ретельного дослідження зарубіжного досвіду створення земельно-інформаційних

систем землеустрою, земельного кадастру, оцінки земель та реєстрації земельних ділянок. Імплементация досвіду стане корисною також й для подальшої систематизації наукових і практичних знань у сфері землеустрою, вироблення стандартного понятійного апарату, єдиної термінології, зрозумілих не тільки в нашій країні, але і за кордоном [10].

Враховуючи вищезазначене, назріла потреба у формуванні єдиних методичних підходів, розроблення структури, змісту, складу галузевого стандарту інвентаризації земель і порядку виконання цих робіт, що відображають специфіку використання земель та майна для земель наукових установ, підприємств та організацій НААН.



# 1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

В період започаткування земельної реформи інвентаризація земель розглядалась як спосіб одержання первинних відомостей для надання земельних ділянок громадянам, ведення обліку земель. Інакше кажучи, інвентаризація мала б забезпечити створення «первинного земельного кадастру», на базі якого стало б можливим ведення чергових кадастрових планів (карт) із відображенням усіх об'єктів кадастрового обліку.

Державна інвентаризація земель в сучасних умовах покликана вирішити такі основні задачі:

1) забезпечити повноту відомостей про всі земельні ділянки, кадастрові зони та квартали, адміністративно-територіальні утворення в межах України у Державному земельному кадастрі;

2) забезпечити валідацію наявних семантичних та картографічних відомостей про земельні ділянки, стосовно яких державою вже зареєстровано правостановлюючі документи;

3) забезпечити виявлення та реєстрацію обмежень у використанні земель (територіальних зон) навколо існуючих режимоутворюючих об'єктів.

На початку 90-х років ХХ століття суцільна інвентаризація земель в Україні не була проведена, що пов'язано з недостатністю бюджетного фінансування цього виду робіт. Це в свою чергу вплинуло на наповнення актуальними даними Державного земельного кадастру, то ж за своєю сутністю він не став всеохоплюючим, а набув ознак дискретності (об'єктами обліку стали не всі землі в межах України, а лише окремі земельні ділянки, відомості про які збиралися під час ведення державного реєстру земель). Таким чином, попри те, що за останні три десятки років в Україні сформована нова система земельних відносин, заснована на різних формах власності на землю, значна кількість земельних ділянок залишаються не сформованими та не відображеними в кадастрі [16].

Інвентаризація земель в Україні наразі регулюється низкою нормативно-правових актів, які визначають ті чи інші положення щодо її проведення та використання. Водночас відзначимо, що нормативно-правова база для проведення інвентаризації земель в Україні упродовж тривалого часу не розроблялася. Основні вимоги щодо виконання робіт по

земельно-кадастровій інвентаризації земель у межах населених пунктів (міст, селищ, сіл) як невід'ємної частини вхідної інформації для ведення державного земельного кадастру, визначалися Положенням про земельно-кадастрову інвентаризацію земель населених пунктів, затвердженого наказом Держкомзему України від 26.08.1997 № 85 [18], що втратив чинність лише у 2013 році на підставі наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України № 538 від 09.09.2013 р. [19]. Положення про земельно-кадастрову інвентаризацію земель населених пунктів, яким керувалися землевпорядники, недостатньо точно визначало сутність інвентаризації земель і в певній мірі не відповідало вимогам діючого законодавства.

Статтею 79-1 Земельного кодексу України встановлено, що формування земельних ділянок здійснюється, зокрема, і шляхом інвентаризації земель у випадках, передбачених законом. В результаті проведення інвентаризації земель оновлюються та вносяться до Державного земельного кадастру відомості про стан земель, розміри та кількість земельних ділянок, що дозволяє створити реальний інструмент контролю за змінами, що відбуваються, а наявність актуальних відомостей про правовий режим їх використання та суб'єктів земельних відносин – конкретизувати адресну спрямованість при реалізації природоохоронних заходів та персоніфікувати відповідальність за використання земельних ділянок не за цільовим призначенням або з порушенням земельного законодавства [20].

Статтею 186 Кодексу регулюється й порядок погодження та затвердження технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель. Така документація погоджується територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, і затверджується замовником технічної документації [20].

У разі якщо на підставі матеріалів інвентаризації здійснюються формування земельних ділянок за рахунок земель державної та комунальної власності, визначення їх угідь, а також віднесення таких земельних ділянок до певних категорій, технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель погоджується в порядку, встановленому статтею 186-1 цього Кодексу. Віднесення особливо цінних земель до земель інших категорій за матеріалами інвентаризації заборонено [20].

Відповідно до статті 35 Закону України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV інвентаризація земель при здійсненні землеустрою проводиться з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їхніх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування [21]. Проте, зміст цієї статті ґрунтується на загальному описі.

У разі виявлення при проведенні інвентаризації земель державної та комунальної власності земель, не віднесених до тієї чи іншої категорії, віднесення таких земель до відповідної категорії здійснюється органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування на підставі відповідної документації із землеустрою, погодженої та затвердженої в установленому законом порядку.

Статтею 57 Закону України «Про землеустрій» визначено зміст технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, яка включає:

- а) завдання на складання технічної документації із землеустрою;
- б) пояснювальну записку;
- в) рішення Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про інвентаризацію земель (у разі якщо інвентаризація земель проводиться щодо земель державної чи комунальної власності);
- г) копії документів, що містять вихідні дані, які використовувалися під час інвентаризації земель;
- ґ) матеріали топографо-геодезичних вишукувань;
- д) переліки земельних ділянок (земель) у розрізі за категоріями земель та угіддями, наданих у власність (користування) з кадастровими номерами, наданих у власність (користування) без кадастрових номерів, не наданих у власність чи користування, що використовуються без документів, які посвідчують право на них, що використовуються не за

цільовим призначенням, невитребуваних земельних часток (паїв), відумерлої спадщини;

е) пропозиції щодо узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, що посвідчують право на земельну ділянку, та Державному земельному кадастрі;

є) робочий і зведений інвентаризаційні плани;

ж) матеріали погодження технічної документації із землеустрою, встановлені статтею 186 Земельного кодексу України.

У разі формування земельної ділянки технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель також включає:

а) відомості про обчислення площі земельної ділянки;

б) кадастровий план земельної ділянки;

в) перелік обмежень у використанні земельних ділянок;

г) акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності;

г) акт приймання-передачі межових знаків на зберігання;

д) матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) [20, 21].

Паралельно Міністерством аграрної політики України були розроблені та затверджені Методичні рекомендації з інвентаризації основних засобів, нематеріальних активів, товарно-матеріальних цінностей, грошових коштів, розрахунків та незавершеного виробництва сільськогосподарських підприємств: від 04.12.2003 р. № 37-27-12/14023 [22]. Дані методичні рекомендації опосередковано стосувалися інвентаризації сільськогосподарських земель, а безпосередньо бухгалтерського обліку. Земля в них виступає як об'єкт бухгалтерського обліку, який передбачає:

- інвентаризацію земельних угідь, земель водного фонду, будівель, споруд (в тому числі гідротехнічних) та інших нерухомих об'єктів основних засобів можна проводити один раз на три роки;
- при інвентаризації багаторічних насаджень, садів, виноградників, ягідників, лісопосадок складаються окремі інвентаризаційні описи. (насадження описують за видами, ботанічними сортами із

вказівкою року закладання, посадки, площі, кількості дерев або кущів та їх балансової вартості).

Законом України № 3613-VI від 07.07.2011 року «Про Державний земельний кадастр» визначено, що технічна документація із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель є підставою для внесення наступних відомостей до Державного земельного кадастру [23]:

- Відомості про межі земельної ділянки;
- Відомості про цільове призначення земельної ділянки.

Також на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель може здійснюватися формування земельних ділянок за рахунок земель державної та комунальної власності, визначення складу їх угідь, а також віднесення таких земельних ділянок до певних категорій до моменту їх державної реєстрації права власності (державної чи комунальної).

Крім того, виправлення помилок у відомостях про земельну ділянку може також здійснюватися на підставі матеріалів інвентаризації земель за згодою власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності.

Зміна меж земельної ділянки при виправленні вказаних помилок допускається за письмовим погодженням з особами, яким належить право власності, а щодо земель державної та комунальної власності - право користування на суміжні земельні ділянки. Відсутність згоди власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності на виправлення вказаних помилок не є підставою для відмови у перенесенні відомостей про відповідну земельну ділянку до Державного земельного кадастру, надання відомостей про земельну ділянку з Державного земельного кадастру [23].

Варто зазначити, що вищезазначеним Законом передбачалась розробка та затвердження Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року, однією зі складових якої було проведення робіт із інвентаризації земель.

В розвиток зазначеного вдосконалено нормативно-правову базу проведення інвентаризації земель, зокрема, прийняття Постанови Кабінету Міністрів України від 23 травня 2012 р. № 513 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель» яка визначила порядок

проведення інвентаризації земель [24]. Цим підзаконним актом встановлено вимоги до проведення інвентаризації земель під час здійснення землеустрою та складення за її результатами технічної документації із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель. Відповідно до цієї Постанови інвентаризація земель проводиться з метою:

- забезпечення ведення Державного земельного кадастру, здійснення контролю за використанням і охороною земель;
- визначення якісного стану земельних ділянок, їх меж, розміру, складу угідь;
- узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, які посвідчують право на земельну ділянку, та у Державному земельному кадастрі;
- прийняття за результатами інвентаризації земель Кабінетом Міністрів України, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, місцевими держадміністраціями та органами місцевого самоврядування відповідних рішень;
- здійснення землеустрою.

Таким чином, в межах Порядку з інвентаризації земель визначено широкий спектр інформації, який необхідно одержати в процесі її здійснення, що забезпечить органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування повною достовірною інформацією про земельні ресурси. Це сприятиме прийняттю обґрунтованих рішень ними при перерозподілі земель, оперативному врегулюванню земельних відносин, запобіганню порушень земельного законодавства, встановленню обґрунтованих розмірів плати за землю та значному збільшенню надходжень до місцевих бюджетів від плати за землю (після проведення робіт з інвентаризації земель збільшуються, як правило, в 2-2,5 рази) [7, 8, 12].

Однак, незважаючи на високий економічний ефект, роботи по інвентаризації земель практично не здійснювалися. Для виправлення ситуації органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування мали організувати належне виконання цих робіт забезпечивши, насамперед, їх фінансування. Фінансовим джерелом мають стати кошти місцевих бюджетів та кошти, які надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництв (ст. 209 Земельного кодексу України) [20].

З урахування цього, виконання інвентаризаційних заходів дозволить забезпечити створення передумов формування прозорого ринку земель сільськогосподарського призначення.

Інвентаризація масиву земель сільськогосподарського призначення.

Інвентаризацію масиву земель сільськогосподарського призначення передбачалося проводити з врахуванням таких особливостей:

а) підставою для проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення є:

- для земель державної власності - рішення органу виконавчої влади, уповноваженого здійснювати розпорядження земельною ділянкою;
- в інших випадках - рішення сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться масив;

б) при проведенні інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення здійснюються заходи щодо:

- внесення до Державного земельного кадастру відомостей про сформовані земельні ділянки, відомості про які не внесені до Державного земельного кадастру;
- формування невитребуваних (нерозподілених) земельних ділянок;
- формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення під польовими дорогами;
- формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення під полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, які обмежують масив та земельні ділянки, розташовані уздовж масиву [25].

За результатами проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення відомості про такий масив та про земельні ділянки, розташовані в його межах (у разі їх формування або за відсутності відомостей про них у Державному земельному кадастрі), вносяться до Державного земельного кадастру, про що замовник документації із землеустрою письмово повідомляє власників та користувачів земельних ділянок.

Після розпочатого курсу реформи децентралізації в Україні відбуваються зміни до існуючого станом на початок 2014-го року

законодавства, основною метою якого є передача значних повноважень та бюджетів від державних органів органам місцевого самоврядування. У цій відповідності об'єднані територіальні громади (далі - ОТГ) мають володіти інформацією стосовно ресурсів, зокрема, земельних у межах їх правосуб'єктності. Як, наслідок, відбудеться передача цим спільнотам земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності в комунальну власність. Розуміючи всю важливість та значимість проведення цих робіт для українського суспільства пов'язаних з децентралізацією, структурні підрозділи Центру Державного земельного кадастру по всій території України провели суцільну інвентаризацію земель сільськогосподарського призначення державної власності за межами населених пунктів, які увійшли в межі об'єднаних територіальних громад для подальшої передачі в комунальну власність. У 2018 році Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру (далі - Держгеокадастр) був виданий наказ від 15.03.2018 р. № 45 «Про проведення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення державної власності» в якому передбачалося провести інвентаризацію земель на території об'єднаних територіальних громад, несформованих земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності та земельних ділянок сільськогосподарського призначення відомості про які відсутні у Державному земельному кадастрі крім земель, які знаходяться в постійному користуванні державних підприємств, установ та організацій [26].

Враховуючи відсутність методичних підходів для проведення інвентаризації земель у 2018 році спільними зусиллями Держгеокадастру та Державного земельного кадастру розроблені методичні рекомендації по розробці технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель та земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності (за межами населених пунктів) [23, 27, 28].

До переліку документів що визначають зміст технічної документації увійшли [28]:

I. Пояснювальна записка:

- основні відомості;
- відомості про замовника;
- проектне рішення;
- топографо-геодезичні роботи;
- відповідність законодавчій на нормативно-правовій базі.



## II. Додатки:

- завдання на проведення робіт із інвентаризації;
- рішення відповідного органу виконавчої влади про проведення інвентаризації земель;
- пропозиції щодо узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель з інформацією, що міститься у документах та посвідчують право на земельні ділянки і Державному земельному кадастрі.

## III. Вихідні дані:

- вкопювання з кадастрової карти;
- вкопювання із проекту формування;
- копії документів, які містять вихідні дані, які використані під час проведення інвентаризації;
- довідка з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями;
- довідка про ґрунти;
- ортофотоплани земельної ділянки;
- схема розташування земельної ділянки.

## IV. Матеріали геодезичних робіт у справі:

- відомість – спостереження;
- копія договору про забезпечення технічної можливості та копії повірок;
- переліки земельних ділянок (земель) у розрізі угідь, наданих у користування з кадастровими номерами та без кадастрових номерів, не наданих у власність чи користування та що використовуються без документів;
- робочий і зведений інвентаризаційні плани;
- відомість нумерації контурів, їх площ та угідь.

## V. Матеріали щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості):

- Абриси земельних ділянок;
- Схема перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість);
- Схема прив'язки земельної ділянки до пунктів Державної геодезичної мережі;

- Кадастрові плани земельних ділянок;
- Каталоги координат на зовнішню межу об'єктів інвентаризації;
- Акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель.
- Перелік обмежень щодо використання земельної ділянки;
- Акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання;
- Список межових знаків, переданих на зберігання;
- Кроки межових знаків.

#### VI. Додатки:

- Копії кваліфікаційних сертифікатів відповідальних інженерів;
- Матеріали погодження технічної документації.

#### VII. Графічні матеріали:

- Робочий інвентаризаційний план в масштабі 1:10 000 у справі.

У 2019 році для прискорення передачі несформованих земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаним територіальним громадам Держгеокадастр видав Наказ «Про проведення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення державної власності» від 21.02.2019 р. №59, який фактично пролонгував попередній наказ за 2018 р. [29].

Враховуючи зміни із прийняттям Постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до порядків, затверджених постановами Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2011 р. № 218 і від 9 березня 2011 р. № 219» від 20 березня 2019 р. № 243 Держгеокадастр вніс уточнення до свого наказу про інвентаризацію земель державної власності – Наказ Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру «Про деякі питання проведення заходу з інвентаризації земель державної власності» від 13.05.2019 р. № 129 [30, 31].

Важливо відмітити, що значна кількість практикуючих землепорядників подекуди некоректно розуміють мету інвентаризації земель як спосіб «легалізації» невідповідності фактичного стану землекористування даним земельно-кадастрової та землепорядної документації [5]. Джерелом такої омани є як окремі норми вищезгаданого

Положення про земельно-кадастрову інвентаризацію земель населених пунктів, так і традиційне розуміння інвентаризації земель у «радянському» сенсі як процесу уточнення меж та складу угідь окремих землекористувань.

Мета інвентаризації земель не повинна зводитися до «легалізації» невідповідності фактичного стану землекористування даним земельно-кадастрової та землевпорядної документації, а також спрямовуватися виключно на уточнення меж та складу угідь окремих землекористувань.

Із науково-дослідницького погляду при проведенні інвентаризації земель наукових установ, підприємств та організацій НААН України, окрім визначеного законодавством порядку, мають враховуватися:

- здійснення контролю за використанням і охороною земель;
- визначення якісного стану земельних ділянок, їх меж, розміру, складу угідь;
- забезпечення обліку якісного та кількісного стану земельних ділянок у розрізі їх функціонального використання;
- узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, які посвідчують право на земельну ділянку, та співставлення з даними Державного земельного кадастру;
- прийняття за результатами інвентаризації земель оперативних управлінських рішень;
- здійснення землеустрою.

Результати робіт з інвентаризації земель наукових установ, підприємств та організацій НААН України повинні стати основою Автоматизованої Системи Управління земельно-майновим комплексом НААН України (далі - АСУ), яка має містити дані щодо обліку якості та кількості земельних ділянок, дослідних полів, полів вирощування елітного насіння, полів садивного матеріалу сільськогосподарських культур та інших видів функціонального використання земель. Це дозволить вести автоматизований облік, моніторинг стану земель та приймати оперативні управлінські рішення щодо використання земель та нерухомого майна наукових установ, підприємств та організацій НААН.

Таким чином інвентаризація земель на практиці має здійснюватися поетапно:

- 1) закупівля послуг із інвентаризації земель;

- 2) одержання вихідної інформації для проведення інвентаризації земель;
- 3) проведення вишукувальних та топографо-геодезичних робіт;
- 4) складання документації із інвентаризації земель;
- 5) використання документації із інвентаризації земель.

05 червня 2019 року Кабінет Міністрів України затвердив новий порядок проведення інвентаризації земель – Постановою від 05.06.2019 року № 476 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України» [32].

Порядком установлюються вимоги до проведення інвентаризації земель під час здійснення землеустрою та складення за її результатами технічної документації із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель, що дозволить забезпечити наповнення Державного земельного кадастру інформацією про земельні ділянки та підвищити ефективність здійснення контролю за використанням та охороною земель. Державна інвентаризація земель проводиться шляхом формування земельних ділянок незалежно від форми власності, визначення їх угідь та у разі потреби віднесення таких земельних ділянок до певних категорій для інформаційного наповнення Державного земельного кадастру.

Дія нового Порядку проведення інвентаризації земель направлена, зокрема, на внесення до Державного земельного кадастру інформації про масиви земель сільськогосподарського призначення, в результаті чого до Державного земельного кадастру буде внесено відомості про:

- про сформовані земельні ділянки, відомості про які не внесені до Державного земельного кадастру;
- невитребувані, нерозподілені земельні ділянки;
- земельні ділянки під польовими дорогами;
- земельні ділянки під полезахисними лісосмугами;
- земельні ділянки сільськогосподарського призначення під полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, які обмежують масив та земельні ділянки, розташовані уздовж масиву.

Проведення інвентаризації земель державної та комунальної власності сприятиме підвищенню інвестиційної привабливості земель, що дозволить залучати додаткові кошти як вітчизняних так і іноземних

інвесторів для розвитку економіки, а також сприятиме збільшенню доходів бюджетів усіх рівнів за рахунок зростання надходжень від плати за землю в результаті актуалізації відомостей про суб'єкти земельних відносин та земельні ділянки, що підлягають оподаткуванню.

Додатковим ефектом проведення інвентаризації земель державної та комунальної власності є забезпечення оперативності та якості прийняття органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування рішень щодо передачі громадянам та юридичним особам у власність або користування земельних ділянок.

Підставою для проведення інвентаризації земель є, зокрема, рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про виконання відповідних робіт, договори, укладені між юридичними чи фізичними особами (землевласниками і землекористувачами) та розробниками технічної документації, а також судові рішення. Підставою для проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення є: для земель державної власності - рішення органу виконавчої влади, уповноваженого здійснювати розпорядження земельною ділянкою; в інших випадках - рішення сільської, селищної, міської ради, на території якої розташований масив. Проведення державної інвентаризації земель покладено на Держгеокадастр або його територіальний орган для чого оформляється відповідний наказ про її проведення. Під час проведення інвентаризації земель площу земельної ділянки зазначають до 1 кв. метра. При цьому ураховують граничну похибку масштабу плану в разі, коли координати поворотної точки межі визначаються з точністю до 0,01 метра [4]. Результатом проведеної інвентаризації земель є розроблення технічної документації з дотриманням розробниками таких вимог [1, 20]: 1) технічну документацію розробляють відповідно до статті 57 Закону України «Про землеустрій»; 2) погоджують цю документацію в порядку, встановленому статтею 186 Земельного кодексу України; 3) подають копії матеріалів, отриманих за результатами проведення інвентаризації земель, до місцевого фонду документації із землеустрою в паперовій та електронній (цифровій) формі.

Інвентаризація земель проводиться дотримуючись таких принципів: плановості, достовірності та повноти даних, послідовності і стандартності процедур, доступності використання інформаційної бази, узагальнення даних з додержанням єдиних засад та технології їх оброблення.

Об'єктами інвентаризації земель згідно із Порядком проведення інвентаризації земель є територія України, територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, окремі земельні ділянки.

Інвентаризація земель проводиться в межах адміністративно-територіальних одиниць, землеволодінь або землекористувань і територій, межі яких визначені проектами формування території і встановлення меж сільських, селищних рад.

Вихідними даними для проведення інвентаризації земель є:

- матеріали з Державного фонду документації із землеустрою;
- відомості з Державного земельного кадастру в паперовій та електронній формі, у тому числі Поземельної книги; книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі; файлів обміну даними про результати робіт із землеустрою;
- містобудівна документація, затверджена в установленому законодавством порядку;
- відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень;
- копії документів, що посвідчують право на земельну ділянку або підтверджують сплату земельного податку;
- матеріали, підготовлені за результатами обстеження земельних ділянок щодо їх якісного стану.

Під час проведення інвентаризації земель використовуються матеріали аерофотозйомки, лісовпорядкування, проекти створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду, схеми формування екомережі, програми у сфері формування, збереження та використання екомережі.

Підставою для проведення інвентаризації земель є рішення відповідного органу виконавчої влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим чи органу місцевого самоврядування щодо виконання відповідних робіт, договори, укладені між юридичними чи фізичними особами (землевласниками і землекористувачами) та розробниками документації із землеустрою, судові рішення.

Замовниками технічної документації можуть бути органи виконавчої влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим чи органи місцевого самоврядування, землевласники та землекористувачі.

Розробниками технічної документації є:

- юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників, які є відповідальними за якість робіт із землеустрою;
- фізичні особи - підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою.

Для проведення інвентаризації земель замовник укладає з виконавцем договір про розроблення технічної документації, в якому відображаються вартість і строк виконання робіт із землеустрою, що не повинен перевищувати шести місяців з моменту укладення договору.

До договору додається технічне завдання на виконання робіт з інвентаризації земель за формою згідно з додатком та їх кошторис.

Роботи з інвентаризації земель передбачають проведення підготовчих, топографо-геодезичних і камеральних робіт, складення і оформлення технічної документації в паперовій та електронній формі.

В ході підготовчих робіт виконавцем збираються та аналізуються вихідні дані для проведення інвентаризації земель, складається робочий інвентаризаційний план.

Робочий інвентаризаційний план складається на основі чергового кадастрового плану або інших планово-картографічних матеріалів у межах міст та селищ - у масштабі не дрібніше 1:5000, у межах сільських населених пунктів - у масштабі не дрібніше 1:2000, у межах територій, визначених проектами формування території і встановлення меж сільських, селищних рад, - у масштабі не дрібніше 1:10000, у межах районів - у масштабі 1:25000, із зазначенням меж. Робочий інвентаризаційний план не складається у разі інвентаризації окремої земельної ділянки [32]:

- об'єкта інвентаризації;
- адміністративно-територіальних одиниць, які увійшли до складу об'єкта інвентаризації;
- територій, визначених проектами формування території і встановлення меж сільських, селищних рад;

- земель усіх форм власності;
- земельних ділянок, які внесено до Державного земельного кадастру;
- обмежень (обтяжень) у використанні земельних ділянок;
- угідь.

Межі земельних ділянок, які внесено до Державного земельного кадастру, обмежень (обтяжень) у їх використанні та угідь відображаються на робочому інвентаризаційному плані у масштабі не дрібніше 1:10000.

У разі відсутності відомостей у Державному земельному кадастрі виконавець за координатами поворотних точок, зазначених у проекті землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічній документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) або іншій документації із землеустрою, за якою здійснювалося формування земельних ділянок, визначає межі таких ділянок, угідь, обмежень (обтяжень) у їх використанні та відображає їх на робочому інвентаризаційному плані.

Топографо-геодезичні роботи виконуються в єдиній державній системі координат (УСК-2000) або похідній від неї з метою визначення або уточнення меж земельних ділянок, обмежень (обтяжень) у їх використанні та угідь, які потребують уточнення або за якими неможливо визначити такі межі під час виконання підготовчих робіт [53].

Під час виконання топографо-геодезичних робіт також здійснюється обстеження земельних ділянок на наявність та/або відсутність електромереж напругою 0,4 кВ і більше, магістральних трубопроводів та інших об'єктів, для яких створюються охоронні, захисні та інші зони з особливими умовами користування.

Для забезпечення необхідної точності відображення прийнятої облікової одиниці площі гранична похибка поворотних точок меж земельних ділянок відносно найближчих пунктів державної геодезичної мережі не повинна перевищувати: у м. Києві, Севастополі та містах обласного підпорядкування - 0,1 метра; в інших містах та селищах - 0,2 метра; у селах - 0,3 метра; за межами населених пунктів - 0,5 метра.

Під час проведення інвентаризації земель площа земельної ділянки зазначається до 1 кв. метра з урахуванням граничної похибки масштабу плану у разі, коли координати поворотної точки межі визначаються з точністю до 0,01 метра.



Камеральні роботи передбачають оброблення даних, отриманих в результаті виконання топографо-геодезичних робіт.

Під час виконання камеральних робіт на робочий інвентаризаційний план наносяться межі земельних ділянок, обмежень (обтяжень) у їх використанні та угідь, отримані в результаті виконання топографо-геодезичних робіт, складаються поконтурні відомості з експлікацією земель, в яких зазначаються номери контурів, площа земельних ділянок, їх кадастрові номери (за наявності), площа угідь, що фактично використовуються на момент проведення інвентаризації, площа обмежень (обтяжень) у їх використанні, а також складається зведений інвентаризаційний план у масштабі згідно з вимогами пункту 14 цього Порядку [32].

Зведений інвентаризаційний план складається з дотриманням умовних позначень. Межі охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель, водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, пляжних зон, територій та об'єктів екомережі та інших обмежень у використанні земель позначаються штрих пунктирною чорною лінією.

Зведений інвентаризаційний план складається у випадках, коли об'єктами інвентаризації є територія України, територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин.

Окремо складаються переліки земельних ділянок (земель) [32, 34]:

- наданих у власність (користування) з кадастровими номерами;
- наданих у власність (користування) без кадастрових номерів;
- не наданих у власність та користування у розрізі угідь;
- що використовуються без документів, які посвідчують право на них;
- що використовуються не за цільовим призначенням;
- невитребуваних земельних часток (паїв);
- відумерлої спадщини.

На підставі зазначених переліків складається зведена порівняльна таблиця даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, та інформації, що міститься у документах, які посвідчують право на земельну ділянку, і Державному земельному кадастрі, в якій за наявності відображаються розбіжності.

На зведеному інвентаризаційному плані наносяться межі [32]:

- об'єкта інвентаризації;
- адміністративно-територіальних одиниць, які увійшли до складу об'єкта інвентаризації;
- територій, визначених проектами формування територій і встановлення меж сільських, селищних рад;
- земельних ділянок, наданих у власність (користування);
- земель і земельних ділянок, не наданих у власність (користування);
- земельних ділянок, що використовуються без документів, які посвідчують право на них, або не за цільовим призначенням;
- наявних обмежень (обтяжень) у використанні земельних ділянок;
- невитребуваних земельних часток (паїв);
- земельних ділянок (земель) відумерлої спадщини;
- угідь;
- водних об'єктів і гідротехнічних споруд, дорожньої мережі, електромереж напругою 0,4 кВ і більше, продуктопроводів та інших об'єктів, для яких створюються захисні, охоронні та інші зони з особливими умовами користування;
- зрошуваних та осушуваних земель.

На зведеному інвентаризаційному плані чорним кольором наносяться межі земельних ділянок згідно з документами, що посвідчують право на земельну ділянку, і Державним земельним кадастром; червоним кольором - межі земельних ділянок за результатами проведення інвентаризації земель.

За результатами проведення інвентаризації земель виконавцем робіт розробляється технічна документація, склад якої встановлений статтею 57 Закону України «Про землеустрій», яка була розглянута вище [1].

Технічна документація погоджується та затверджується в порядку, встановленому статтею 186 Земельного кодексу України [20].

Виконавець подає копії матеріалів, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, до місцевого фонду документації із землеустрою в паперовій та електронній формі. Відомості, отримані в результаті проведення інвентаризації земель, підлягають внесенню до Державного земельного кадастру відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 [33].

Відомості, отримані в результаті інвентаризації земель, систематизуються та узагальнюються [33]:

- у разі її проведення в межах міст (крім міст республіканського значення Автономної Республіки Крим), селищ, сіл та територій, визначених проектами формування території і встановлення меж сільських, селищних рад, – управлінням (відділом) Держгеокадастру у районі в цілому за районом;
- у разі її проведення в межах районів та міст обласного значення – головним управлінням Держгеокадастру в області в цілому за областю.

Достовірність інвентаризації земель у значній мірі залежить від повноти та якості виконання топографо-геодезичних робіт, які є складовою землепорядних робіт і виконуються у польових та камеральних умовах.

Основними принципами виконання топографо-геодезичних робіт є:

а) вибір раціональної технології виконання робіт, яка максимально враховує наявні вихідні матеріали, є найменш затратною у конкретних умовах та забезпечує точність, задану відповідними нормативними документами;

б) вибір технології окремих видів робіт мають відповідати існуючим нормативним документам, які регламентують порядок виконання землепорядних та топографо-геодезичних робіт;

в) забезпечення належного документування робіт, яке гарантує чітке уявлення про застосовані технології та порядок проведення робіт, підтверджує факти виконання робіт, а також дозволяє відтворити та перевірити всі стадії виконаних робіт;

г) на всіх етапах виконання робіт мають передбачатися заходи з внутрішнього контролю якості їх проведення виконавцем, а над результатами робіт, що наводяться у землепорядній документації – зовнішній контроль якості як кінцевих продуктів, так і відповідних виробничих процесів.

Топографо-геодезичні роботи виконуються в єдиній державній системі координат (УСК-2000) або похідній від неї з метою визначення або уточнення меж земельних ділянок, обмежень (обтяжень) у їх використанні та угідь, які потребують уточнення або за якими неможливо визначити такі межі під час виконання підготовчих робіт [35].

Під час виконання топографо-геодезичних робіт також здійснюється обстеження земельних ділянок на наявність та/або відсутність електромереж напругою 0,4 кВ і більше, магістральних трубопроводів та інших об'єктів, для яких створюються охоронні, захисні та інші зони з особливими умовами користування.

Знімання на місцевості виконується з використанням супутникових геодезичних приймачів ГНСС, електронних тахеометрів, теодолітів тощо відповідно до вимог Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА – 2.04 – 02 – 98), затвердженої наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України від 09.04.1998 № 56, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 23 червня 1998 року за № 393/2833 [36], та Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 № 376, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 16 червня 2010 року за № 391/17686 [37].

## **2. ОСОБЛИВОСТІ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ НАУКОВИХ УСТАНОВ, ПІДПРИЄМСТВ ТА ОРГАНІЗАЦІЙ НААН**

Постановою Президії УААН від 26 серпня 2004 року затверджено Порядок аналітичного обліку земель в наукових установах, підприємствах та організаціях Української академії аграрних наук. Відповідно до цього Порядку встановлені загальні положення, згідно з якими [38]:

а) облік земель включає облік кількості і якості земельних угідь та земельних ділянок;

б) облік кількості і якості земель ведеться по землевласниках та землекористувачах.

Облік кількості земель відображає склад угідь за видами та підвидами угідь відповідно до класифікації, затвердженої центральними органами виконавчої влади з питань статистики і з питань земельних ресурсів.

Облік якості земель відображає відомості, які характеризують земельні угіддя за природними та набутими властивостями, що впливають на їх продуктивність, економічну цінність, а також за ступенем забруднення.

Облік кількості і якості земель на підприємствах, в організаціях та установах ведеться з метою їх оцінки для відображення вартості земельних ділянок та прав користування в бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України, визначення розміру земельного податку або збитків власників чи землекористувачів та інших цілей у випадках, встановлених законом [39].

Проте варто наголосити, що всупереч тому, що вищезгаданий Порядок був затверджений Постановою Президії УААН, фактично облік земель наукових установ, підприємств та організацій НААН не ведеться відповідно до нього.

Відповідно до статуту Національної академії аграрних наук України вона є самоврядною науковою організацією, яка заснована на державній власності, що є державною організацією, створеною як неприбуткова державна бюджетна установа.

Основним завданням НААН є наукове забезпечення розвитку галузей агропромислового комплексу, що передбачає [40]:

- здійснення фундаментальних наукових досліджень, організацію, проведення і координацію прикладних наукових досліджень у сфері агропромислового комплексу, які спрямовуються на здобуття нових знань про закономірності функціонування існуючих та створення новітніх біологічних і фізичних об'єктів, їх взаємодії та впливу на навколишнє природне середовище, а також розроблення на базі зазначених знань наукових продуктів для інноваційного розвитку агропромислового комплексу, використання яких сприятиме збільшенню обсягів виробництва конкурентоспроможної продукції;
- методичну координацію досліджень наукових установ і вищих навчальних закладів, а також проектно-конструкторських та інших організацій, що здійснюють наукові дослідження у сфері агропромислового комплексу;
- розроблення нових та удосконалення існуючих форм, методів і способів проведення наукової роботи;
- підвищення престижності наукової діяльності;
- сприяння інтеграції вітчизняної аграрної науки у світовий науковий простір;
- участь у формуванні державної політики у сфері наукової та науково-технічної діяльності;
- проведення аналізу стану та визначення пріоритетних напрямів розвитку агропромислового комплексу;
- надання інформаційних послуг суб'єктам агропромислового виробництва незалежно від форми власності;
- виробництво елітного насіння та насіння вищих репродукцій, садивного матеріалу сільськогосподарських культур, племінної продукції;
- збереження генотипів сільськогосподарських рослин і тварин, колекцій штамів корисних і патогенних мікроорганізмів;
- організацію і проведення наукових експедицій та експедиційних досліджень;
- підготовку наукових кадрів та підвищення їх кваліфікації;
- пошук і підтримку талановитих вчених, сприяння творчому зростанню молодих вчених;
- залучення наукових та науково-педагогічних працівників вищих навчальних закладів України до виконання наукових досліджень у

сфері агропромислового комплексу, а вчених НААН - до викладацької діяльності;

- залучення провідних вчених НААН, вищих навчальних закладів та інших наукових організацій до роботи у наукових радах, комітетах, комісіях та інших консультативно-дорадчих органах НААН.

Відповідно до Статуту у віддані Національної академії аграрних наук України перебувають наукові та інші установи, а також підприємства та організації.

До наукових та інших установ відносять [40] (Рис. 2.1):

- національні наукові центри;
- інститути;
- ботанічні сади;
- заповідники;
- бібліотеки;
- державні сільськогосподарські дослідні станції;
- галузеві дослідні станції;
- інші наукові установи.

До підприємств та організацій відносять:

- дослідні господарства;
- експериментальні і дослідні виробництва;
- інші підприємства, які забезпечують виконання завдань НААН.

З метою впорядкування діяльності науково-дослідних наукових установ, підприємств та організацій НААН проведено оптимізацію кількості земельних угідь, необхідних для виконання програм наукових досліджень, впровадження наукових розробок та їх апробації.

На 1 січня 2004 р. кількість земель в користуванні установ та підприємств становила 584 тис. га, в тому числі сільськогосподарських угідь - 529 тис. га. У 2013 році цей показник склав 449 тис. га, у 2014 році - 448 тис. га та у 2015 році - 401 тис. га.

На 2017 рік у постійному користуванні наукових установ, підприємств та організацій НААН (враховуючи території, які залишилися в окупованому Криму та на непідконтрольних територіях Луганської та

Донецької областей зони ООС) знаходиться 465 тис. га земель, з них 364 тис. га орних земель.



**Рис. 2.1.** Місця розташування наукових установ, підприємств та організацій НААН [41]

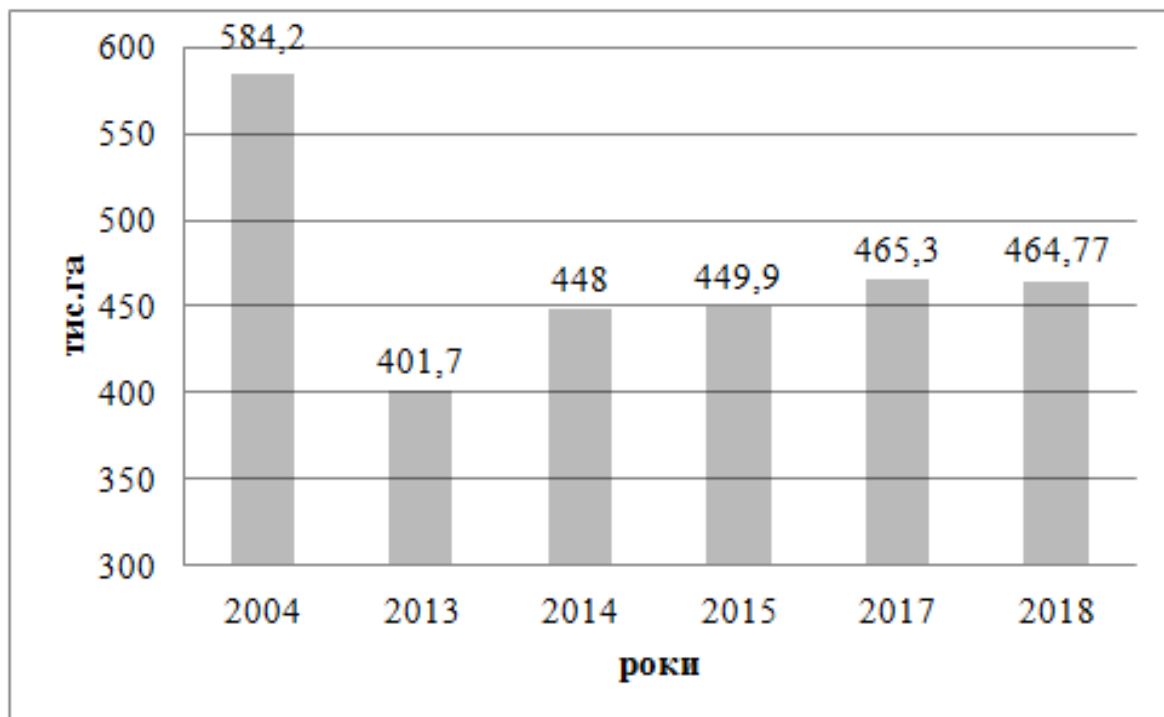
Також облік земель здійснюється за угіддями. Із загальної площі ріллі найбільше – 117 тис. га використовується для вирощування насіння, 98 тис. га – відведено під демонстраційні полігони та дослідні поля. Обліковуються також землі під багаторічними насадженнями, сіножатями, пасовищами, перелогами, лісовкритими площами, лісосмугами тощо.

Упродовж 1991-2015 років із землекористування структур НААН виведено 0,5 млн. га сільськогосподарських земель. Починаючи з 1991 року із земель Академії незаконно вилучено 25 тис. га без згоди Президії НААН рішеннями місцевих рад. Тенденція до зменшення площ земель прослідковується й у період із 2004 по 2017 роки, що пов'язана із неправомірною передачею низки наукових установ, підприємств та організацій НААН в оренду агрокомпанії «Украгропром» згідно розпорядження №113-р Кабінету Міністрів України від 6 лютого 2012 року з метою покращення фінансово-господарських показників. А призвели ці «благі» наміри до збитковості майже усіх переданих наукових установ, підприємств та організацій. Із мережі НААН тоді вийшли 39 дослідних



господарств з цілісними майновими комплексами (ЦМК), орієнтовна вартість яких становила понад 150 млн. грн. Щоправда, зі зміною керівництва НААН і уряду, ситуацію вдалося повернути назад, і Кабінет Міністрів України своїм розпорядженням від 18 червня 2014 року № 583-р скасував вищезгадану передачу підприємств, тож у складі НААН зберегли 111 тис. га земель державних підприємств дослідних господарств [42].

Станом на 01 липня 2018 року загальна площа земель Національної академії аграрних наук України становила 464 тис. га, з яких державними актами посвідчено право на 430 тис. га земель. (додаток 4) (Рис. 2.2). При цьому відзначимо, що до Державного земельного кадастру внесено відомості про 380 тис. га земель (Додаток 1).



**Рис. 2.2.** Динаміка зміни площ земель НААН України за період з 2004 по 2018 рр.

За даними Управління наукового забезпечення інноваційно-інвестиційного розвитку експериментальної бази НААН, документи, якими посвідчується право користування, видано на площу 427 тис. га земель. Із них державні акти на право постійного користування, видані до 2004 року на площу 299 тис. га, а державні акти оформлені після 2004 року – на площу 127 тис. га земель. Технічна документація із землеустрою про встановлення меж земельних ділянок розроблена на площу 19 тис. га земель. Проекти землеустрою, які забезпечують еколого-економічне

обґрунтування сівозміни розроблено на площу в 35 тис. га, інвентаризація земель охоплює землі площею 30 тис. га, грошова оцінка (експертна) проведена на землях обсягом 253 тис. га та ґрунтові обстеження – на 115 тис. га земель [41, 42].

За даними Держгеокадастру право постійного користування з видачею державних актів на землю наукових установ, підприємств та організацій НААН майже на 90% земельних ділянок, тоді як для решти (10%) земельних ділянок необхідно здійснити аналіз та уточнення даних шляхом проведення інвентаризації. Земельні ділянки, на які оформлено право користування, потребують відновлення документації та внесення відомостей до Державного земельного кадастру. Якщо відбувалася реорганізація наукових установ, підприємств та організацій, необхідно внести зміни в кадастр і зареєструвати права у реєстрі речових прав [42].

Отже, майже 50% земель Національної академії аграрних наук України знаходяться в зоні ризику та можуть стати незаконно відчуженими. Це, в свою чергу, зумовлює необхідність негайного проведення інвентаризації земель та земельних ділянок наукових установ, підприємств та організацій НААН з метою внесення відомостей про земельні ділянки до Державного земельного кадастру.

За рекомендаціями територіальних органів Держгеокадастру для формування та внесення в Державний земельний кадастр даних про земельні ділянки наукових установ, підприємств та організацій НААН необхідно пройти декілька етапів. *Перший* – отримати дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в територіальних органах кадастру. *Другий* – замовити розробку проекту землеустрою, уклавши договір із землевпорядною організацією, яка має у своєму складі не менше двох сертифікованих землевпорядників на проведення землевпорядних робіт. Після погодження проекту землеустрою, зареєструвати земельну ділянку в кадастрі та право постійного користування у Державному реєстрі речових прав. У випадку, якщо є акти на право постійного користування, але відсутній кадастровий номер, необхідно отримати згоду розпорядника землі на відновлення меж земельної ділянки, розробити технічну документацію із землеустрою, здійснити реєстрацію в кадастрі та реєстрацію права постійного користування в реєстрі речових прав. Якщо видані акти на право постійного користування і внесені відомості до кадастру, то необхідно

здійснити реєстрацію права постійного користування у реєстрі речових прав [42].

Такий підхід територіальних органів Держгеокадастру щодо формування та внесення в Державний земельний кадастр даних про земельні ділянки наукових установ, підприємств та організацій НААН через розроблення проекту землеустрою про відведення земельної ділянки є помилковим. Відповідно до статті 79<sup>1</sup> «Земельна ділянка як об'єкт цивільного права» Земельного кодексу України формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав, передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Наукові установи, підприємства та організації НААН, на балансі яких знаходяться земельні ділянки вже мають державні акти на право постійного користування землею, що були їм видані до 2004 року. Відповідно до Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера. Тобто земельні ділянки наукових установ, підприємств та організацій НААН, на які видано державні акти на право постійного користування землею до 2004 року, відповідно до вищезгаданих норм законодавства є сформованими [23]. Для внесення даних до Державного земельного кадастру щодо цих земельних ділянок наукових установ, підприємств та організацій НААН необхідно розробляти інші види документації із землеустрою, а саме технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), або технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель.

Слід відзначити, що окрім внесення відомостей про земельну ділянку в Державний земельний кадастр, також треба зареєструвати речове право на нерухоме майно. Оскільки саме після реєстрації в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно виникає відповідне право власності чи постійного користування земельною ділянкою у відповідності до Постанови Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 р. № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [54]. У випадку із земельними ділянками наукових установ, підприємств та організацій НААН після реєстрації в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно у них виникає право постійного користування землею. Під

час виконання зазначених видів робіт із землеустрою здійснюється уточнення юридичних назв землекористувачів, якими є наукові установи, підприємства та організації НААН, відновлення меж ділянок, складу угідь, площ, виявлення земельних ділянок без кадастрових номерів та інше.

Встановлення місця розташування земельних ділянок, їхніх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально потребує проведення інвентаризації земель наукових установ, підприємств та організацій НААН. Виділяємо три етапи оформлення прав на земельні ділянки:

- перший етап – формування земельних ділянок із внесенням інформації до Державного земельного кадастру та присвоєнням кадастрових номерів.
- другий етап – зонування земель науково-дослідних установ за еколого-економічними та іншими показниками.
- третій етап – земельно-оціночні роботи, пов'язані зі здійсненням оцінювання земель та постановка їх на баланс установ.

На практиці це передбачає реалізацію наступних важливих завдань: уточнення юридичних назв землекористувачів, відновлення меж ділянок, визначення складу угідь та площ, виявлення земельних ділянок без кадастрових номерів. У подальшому виникає необхідність у розробці методики зонування земель наданих для науково-дослідної діяльності. Надалі розробляються проекти землеустрою щодо забезпечення еколого-економічних обґрунтувань сівозмін та впорядкування угідь для сільськогосподарських земель наукових установ, підприємств та організацій НААН.

Ця методика дозволить визначати дослідні поля, що унеможливило їхнє вилучення з користування наукових установ, підприємств та організацій НААН. На завершальному етапі виготовляється технічна документація з нормативно-грошової оцінки та експертно-грошової оцінки земельних ділянок.

Щодо інформації про земельні ділянки, облік якої ведеться, то в першу чергу, варто зазначити, що дані про склад угідь в межах наукових установ, підприємств та організацій НААН є доступними, проте ці відомості мають низку проблем (відсутність сумарної площі угідь, даних обліку за формою б-зем, а також розбіжність між даними оперативного

обліку площі ріллі та даними бухгалтерського обліку посівних площ) (додаток 5) (табл. 2.1).

Аналізуючи доступні відомості про земельні ділянки, які є державною власністю та перебувають в користуванні наукових установ, підприємств та організацій Національної академії аграрних наук України, потрібно наголосити, що актуальні відомості про кадастровий номер, площу, опис меж, міри ліній по периметру, координати поворотних точок межі, дані про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі доступні лише для земельних ділянок, які є зареєстрованими в Державному земельному кадастрі, та права на які зареєстровані в Єдиному реєстрі речових прав на нерухоме майно [13].

Відповідно до Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України № 337 від 30.12.2015 року «Про затвердження форм адміністративної звітності з кількісного обліку земель (форми № 11-зем, 12-зем, 15-зем, 16-зем) та Інструкцій щодо їх заповнення» із 01 липня 2016 року запроваджено нові форми обліку та звітності земель [34].

*Таблиця 2.1*

**Приклад порівняльної характеристики даних земельного та бухгалтерського обліку на прикладі орних земель наукових установ, підприємств та організацій НААН**

№	Назва угідь	За даними оперативного обліку станом на 01.01. 2018р., га	За даними бухгалтерського обліку посівних площ, га	Різниця, га
1	2	4	5	6
Інститут картоплярства				
001	Рілля	2500,2	2173	<b>327,2</b>
Інститут сільського господарства Карпатського регіону				
001	Рілля	827,45	607,33	<b>220,12</b>
Інститут рослинництва ім. В. Я. Юр'єва				
001	Рілля	1022,75	643,57	<b>379,18</b>

*Складено авторами на основі джерел [41]*

Цим наказом зобов'язано Держгеокадастр забезпечити перенесення даних державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми № 6-зем, ба-зем, бб-зем, 2-зем) до звітності з кількісного обліку земель (форми № 11-зем, 12-зем, 15-зем, 16-зем) [34].

Відповідно до цього Наказу затверджено наступні форми звітності:

- форма звітності № 11-зем (квартальна) – «Звіт про землі та земельні ділянки за цільовим призначенням і формами власності»;
- форма звітності № 12-зем (річна) – «Звіт про землі та земельні ділянки за власниками та користувачами, формами власності»;
- форма звітності № 15-зем (квартальна) – «Звіт про землі та земельні ділянки за цільовим призначенням та угіддями»;
- форма звітності № 16-зем (річна) – «Звіт про землі та земельні ділянки за власниками та угіддями».

Згідно із формою 11-зем, облік земель має вестися за наступними критеріями: звітність має подаватися за всіма формами власності (приватна (у т.ч. колективна), державна та комунальна) та містити наступну інформацію [34]:

- кількість власників, користувачів;
- кількість земельних ділянок;
- площа земельних ділянок;
- кількість земельних ділянок, переданих в оренду;
- площа земельних ділянок, переданих в оренду;
- кількість земельних ділянок, що перебувають в оренді;
- площа земельних ділянок, що перебувають в оренді;
- кількість земельних ділянок, переданих в постійне користування;
- площа земельних ділянок, переданих в постійне користування;
- кількість земельних ділянок, що перебувають в постійному користуванні;
- площа земельних ділянок, що перебувають в постійному користуванні;
- облік особливо цінних земель, ґрунтів, дослідних полів та земель природно-заповідного фонду.

Іншою важливою складовою інформації про землі Національної академії аграрних наук України є відомості про особливо цінні землі та ґрунти, зокрема. Особливо цінні землі та порядок припинення прав на

них регулюються статтею 150 Земельного кодексу України. До особливо цінних земель відповідно до пункту 1 статті 150 Земельного кодексу України відносяться [20]:

- у складі земель сільськогосподарського призначення: чорноземи солонцюваті, солонцюваті на лесових породах; лучно-чорноземні незасолені солонцюваті суглинкові ґрунти; темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені на лесах і глеюваті; бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньо глибокі ґрунти; дерново-підзолисті суглинкові ґрунти; коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму, дернові глибокі ґрунти Закарпаття;
- торфовища з глибиною залягання торфу більше одного метра і осушені незалежно від глибини;
- землі, надані в постійне користування НВАО «Масандра» та підприємствам, що входять до його складу; землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів;
- землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, землі історико-культурного призначення.

Відзначимо, що у зв'язку зі специфікою робіт, які проводяться в Національній академії аграрних наук України, особливо цінні землі та дослідні поля відіграють надзвичайно важливу роль для проведення наукових та інших досліджень. У зв'язку з цим першочерговою необхідністю є визначення характеристик дослідних полів та особливо цінних ґрунтів, які повинні відображатися при проведенні обліку цих земель.

Відповідно до пункту 1 статті 150 Земельного кодексу України до особливо цінних земель відносять землі за якісними ознаками (агровиробничі групи ґрунтів у складі сільськогосподарських земель) та землі з певним спеціалізованим призначенням.

Відповідно до пункту (а) частини 1 статті 150 Земельного кодексу України визначення особливо цінних земель, які використовуються для сільськогосподарського призначення, проводиться на підставі агровиробничих груп ґрунтів [20].

Перелік агровиробничих груп ґрунтів присутній на території України, затверджений додатком 5 Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» [33].

Перелік особливо цінних ґрунтів затверджено Наказом Державного комітету України по земельних ресурсах № 245 від 06.10.2003 року «Про затвердження переліку особливо цінних груп ґрунтів», в якому наводиться шифр, назва та площа особливо цінних агровиробничих груп ґрунтів у розрізі провінцій природно-сільськогосподарського районування [43].

Даний Наказ уточнює норми частини (а) пункту 1 статті 150 Земельного кодексу України в розрізі провінцій природно-сільськогосподарського районування земель. У відповідності до статті 179 Земельного кодексу України під природно-сільськогосподарським районуванням земель розуміється «поділ території з урахуванням природних умов та агробіологічних вимог сільськогосподарських культур» [20].

Порядок припинення прав на особливо цінні землі регулюється пунктом 2 статті 150 Земельного кодексу України наступним чином: «2. Припинення права постійного користування земельними ділянками особливо цінних земель, визначених у пунктах «в» і «г» частини першої цієї статті, з підстави добровільної відмови від користування ними або шляхом їх вилучення здійснюється за погодженням з Верховною Радою України» [20].

Погодження матеріалів вилучення (викупу) земельних ділянок особливо цінних земель, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, провадиться Верховною Радою України за поданням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласної, Київської і Севастопольської міських рад здійснюється на підставі пункту 3 статті 150 Земельного кодексу України [20].

Встановлення та зміна цільового призначення земельних ділянок особливо цінних земель врегульовано пунктом 6 статті 20 Земельного кодексу України наступним чином: «6. Зміна цільового призначення особливо цінних земель допускається лише для розміщення на них об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, об'єктів, пов'язаних з видобуванням корисних копалин, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, а також у разі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, віднесення земель, зазначених у пунктах «а» і «б» частини першої статті 150 цього



Кодексу, до земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення.

Віднесення особливо цінних земель державної чи комунальної власності, визначених у пунктах «а» і «б» частини першої статті 150 цього Кодексу, до земель інших категорій здійснюється за погодженням з Верховною Радою України.

Погодження матеріалів місця розташування об'єкта, що передбачається розмістити на земельній ділянці особливо цінних земель державної чи комунальної власності із зміною її цільового призначення, здійснюється за погодженням з Верховною Радою України в порядку, визначеному статтею 151 цього Кодексу».

Порядок погодження питань, пов'язаних з викупом земельних ділянок для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності щодо особливо цінних земель регулюється пунктом 2 статті 151 Земельного кодексу України, наступним чином: «2. Погодження матеріалів місць розташування об'єктів на особливо цінних землях, а також земельних ділянок для розміщення та обслуговування будівель і споруд дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних організацій провадиться Верховною Радою України» [20].

Тому надзвичайно актуальним залишається питання обліку особливо цінних земель установ та підприємств НААН України відповідно до статті 150 Земельного Кодексу України, яку необхідно враховувати при інвентаризації земельних ділянок наукових установ, підприємств та організацій НААН [20].

Актуальним питанням із цього погляду є відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам в умовах надання земельних ділянок в оренду чи користування, оскільки згідно із статтею 156 Земельного Кодексу України збитки відшкодовуються внаслідок [20]:

- вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом;
- тимчасового зайняття сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для інших видів використання;
- встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок;

- погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників;
- приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у непридатний для використання стан;
- неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки;
- використання земельних ділянок для потреб нафтогазової галузі.

Слід відзначити, що на даний момент частина земельних ділянок, що перебувають у постійному користування підприємств та установ НААН зареєстровані у Державному земельному кадастрі з помилками. Виділяємо наступні неточності та помилки: тип власності, цільове призначення, категорія земель, вид використання, місце розташування та інші.

Серед основних помилок характерних для земельних ділянок наукових установ, підприємств та організацій НААН можна виділити:

- помилки при визначенні форми власності на земельну ділянку наукових установ, підприємств та організацій НААН;
- помилки при визначенні цільового призначення земельної ділянки;
- відсутня інформація про вторинне право на земельну ділянку за науковими установами, підприємствами та організаціями НААН в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно у пункті відомості про суб'єктів права власності на земельну ділянку. (табл. 2.2).

Таблиця 2.2

**Витяг з обліку земель НААН України, які зареєстровані в Державному земельному кадастрі**

УСТАНОВИ, ПІДПРИЄМСТВА НААН	Кадастровий номер	Дані з Державного земельного кадастру		
		цільове призначення	назва цільового призначення	тип власності
Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки»	8000000000:79:306:0001	-	Досліджень і розробок	<b>комунальна власність</b>

Національний науковий центр «Інститут бджільництва імені П.І.Прокоповича»	8000000000:79:110:0013	03.11	Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки	<b>комунальна власність</b>
Інститут продовольчих ресурсів Національної академії аграрних наук України	8000000000:63:018:0007	03.11	Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки	<b>не визначено</b>

*Складено авторами на основі джерел [41]*

Приклад наявних помилок при обліку земельних ділянок наукових установ, підприємств та організацій НААН, яким присвоєно кадастрові номери та інформацію про які внесено до Державного земельного кадастру наведено в додатку б.

Відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр» відомості про земельні ділянки, в тому числі й наукових установ, підприємств та організацій НААН, які включаються до Державного земельного кадастру, мають складатися з наступних даних [23]:

- кадастровий номер;
- місце розташування;
- опис меж;
- площа;
- міри ліній по периметру;
- координати поворотних точок меж;
- дані про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі;
- дані про якісний стан земель та про бонітування ґрунтів;
- відомості про інші об'єкти Державного земельного кадастру, до яких територіально (повністю або частково) входить земельна ділянка;

- цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель);
- склад угідь із зазначенням контурів будівель і споруд, їх назв;
- відомості про обмеження у використанні земельних ділянок;
- відомості про частину земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки;
- нормативна грошова оцінка;
- інформація про документацію із землеустрою та оцінки земель щодо земельної ділянки та інші документи, на підставі яких встановлено відомості про земельну ділянку.

Користуючись саме таким набором даних про земельні ділянки, Державний реєстратор речових прав на нерухоме майно проводить державну реєстрацію прав на них, про що йдеться в статті 30 Закону України «Про Державний земельний кадастр» [20].

Окремо слід наголосити на інформації щодо обмежень у використанні земельних ділянок. Відповідно до статті 14 Закону України «Про Державний земельний кадастр» до Державного земельного кадастру включаються такі відомості про обмеження у використанні земель: [20]:

- вид;
- опис меж;
- площа;
- зміст обмеження;
- опис режимоутворюючого об'єкта – контури, назви та характеристики, що обумовлюють встановлення обмежень (за наявності такого об'єкта);
- інформація про документи, на підставі яких встановлено обмеження у використанні земель.

Враховуючи специфіку наукових досліджень наукових установ, підприємств та організацій НААН пов'язаних із сільським господарством, на нашу думку, необхідно дослідні поля НААН внести до переліку режимоутворюючих об'єктів, навколо яких можливе встановлення обмежень у використанні земель.

Відповідно до вище вказаного, на нашу думку, при проведенні інвентаризації земель наукових установ, підприємств та організацій НААН до об'єктів інвентаризації повинні відноситися [14]:

- земельні ділянки;
- дослідні поля;
- обмеження у використанні земельних ділянок та їх межі;
- межі особливо цінних ґрунтів (особливо цінних земель);
- межі територій та об'єктів природно-заповідного фонду;
- межі об'єктів культурної і природної спадщини, зокрема внесені до реєстрів ЮНЕСКО;
- види господарського використання земель;
- режимоутворюючі об'єкти;
- нерухоме майно та права на нього.

За видами господарського використання землі наукових установ, підприємств та організацій НААН України варто поділяти на:

- зони дослідних полів, в тому числі багаторічних дослідів;
- зони органічного землеробства;
- зони вирощування елітного насіння сільськогосподарських культур та садивного матеріалу багаторічних насаджень;
- зони регульованого використання (буферна зона);
- зони збереження цінних для аграрної науки агроґрунтових, природоохоронних та історико-культурних комплексів і об'єктів;
- карантинні зони;
- господарські зони.

Також слід зазначити, що Земельним кодексом України Главою 18 «Обмеження прав на землю» було введено терміни «обмеження у використанні земель» та «обтяження прав на земельну ділянку». Проте на сьогодні законодавством не розкрито поняття цих термінів «обмеження» та «обтяження», а в деяких випадках їх ототожнюють, що не є вірним. Відповідно до пункту 2 статті 111 Земельного кодексу України Законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду можуть бути встановлені такі обмеження у використанні земель [20]:

- умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;

- заборона на провадження окремих видів діяльності;
- заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;
- умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;
- умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;
- умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку;
- обов'язок щодо утримання та збереження полезахисних лісових смуг.

На сьогодні законодавством розрізняються обмеження на земельних ділянках у вигляді охоронних зон, зони санітарної охорони, санітарно-захисні зони та зони особливого режиму використання земель.

Охоронні зони створюють [20]:

- 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, електропередачі, земель транспорту, навколо промислових об'єктів для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодження, а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти.

Зони санітарної охорони навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення та інші, для їх санітарно-епідеміологічної захищеності [20].

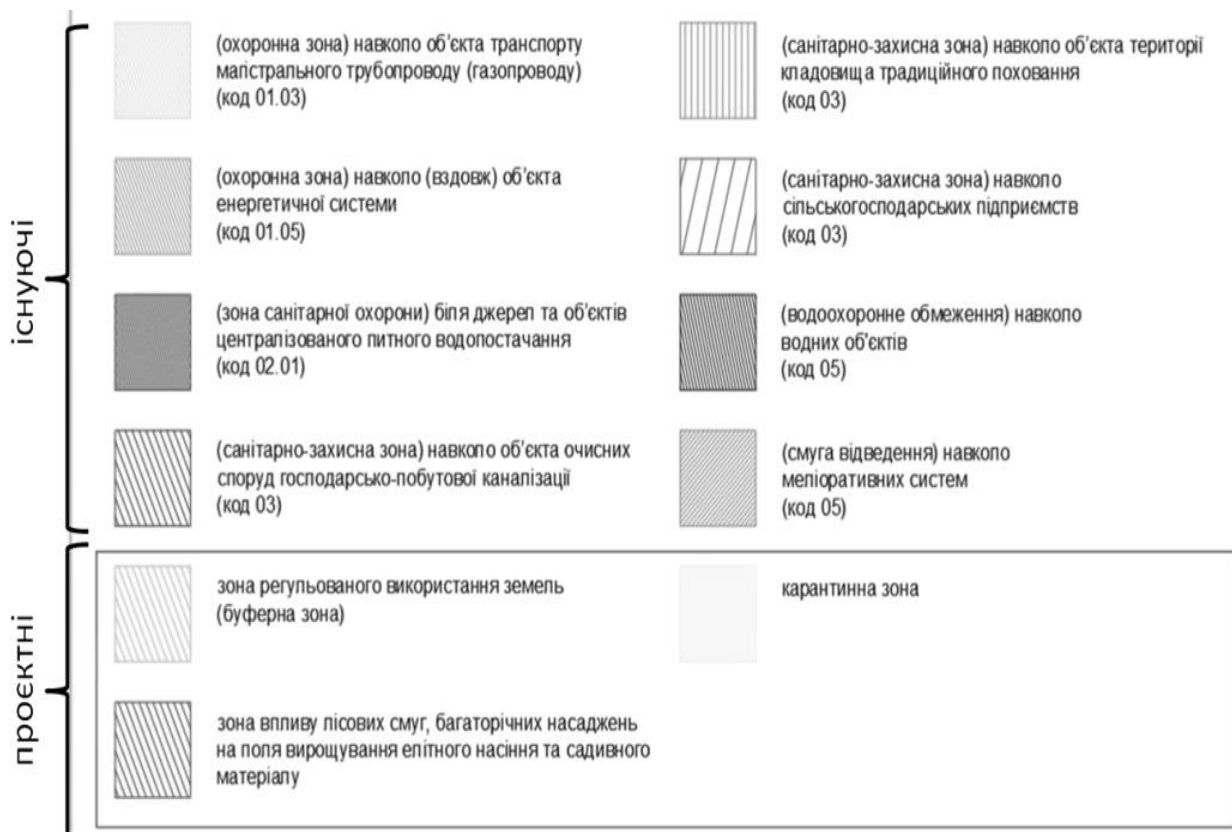
Санітарно-захисні зони створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови [20].

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, охорони державного кордону України, а також захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах [20].

Також при формуванні зон обмежень та визначенні режиму використання земель в цих зонах необхідно враховувати специфіку діяльності наукових установ, підприємств та організацій НААН. Нами пропонується доповнити існуючі охоронні зони наступними позиціями: (Рис. 2.3.):

- охорона зона регульованого використання земель (буферна зона);
- охорона зона впливу лісових смуг, багаторічних насаджень на поля вирощування елітного насіння та садивного матеріалу;
- карантинна охорона зона.



**Рис. 2.3.** Існуючі і проектні обмеження щодо використання земельних ділянок при врахуванні специфіки діяльності наукових установ, підприємств та організацій НААН

Враховуючи вище зазначене із цього постає першочергова необхідність у:

- розробленні галузевого стандарту інвентаризації земель для наукових установ, підприємств та організацій НААН;
- розробленні уніфікованого технічного завдання (ТЗ) на виконання робіт з інвентаризації земельних ділянок (з урахуванням особливостей діяльності НААН) та об'єктів нерухомого майна (з технічною інвентаризацією будівель і споруд), що використовуються для забезпечення статутної діяльності наукових установ, підприємств та організацій, що належать до сфери управління НААН [11];
- створенні та наповненні Автоматизованої системи управління земельно-майновим комплексом даними про якість та кількість земель.



### **3. ПРОБЛЕМИ ПОВ'ЯЗАНІ З ВІДСУТНІСТЮ МЕТОДИКИ ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ НАУКОВИХ УСТАНОВ, ПІДПРИЄМСТВ ТА ОРГАНІЗАЦІЙ НААН**

На сьогоднішній день в Державному земельному кадастрі велика кількість земельних ділянок наукових установ, підприємств та організацій НААН обліковуються як землі комунальної та навіть приватної власності.

Унаслідок різних причин, а саме відсутності: відомостей про земельні ділянки в ДЗК, даних про реєстрацію земельних ділянок у реєстрі речових прав на нерухоме майно, правовстановлюючих документів на земельні ділянки, обліку земель та угідь відбуваються значні зміни, що можуть мати негативний характер, в землекористуваннях наукових установ, підприємств та організацій НААН.

Фахівці Національної академії аграрних наук України виділяють три основні загрози, які можуть вплинути на зменшення складу земельно-ресурсного потенціалу в тому числі особливо цінних земель дослідних господарств НААН [42]:

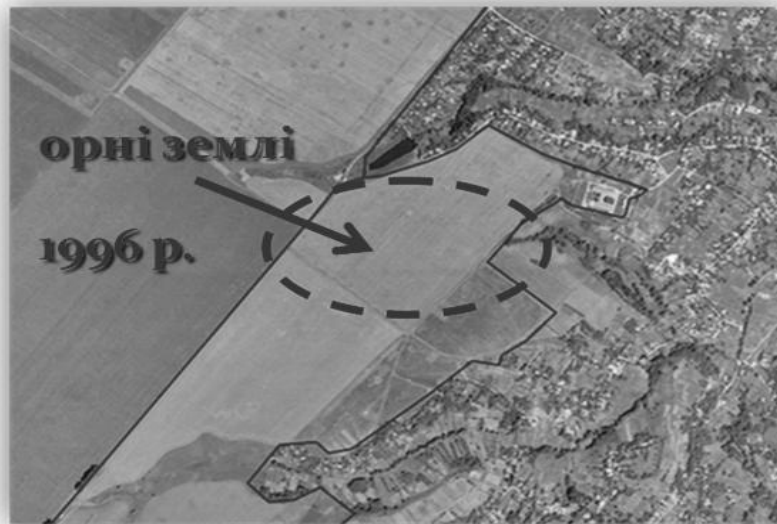
- розвиток великого аграрного бізнесу, який різними способами намагається здобути собі нові землі, зокрема, й аграрної науки;
- тиск із боку місцевих органів влади та підприємців, які хочуть отримати ці землі в користування. Місцеві ради інколи відмовляють в оформленні документів на земельні ділянки. Окрім цього, окремі наукові установи й досі не отримали документи на землю та здійснюють недостатню роботу для збереження земельних ресурсів. Також видача актів на право користування земельними ділянками та інших документів блокується органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування. Прикладом є головне управління Держгеокадастру Одеської області, яке відмовило Дослідному господарству «Комунар» у наданні дозволу на розробку документації землеустрою. Відмова пов'язана з рішенням сільської ради, оскільки частина ділянки використовується громадою для заготівлі сіна й таким чином не може бути передана у користування господарству. Також головне управління Держгеокадастру Одеської області відмовило у наданні згоди на відновлення меж земельної ділянки й дослідному господарству «Андріївське». Причина – відсутність у поданих документах наказу про перетворення дослідного виробничого

господарства, на який був виданий державний акт на право постійного користування, у державне підприємство «Дослідне господарство «Андріївське». Однак, у статуті зазначено, що господарство «Андріївське» є правонаступником дослідно-виробничого господарства. «Дослідному господарству Суворова» відмовлено у наданні дозволу на розроблення документації через проведення процедури санації, хоча вона не суперечить видачі документів на землю. Схоже «блокування» також присутнє в Головному управлінні Держгеокадастру у Запорізькій області, яке відмовило Інституту олійних культур, посилаючись на невідповідність поданих графічних матеріалів, хоча останні були отримані в районному управлінні Держгеокадастру [42];

- підставою для вилучення земель у НААН може стати прийняття законопроекту №4355 «Про розширення повноважень органів місцевого самоврядування з управління земельними ресурсами та посилення державного контролю за використанням і охороною земель» [44], який уже пройшов перше читання. Документ передбачає, що в місячний термін після його підписання, земля НААН, на яку не оформлені правовстановлюючі акти, автоматично перейде в розпорядження органів місцевого самоврядування. До того ж Постановою Кабінету Міністрів №318 від 2010 року встановлена необхідність оформлення актів на право постійного користування [45]. Однак наразі значна кількість земель не отримала належних документів.

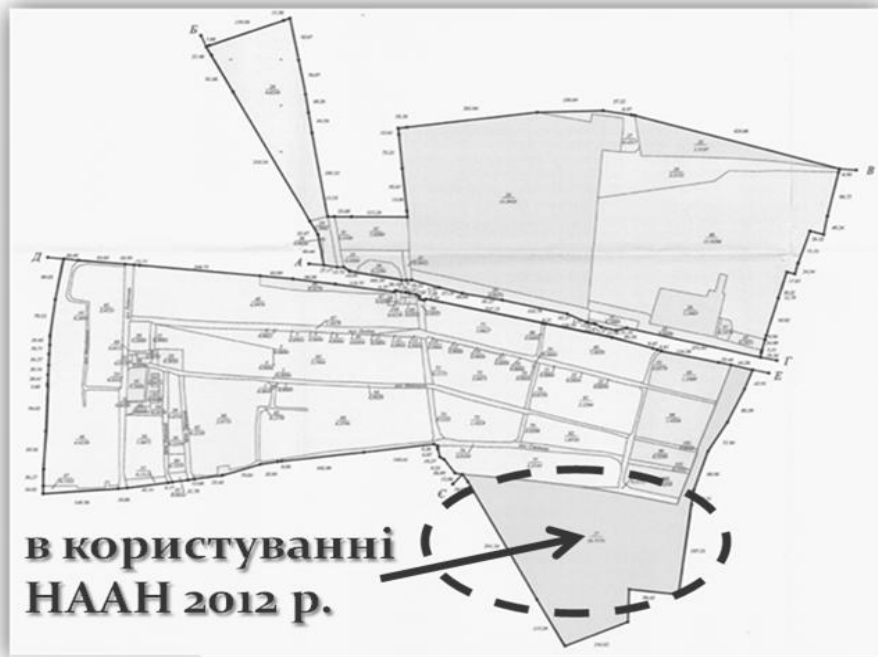
Негативним наслідком таких змін є незаконне вилучення земель державної власності наукових установ, підприємств та організацій НААН у власність та користування фізичних та юридичних осіб.

На рис. 3.1. наведені межі землекористування згідно із державними актами на право постійно користування землею, виданими 1996 року, на аерофотознімках 2000-х років, де спостерігаються поля ріллі, що обробляються. За результатами проведеної у 2018 році інвентаризації, ріллю трансформовано у сіножаті, а деяку її частину – під присадибні ділянки. До того ж за даними Державного земельного кадастру значна частина площі землекористування державної власності, яка була посвідчена державними актами, вже вилучена і зареєстрована в ДЗК за іншими землекористувачами.



**Рис. 3.1.** Зміна землекористувачів в межах державного підприємства НААН згідно з Державним актом на право постійного користування

На рис. 3.2. наведено приклад зміни землекористувачів в межах державного підприємства НААН 2012 року, що посвідчені органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади районного та обласного рівня, відповідно до яких виділені землі державної власності перебувають у користуванні. Проте за даними ДЗК, з цих масивів вже вилучені та зареєстровані земельні ділянки приватної власності інших землекористувачів.





**Рис. 3.2.** Приклад зміни землекористувачів в межах державного підприємства НААН

Іншим прикладом є землі Дослідного господарства у Волинській області, де із рисунку 3.4 видно, що за даними Державного земельного кадастру деякі землі, якими користується дослідне господарство також вилучені і зареєстровані як земельні ділянки приватної власності інших землекористувачів (рис. 3.3.).



**Рис.3.3.** Приклад зміни землекористувачів в межах державного підприємства НААН

Є приклади збереження земель наукових установ, підприємств та організацій НААН. Паралельно із державною інвентаризацією земель, що проводив Держгеокадастр на сільськогосподарських землях поза межами населених пунктів у Сквирському районі проводилась інвентаризація земель Сквирської дослідної станції органічного землеробства та

Державного підприємства Дослідного господарства «Сквирське», що відносяться до підпорядкування Інституту агроєкології і природокористування НААН України. Розробником документації виступив Інститут землекористування НААН.

Державне підприємство «Дослідне господарство «Сквирське» знаходиться за юридичною адресою в Київській області, м. Сквиря, вул. Селекційна. Фактично виробничі потужності, які складаються із дослідних земельних ділянок знаходяться в межах Сквирської міської ради та Домантівської сільської ради.

Відповідно до державних актів на право постійного користування землею серії КВ, зареєстрованих в Книзі записів державних актів на право постійного користування за № 6, 7 від 27 червня 1995 року, у постійному користуванні ДП ДГ «Сквирське» перебувають земельні ділянки загальною площею 643,82 га для сільськогосподарського виробництва, а саме: дві земельні ділянки загальною площею 330,62 га в межах Сквирської міської ради та земельна ділянка площею 313,20 га в межах Домантівської сільської ради. В державних актах на постійне користування зазначено, що дані земельні ділянки мали цільове призначення секція А код 01.01 для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

За результатами робіт з інвентаризації земель ДП ДГ «Сквирське» було виявлено, що воно фактично використовує 634,2761 га земель, із яких: шість земельних ділянок загальною площею 327,6415 га в межах Сквирської міської ради та вісім земельних ділянок загальною площею 306,6346 га в межах Домантівської сільської ради.

Згідно з наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 06.10.2003 № 245 «Про затвердження переліку особливо цінних груп ґрунтів» [47]:

- ґрунти, які залягають на земельних ділянках в межах Домантівської сільської ради з шифром 53д – чорноземи типові малогумусні і чорноземи сильно реградовані середньо-суглинкові – відносяться до переліку особливо цінних груп ґрунтів, 55д, 55г, 56г, 57д – чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані слабо-змиті легко- та середньосуглинкові, чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані середньозмиті легкосуглинкові та чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані сильно-змиті легкосуглинкові – до переліку особливо цінних груп ґрунтів не відносяться;

- ґрунти, які залягають на земельних ділянках в межах Сквирської міської ради з шифром 53д – чорноземи типові малогумусні і чорноземи сильно реградовані середньо-суглинкові – відносяться до переліку особливо цінних груп ґрунтів, 49д, 50д, 55д – темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти і чорноземи опідзолені і реградовані слабозмиті середньо-суглинкові, темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти і чорноземи опідзолені і реградовані середньо змиті середньо-суглинкові, чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані слабозмиті середньо-суглинкові, – до переліку особливо цінних груп ґрунтів не відносяться [33, 47].

Цільове призначення земельних ділянок, відповідно до державних актів на право постійного користування землею – для сільськогосподарського виробництва, що відповідає коду 01.01 – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва згідно з класифікатором видів цільового призначення земель (затвердженого наказом Держкомзему № 548 від 23.07.2010 року) [46]. Встановлено, що на земельних ділянках, які перебувають у постійному користування ДП ДГ «Сквирське» в межах Сквирської міської ради Сквирського району Київської області, ведеться органічне сільськогосподарське виробництво.

Згідно із додатком 6 «Порядку ведення Державного земельного кадастру», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України № 1051 від 17.10.2012 року – встановлені наступні обмеження (обтяження) у використанні земель [33]:

- у межах Сквирської міської ради: 01.05 – охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи;
- у межах Домантівської сільської ради: 01.05 – охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи, 05.02 – прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах.

На земельних ділянках, що перебувають у постійному користуванні ДП ДГ «Сквирське» розташоване нерухоме майно, право державної власності на яке зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Проведено рекогносцировку місцевості та визначено поворотні точки меж земельних ділянок. Встановлено, що в межах Сквирської



міської ради, земельні ділянки, право постійного користування якими посвідчено державним актом серії КВ (zareєстрованим в Книзі записів державних актів на право постійного користування за № 7 від 27 червня 1995 року), складаються з наступних земельних ділянок:

- ділянка № 1 загальною площею 274,9284 га;
- ділянка № 2 загальною площею 7,0184 га;
- ділянка № 3 загальною площею 10,7425 га;
- ділянка № 4 загальною площею 13,1592 га;
- ділянка № 5 загальною площею 3,8496 га;
- ділянка № 6 загальною площею 17,9434 га.

У межах Домантівської сільської ради, земельні ділянки, право постійного користування якими посвідчено державним актом серії КВ (zareєстрованим в Книзі записів державних актів на право постійного користування за № 6 від 27 червня 1995 року), складаються з наступних земельних ділянок:

- ділянка № 1 загальною площею 114,0913 га;
- ділянка № 2 загальною площею 125,2235 га;
- ділянка № 3 загальною площею 14,5757 га;
- ділянка № 4 загальною площею 6,5884 га;
- ділянка № 5 загальною площею 12,2188 га;
- ділянка № 6 загальною площею 14,7174 га;
- ділянка № 7 загальною площею 2,9795 га;
- ділянка № 8 загальною площею 16,2400 га.

На підставі узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, які посвідчують право на земельну ділянку, та Державному земельному кадастрі, загальна площа земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, в межах Домантівської сільської та Сквирської міської ради Сквирського району Київської області, що перебувають у постійному користуванні ДП ДГ «Сквирське» становитиме 634,2761 га (додаток 2).

Сквирська дослідна станція органічного виробництва Інституту агроєкології і природокористування Національної академії аграрних наук України створена з метою наукового забезпечення органічного виробництва, розроблення екологічно-безпечних, енергозберігаючих

технологій вирощування та створення нових високопродуктивних сортів овочевих культур. Основними напрямками і видами наукової і господарської діяльності Станції є:

- проведення наукових досліджень у галузі органічного виробництва сільськогосподарської продукції та агроекології, раціонального природокористування та охорони навколишнього природного середовища, спрямованих на покращення екологічного стану сільськогосподарських угідь шляхом розроблення і впровадження екологічно безпечних технологій вирощування сільськогосподарських культур;
- розроблення науково-методичних основ органічного землеробства, екологічної експертизи технологій вирощування сільськогосподарських культур для отримання якісної продукції та уникнення негативного впливу на навколишнє природне середовище;
- дослідження механізмів формування якості продукції сільськогосподарських культур в органічному виробництві;
- виробництво органічної сільськогосподарської продукції;
- створення нових високопродуктивних сортів та гібридів овочевих культур, придатних для використання в органічному виробництві та в традиційному овочівництві;
- первинне насінництво овочевих, зернових, технічних та інших сільськогосподарських культур;
- надання практичної та консультаційної допомоги державним, колективним, фермерським, селянським та іншим господарствам регіону з питань запровадження на практиці методів та принципів ведення органічного виробництва;
- виробництво, реалізація і сприяння в організації випуску, освоєння і просування на українському і закордонному ринках конкурентоздатних наукомістких товарів (послуг, робіт) і науково-технічних розробок;
- організація і проведення круглих столів, семінарів та інших заходів пов'язаними з основними напрямками діяльності станції;
- виконання для зацікавлених організацій і підприємств науково-дослідних робіт;

- проведення спільних науково-дослідних робіт з вітчизняними і зарубіжними партнерами з основних напрямів діяльності та виконання посередницьких та рекламних послуг;
- здійснення іншої науково-виробничої діяльності та надання платних послуг, що не суперечать чинному законодавству України;
- інші види діяльності не заборонені законодавством України.

Сквирська дослідна станція органічного виробництва знаходиться в Київській області за наступною юридичною адресою – м. Сквир, вул. Селекційна. Фактично виробничі потужності, які складаються із дослідних земельних ділянок, знаходяться в межах Сквирської міської ради. Відповідно до державного акту на право постійного користування землею серії КВ, зареєстрованого в Книзі записів державних актів на право постійного користування за № 3 від 24 червня 1994 року, у постійному користуванні Сквирської дослідної станції органічного виробництва перебувають земельні ділянки загальною площею 42,21 га для проведення дослідів по насінництву овочевих культур, а саме: земельна ділянка № 1 площею 27,55 га та земельна ділянка № 2 площею 14,66 га в межах Сквирської міської ради Сквирського району Київської області.

Для складання технічної документації з інвентаризації земель сільськогосподарського призначення, що перебувають у постійному користуванні Сквирської дослідної станції органічного виробництва відповідно до нових правил проведення інвентаризації земель було розроблено зміст стандарту для проведення такого виду робіт.

Згідно наказу Державного комітету України по земельних ресурсах від 06.10.2003 № 245 «Про затвердження переліку особливо цінних груп ґрунтів» [47] ґрунти, які залягають на земельних ділянках в межах Сквирської міської ради з шифром 20, 53д – чорноземи типові малогумусні і чорноземи сильно реградовані середньо-суглинкові – відносяться до переліку особливо цінних груп ґрунтів.

Цільове призначення земельних ділянок відповідно до державних актів на право постійного користування землею – для проведення дослідів по насінництву овочевих культур, що відповідає коду 01.09 – для дослідних і навчальних цілей згідно з класифікатором видів цільового призначення земель (затвердженого наказом Держкомзему № 548 від 23.07.2010 року) [46].

Згідно із додатком 6 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України № 1051 від 17.10.2012 року встановлено обмеження у використанні земель у межах Сквирської міської ради, саме – 01.05 – охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи [33]. На земельних ділянках, що перебувають у постійному користуванні Сквирської дослідної станції органічного виробництва розташоване нерухоме майно, право державної власності на яке зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Проведено рекогносцировку місцевості та визначено поворотні точки меж земельних ділянок. Встановлено, що в межах Сквирської міської ради, земельні ділянки, право постійного користування якими посвідчено державним актом серії КВ (зареєстрованим в Книзі записів державних актів на право постійного користування за № 3 від 24 червня 1994 року), складаються з наступних земельних ділянок:

- ділянка № 1 загальною площею 27,5542 га;
- ділянка № 2 загальною площею 14,3585 га;
- ділянка № 3 загальною площею 0,0916 га;
- ділянка № 4 загальною площею 0,1029 га.

На підставі узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, які посвідчують право на земельну ділянку, та Державному земельному кадастрі, загальна площа земельних ділянок для дослідних і навчальних цілей в межах Сквирської міської ради Сквирського району Київської області, що перебувають у постійному користуванні Сквирської дослідної станції органічного виробництва складе 42,1072 га (додаток 3).

У результаті проведення інвентаризації земель визначено:

а) зміни у структурі та складі угідь на основі порівняльного аналізу з документацією із землеустрою, розробленою в попередні роки щодо меж фактичного користування землями та його відповідності правовстановлюючим документам (за наявності таких) або ж державній статистичній звітності;

б) правовий стан використання земель;

в) обмеження у використанні земель та земельних ділянок.

Проте при формуванні зон обмежень та визначення режиму використання земель в існуючому порядку з проведення інвентаризації земель не враховується специфіка діяльності наукових установ, підприємств та організацій НААН. Зважаючи на це, додатково мають виділятися такі зони:

- Зона регульованого використання земель (буферна зона);
- Зона впливу лісових смуг, багаторічних насаджень на поля вирощування елітного насіння та садивного матеріалу;
- Карантинна зона (*Додаток 7*).

Підсумовуючи вище викладене можна стверджувати, що існуючий порядок по інвентаризації земель, встановлений нормативно-правовими актами України, не в повній мірі враховує специфіку діяльності наукових установ, підприємств та організацій НААН, його об'єктів та видів функціонального використання.

#### **4. СТАНДАРТИЗАЦІЯ ТА НОРМУВАННЯ РОБІТ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ**

Стандартизація та нормування в земельній сфері в переважній більшості стосуються галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів, свідченням чого є стаття 165 Земельного кодексу України [20]. Нормативи, які розроблено та затверджено в установленому порядку, є важливою складовою охорони земель та їхнього раціонального використання.

Відповідно до законодавства під стандартизацією розуміється діяльність, що полягає в установленні положень для загального та неодноразового використання щодо наявних чи потенційних завдань і спрямована на досягнення оптимального ступеня впорядкованості в певній сфері. Стандарти розробляються як на матеріальні предмети, до яких відносять продукцію, зразки речовин, так і на правила, норми чи вимоги, притаманні певним галузям [4].

Національна система стандартизації України виділяє нормативні документи із стандартизації за сферою об'єкта стандартизації, складу, змісту, сфери діяльності та призначення їх дії. Нормативні документи поділяють на такі види: державні (ДСТУ), галузеві (ГСТ), стандарти підприємств (СТП). Державний стандарт розробляється для загального та багаторазового застосування правил, принципів та характеристик діяльності об'єкта дослідження [51]. Але державний стандарт і загальні правила проведення інвентаризації земель, що передбачені статтею 35 Законом України «Про землеустрій» та Постановою Кабінету Міністрів України «Порядок проведення інвентаризації земель» не враховують окремі особливості діяльності кожного із типів землекористувань, зокрема, землі державних установ та підприємств НААН [1, 32].

Отже робимо висновок, що відсутність єдиної системи стандартів щодо розробки землевпорядної документації та її складових частин, а також критеріїв розгляду та оцінки відповідності такої документації територіальними органами центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, є ключовою перешкодою для прозорого землевпорядного процесу та витіснення тіньових схем погодження документації із землеустрою.

Прикладом відсутності єдиної системи стандартів є розроблені проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок у власність

фізичним особам. Було подано дванадцять розроблених проектів на погодження до територіального органу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин відповідно до статті 186<sup>1</sup> Земельного кодексу України [20].

Проте, незважаючи на те, що розроблені дванадцять проектів є ідентичними з точки зору місця розташування земельних ділянок (суміжні землекористувачі), цільового призначення, ґрунтового покриву, складу угідь, обмежень і обтяжень у їх використанні, а також створювалися одними й тими ж виконавцями за однаковими методиками, відповіді (зауваження) про розгляд цих проектів різними територіальними органами центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (за принципом екстериторіальності) були різнотипними.

Відзначимо, що чотири проекти землеустрою були погоджені, інші вісім – повернуті з зауваженнями, що свідчить про відсутність системного підходу до погодження та перевірки землевпорядної документації.

Щодо зауважень, які надійшли за результатами розгляду проектів, що повернуті на доопрацювання, їх розділено на декілька типів стосовно:

- складу земель;
- обмежень і обтяжень у використанні земельних ділянок;
- інформації на кадастровому плані;
- процедури встановлення та погодження меж земельної ділянки;
- завдання на виконання робіт із землеустрою.

Щодо першого типу зауважень, то відзначимо, що коментарі територіальних органів центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, дійсно мають місце.

Проте, на думку авторів, усі зауваження варто доповнити посиланням на абзац сьомий статті 9 Закону України «Про державну експертизу землевпорядної документації», оскільки вищезазначений тип зауважень стосується визначення належності земельної ділянки до «особливо цінних земель, земель лісогосподарського призначення, а також земель водного фонду, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення» (табл. 4.1) [48].

Таблиця 4.1

**Зауваження щодо складу земель**

№	Зауваження
1	Проектом не визначено належність земельної ділянки до особливо цінних земель
2	Проект відведення доповнити інформацією про ґрунти, що залягають на земельній ділянці з назвою шифра агрогрупи згідно ст. 150 ЗКУ
3	Надати до матеріалів проекту інформацію щодо належності/неналежності земельної ділянки до особливо цінних земель у відповідності до Наказу Державного комітету України по земельних ресурсах № 245 від 06.10.2003. «Про затвердження переліку особливо цінних груп ґрунтів».
4	В пояснювальній записці до проекту описати наявність (відсутність) на запроектованій земельній ділянці земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення та водного фонду з метою дотримання вимог ст. 186-1 Земельного кодексу.

Щодо зауважень, які стосуються обмежень у використанні земельних ділянок, то необхідно відзначити, що в них присутня деяка систематизація (зауваження щодо зазначення обмеження з кодом 06.04 наявне у декількох проектах одночасно). Дійсно, дані зауваження мають місце.

Проте, різні територіальні органи залишають за собою право по-різному зазначати та конкретизувати недоліки в проектах землеустрою щодо відведення земельної ділянки (табл. 4.2).

Таблиця 4.2

**Зауваження щодо обмежень і обтяжень у використанні земельних ділянок**

№	Зауваження
1	Перелік обмежень привести у відповідність до додатку 6 зі змінами згідно Постанов КМУ №1051 від 17.10.2012 р. №1051 від 07.02.2018 р.
2	Перелік обмежень привести у відповідність до додатку 6 Постанови КМУ №1051 від 17.10.12 р. (зі змінами) – відсутнє обмеження з кодом 06.04.
3	Доопрацювати кадастровий план земельної ділянки відповідно до ст. 11,34 Закону України «Про державний земельний кадастр»: зазначити актуальну інформацію щодо земельної ділянки, враховуючи що земельна ділянка відводиться за рахунок земель запасу, показати межі частин земельної ділянки на які поширюється дія обмежень у використанні земельної ділянки (немає – зазначити, що немає)
4	Перелік обмежень у використанні земельної ділянки доповнити пунктом 06.04 – умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт відповідно до додатку 6 Постанови Кабінету Міністрів від 14.10.2012 р. №1051 «Про затвердження порядку ведення Державного земельного кадастру» із змінами згідно з Постановами Кабінету Міністрів України №1058 від 23.11.2016 р. та №105 від 07.02.2018 р.



5	Доопрацювати Перелік обмежень щодо використання земельної ділянки у відповідності до Додатку 6 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою КМУ від 17.10.2012 р. № 1051 зі змінами від 07.02.2018 р. №105 (відсутній код обмежень 06.04).
6	Відповідно до ст. 43 Закону України «Про державний земельний кадастр», на кадастровому плані земельної ділянки відображаються межі частин земельних ділянок, на які поширюється дія обмежень у використанні земельних ділянок, права суборенди, сервітуту.
7	Зазначити дату в переліку обмежень щодо використання земельної ділянки.
8	Перелік обмежень привести у відповідність до додатку 6 зі змінами згідно Постанов КМУ №1051 від 17.10.2012 р. №105 від 07.02.2018 р.

Більшість зауважень щодо кадастрового плану земельної ділянки мають посилання на статтю 34 Закону України «Про державний земельний кадастр». Проте є зауваження без будь-якого нормативно-правового підтвердження (табл. 4.3).

*Таблиця 4.3*

#### **Зауваження щодо інформації на кадастровому плані**

№	Зауваження
1	Кадастровий план привести у відповідність до вимог ст.34 Закону України «Про державний земельний кадастр» (на кадастровому плані земельної ділянки відображаються зовнішні межі земельної ділянки (із зазначенням суміжних земельних ділянок, їх власників, користувачів суміжних земельних ділянок державної чи комунальної власності) тож відповідно до цих норм суміжники зазначенні на кадастровому плані некоректно, привести у відповідність) п. 5.6. передбачено відображення на кадастровому плані кадастровий номер земельної ділянки та суміжники земельних ділянок (кадастрове зонування).
2	На кадастровому плані земельної ділянки зазначити кадастрові номери суміжних земельних ділянок (за наявності) згідно ст. 34 ЗУ «Про Державний земельний кадастр»
3	На кадастровому плані земельної ділянки в частині власники землі, (землекористувачі та землі державної власності, не видані у власність чи користування) зазначений землевласник, але на стадії погодження проекту землеустрою зазначена фізична особа ще не є землекористувачем даної земельної ділянки. Відповідно до п.2 ст. 24 Закону України «Про державний земельний кадастр» кадастровий план складається при формуванні земельної ділянки. Відповідно до ст., 11 ЗУ «Про Державний Земельний кадастр» відомості про об'єкти Державного земельного кадастру під час внесення їх до Державного земельного кадастру мають відповідати існуючим характеристикам об'єктів в натурі (на місцевості).
4	Привести у відповідність дані зазначені на кадастровому плані земельної ділянки.
5	Відповідно до ст. 11 Закону України «Про Державний земельний кадастр», відомості про об'єкти Державного земельного кадастру від час внесення їх до

	Державного земельного кадастру мають відповідати існуючим характеристикам об'єктів у натурі (на місцевості), визначеним з точністю відповідно до державних стандартів, норм та правил, технічних регламентів. Зазначити на кадастровому плані проекту землеустрою існуючі характеристики земельної ділянки (щодо цільового призначення).
6	Кадастровий план привести у відповідність до вимог ст.34 Закону України «Про державний земельний кадастр» (на кадастровому плані земельної ділянки відображаються: кадастровий номер земельної ділянки, кадастрові номери (при наявності) суміжних земельних ділянок, зовнішні межі земельної ділянки (із зазначенням суміжних земельних ділянок, їх власників, користувачів суміжних земельних ділянок державної чи комунальної власності) тож відповідно до цих норм суміжники зазначені на кадастровому плані некоректно, привести у відповідність) відповідно до даних Державного земельного кадастру земельна ділянка межує з землями державної власності, що не сформовані та не зареєстровані.

Крім того, трактування статті 34 вищевказаного закону територіальні органи теж залишають за собою, оскільки, наприклад, вказувати кадастрові номери суміжних земельних ділянок необхідно за їх наявності, тобто при відсутності таких (як було в усіх 12-ти проектах землеустрою, які розглядаються в цій статті) – вони не вказуються, але відповідне зауваження присутнє [23].

З іншого погляду зауваження мають місце, оскільки суміжними землекористувачами вказані фізичні особи, відведення земельних ділянок яким ще не було завершено.

Цей тип зауважень можна, у свою чергу, розділити на підтипи:

- погодження меж земельної ділянки;
- інформація щодо прив'язки до пунктів Державної геодезичної мережі;
- закріплення меж земельної ділянки межовими знаками;
- інше.

Стосовно погодження меж земельної ділянки із суміжними землевласниками, то зауваження має місце щодо існуючих суміжних землекористувачів, а не проектних, які були вказані в проектах землеустрою. Проте відповідно до пункту 2.1 «Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками»: «Встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється на підставі розробленої та затвердженої технічної документації із землеустрою щодо встановлення

(відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок або проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки» [37]. Тобто на стадії погодження проекту землеустрою підстави для встановлення (а також погодження) меж земельної ділянки відсутні (табл. 4.4).

*Таблиця 4.4*

**Зауваження щодо матеріалів геодезичних вишукувань та встановлення меж земельної ділянки**

№	Зауваження
1	Акт приймання-передачі межових знаків на зберігання погодити з розпорядником земель відповідно до інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі(на місцевості) та їх закріплення межовими знаками затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 р. №376 (не в повному обсязі зазначено власників, користувачів суміжних земельних ділянок);
2	Відповідно до вимог статті 50 Закону України «Про землеустрій» до проекту землеустрою долучити матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (місцевість) оформлені з урахуванням вимог пунктів 3.1, Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженої наказом Держкомзему від 18.05.2010 р. №376;
3	Проектом землеустрою не враховано вимоги Інструкції щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками та ст.198 Земельного кодексу, а саме: не погоджено межі суміжними землекористувачами, які зазначені на кадастровому плані, також до матеріалів проекту землеустрою необхідно долучати кроки межових знаків (додаток №2) Інструкції;
4	Матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування земельної ділянки не відповідають вимогам ст. 79-1 Земельного Кодексу України (в частині щодо шляху формування земельної ділянки) та вимогам Порядку ведення державного земельного кадастру (в частині реалізації проектних рішень внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру), а саме: оскільки запроєктована земельна ділянка формується шляхом поділу сформованої з земельної ділянки площею 14,2934 га, внаслідок чого для реалізації заходів проекту щодо формування земельної ділянки мінімально необхідними матеріалами є кадастрові плани земельних ділянок, що утворюються в результаті поділу сформованої ділянки площею 14,2934 га (після виділення з неї проектної

	ділянки ) які в даному проекті відсутні;
5	Долучити матеріали вимірювань в повному обсязі відповідно до вимог ст. 50 Закон України «Про землеустрій» з підтвердженням легітимності отримання даних державної геодезичної мережі (ст. 20 Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність»);
6	Врахувати вимоги постанови КМУ від 13.07.1998 року №1075 (із змінами) «Про Порядок використання апаратури супутникових радіонавігаційних систем під час проведення топографо-геодезичних, аерофотознімальних, проектних, дослідницьких робіт і вишукувань та кадастрових зйомок» щодо обов'язкової реєстрації та обліку в Держгеокадастрі апаратури супутникових радіонавігаційних систем (апаратура СРНС);
7	Доопрацювати матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування щодо прив'язки до пунктів ДГМ, об'єктів та контурів місцевості згідно Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок і натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками, затверджена наказом Держкомзему від 18.05.2010 р. № 276, також до акту приймання-передачі межових знаків додати кроки межових знаків;
8	Погодити межі земельної ділянки у відповідності до ст. 198 Земельного кодексу України із усіма суміжними землевласниками, землекористувачами, з урахуванням їх повноважень у відповідності ст. 122 Земельного кодексу України;
9	Відобразити інформацію про пункти ДГМ із зазначенням їх координат, назв, та місця розташування відносно земельної ділянки;
10	Відповідно до ст. 20 Закону України «Про топографо-геодезичну діяльність» підтвердити легітимність отримання даних державної геодезичної мережі;
11	Акт-приймання передачі межових знаків привести у відповідність до інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками затвердженої наказом Держкомзему № 376 від 18.05.2010 р. (відсутні кроки);
12	Згідно п.3.1 Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затверджена наказом Держкомзему від 18.05.2010 № 376 вказати види межових знаків (1,2 чи 3 вид).

Щодо інформації про прив'язку до пунктів Державної геодезичної мережі, то зауваження слухне, оскільки в проектах землеустрою вона надана не в повному обсязі.

Також присутні декілька зауважень щодо закріплення меж земельної ділянки межовими знаками (вимога вказати кроки межових знаків).

Відповідно до додатку 2 «Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками» до Акту прийомки-передачі межових знаків на зберігання додаються абриси (кроки) [37]. Тобто трактування цього твердження залишається за територіальними органами, оскільки до проектів землеустрою додані абриси межових знаків, що авторами трактувалося як один з двох достатніх документів.

Відзначимо, що при розробці проектів землеустрою для написання завдання на виконання робіт взято за основу Постанову КМУ № 266 від 04.03.2004 року [49]. Звертаємо увагу на те, що зауваження до цієї складової документації із землеустрою зроблено лише у двох з дванадцяти проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у власність фізичним особам. Крім того, присутня деяка невідповідність використання термінів згідно з чинним законодавством. Цією постановою встановлено зразок Завдання на виконання робіт, хоча присутнє зауваження щодо Технічного завдання (табл. 4.5).

*Таблиця 4.5*

**Зауваження щодо завдання на виконання робіт**

№	Зауваження
1	Завдання на виконання робіт привести у відповідність до вимог встановлених постановою Кабінету Міністрів України від 04.03.2004 року №266 «Про затвердження типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки» (вказавши, що завдання є невід'ємною частиною договору на виконання робіт);
2	Технічне завдання привести у відповідність до постанови КМУ №266 від 04.03.2004 р.

Крім того, відповідно до статті 50 Закону України «Про землеустрій», до складу проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок входить Завдання на розроблення проекту землеустрою [1]. Очевидно, що використання трьох різних найменувань складових земельпорядної документації породжує складність у погодженні такої.

Розглянувши відповіді територіальних органів центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин про погодження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у власність фізичним особам, можна констатувати, що більшість зауважень слушні. Попри це зауваження не є системними. Аналіз передумов та проблемних питань, які виникають при розробці та

погодженні земельпорядної документації, свідчить про те, що несистемні та різнотипні зауваження щодо ідентичних видів документації землеустрою будуть виникати й надалі через відсутність єдиних стандартів розробки документації із землеустрою та її складових частин [9].

З метою фундаментального підходу до вирішення досліджуваної проблеми, на думку авторів, необхідно розробити єдині стандарти до розроблення земельпорядної документації на основі ДСТУ 3008-95 «Документація. Звіти у сфері науки і техніки», а також стандарти окремих складових частин документації із землеустрою з урахуванням вимог існуючих нормативно-правових актів [50].

## **5. АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ НАУКОВИХ УСТАНОВ, ПІДПРИЄМСТВ ТА ОРГАНІЗАЦІЙ НААН ЯК ПЕРЕДУМОВА ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ**

Поглиблений аналіз нормативно-правового забезпечення з інвентаризації земель та прийнятої Постанови Кабінету Міністрів України № 476 від 5 червня 2019 р. згідно нового порядку її проведення вказують на відсутність норм та правил, які враховують специфіку використання земель наукових установ, що мають у своєму складі дослідні поля та цінні землі для ведення наукових досліджень [2]. Не приділяється також увага проведенню робіт із інвентаризації земель в розрізі різних типів землекористувань.

Тому є необхідність у здійсненні аналізу наявних даних складу земельних ресурсів та майна наукових установ, підприємств та організацій НААН задля їх збереження й контролю за раціональним використанням. Земельні ресурси та майно виступають в двох площинах наявної інформації даних Державного земельного кадастру та даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

З метою оновлення інформації про фактичний стан використання земель наукових установ, підприємств та організацій НААН науковцями Інституту землекористування НААН як профільної установи в галузі землеустрою було запропоновано та виконано науково-дослідну роботу щодо поглибленому аналізу сучасного стану використання земель наукових установ, підприємств та організацій НААН та надання пропозицій із наукового, методологічного та практичного погляду.

Із наукового погляду, дослідження проводились групою науковців, які комплексно підходили до розв'язання конкретних задач на основі найбільш відпрацьованих і визнаних нових теорій та сукупності взаємопов'язаних теорій (методів), що стосуються одного об'єкта досліджень, але ґрунтуються на різних аксіоматичних доктринах та концептуальних засадах. Науково-дослідна робота (далі – НДР) пов'язана з науковим пошуком, проведенням досліджень, експериментами з метою розширення наявних і отримання нових знань, перевірки наукових гіпотез, встановлення закономірностей, наукових узагальнень та їх наукового обґрунтування. В нашому випадку наукове обґрунтування пов'язане з проведенням інвентаризації земельних ділянок для конкретної наукових

установ, підприємств та організацій НААН, які виступають об'єктом дослідження.

Методологія розглядається як сукупність прийомів дослідження та методів у науковому пізнанні. Одним із визначальних методів для оцінювання сучасного стану використання земель наукових установ, підприємств та організацій НААН є проведення аналізу. Під аналізом розуміється метод дослідження, який вивчає предмет, уявно чи реально, розчленовуючи його на складові елементи, як від частини об'єкта, його ознаки, властивості, відношення, або розглядає кожен з виділених елементів окремо в межах єдиного цілого [55].

Оцінка сучасного стану використання земель наукових установ, підприємств та організацій НААН для проведення повноцінного аналізу об'єкта дослідження поділяється на п'ять складових елементів:

- вступ;
- аналіз даних Державного земельного кадастру;
- аналіз даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- висновки та пропозиції;
- додатки.

*Вступ* – це розділ, в якому пояснюється значимість теми дослідження, цілі дослідження, юридична складова для виконання робіт, опис вихідних матеріалів, що були надані замовником, та їх попереднє порівняння із можливим описом виявлених неспівпадінь інформації.

Юридичною складовою для виконання робіт по проведенню аналізу сучасного стану використання земель наукових установ, підприємств та організацій НААН виступають:

- Договір про надання послуг від 02.09.2020 року № 02/09/2020;
- Закон України «Про наукову та науково-технічну діяльність»;
- Земельний кодекс України;
- Закон України «Про землеустрій»;
- Закон України «Про Державний земельний кадастр»;
- Постанова Кабінету Міністрів України від 5 червня 2019 р. № 476 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України» [2];



- Постанова Кабінету Міністрів України від 28.07.2003р. №1180 «Про затвердження переліку платних послуг, які можуть надаватися бюджетними науковими установами» [56];

- Статут Інституту землекористування Національної академії аграрних наук України;

- інші нормативно-правові акти за необхідності.

Вихідними матеріалами для набуття юридичного статусу (підтверджують приналежність даних земельних ділянок до конкретної досліджуваної наукової установи, підприємства та організації НААН) та систематизувати інформацію для проведення комплексного аналізу даних відносять:

- Копію державного акту на право постійного користування землею. З часу започаткування та в ході реалізації земельної реформи існувало три типи форм державних актів на землю, а саме:

1. державний акт який не містив кадастрового номеру земельної ділянки та в якому могли відобразитись дані щодо декількох земельних ділянок із різним цільовим призначенням (видавався землекористувачам в період із 1992 по 2001 рік);
2. три форми державних актів, які містили кадастровий номер із зазначенням лише однієї земельної ділянки (видавався в період із 2002 по 2008 рік (другий тип) та в період із 2008 по 2012 рік (третій тип)).

Для порівняльного аналізу меж земельних ділянок можуть використовуватись копії Державних актів на вічне користування землею, що видавався колгоспам;

- Довідку з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями (за даними форми б-зем);
- Викопіювання з карти (плану) земельних ділянок дослідного господарства за інформацією із територіальних відділів Держгеокадастру (Держземагенства);
- Рішення Президії Національної академії аграрних наук України про вилучення земельних ділянок із землекористування;
- Розроблену технічну чи проектну документацію із землеустрою по досліджуваному господарству;

- Інформацію із Державного земельного кадастру про право власності та речові права на земельну ділянку;
- Інформацію з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон; Відчуження об'єктів нерухомого майна щодо суб'єкта;
- Інші матеріали, до яких можна віднести: звіт про посівні площі сільськогосподарських культур під урожай за формою № 4-сг (річна) та агрохімічна картограма ґрунтів.

Аналіз даних Державного земельного кадастру. Для їх детальнішого вивчення з метою виявлення наявних проблем та їх конкретизації доцільно передбачити проходження двох стадій:

- 1) ідентифікація меж зареєстрованих земельних ділянок згідно з Державними актами на право постійного користування;
- 2) аналіз відповідності земельних ділянок в межах землекористування досліджуваної наукової установи, підприємства та організації НААН документам, що посвідчують право постійного користування.

При ідентифікації меж зареєстрованих земельних ділянок згідно з Державними актами на право постійного користування необхідно: - проаналізувати площу землекористування в межах досліджуваного району; - зазначити земельні ділянки в межах землекористування, які зареєстровані в Державному земельному кадастрі; вказати наявність сторонніх землекористувачів, які зареєстровані в Державному земельному кадастрі та знаходяться в межах досліджуваної наукової установи, підприємства та організації НААН.

При аналізі відповідності земельних ділянок в межах землекористування досліджуваної наукової установи, підприємства та організації НААН документам, що посвідчують право постійного користування, необхідно провести порівняння різниць площ за державним актом на право постійного землекористування землею та даними Державного земельного кадастру. Такий аналіз проводиться, як загалом в межах відповідної сільської ради, так і в порівнянні по конкретній земельній ділянці за державним актом на право постійного землекористування та даними Державного земельного кадастру.

Аналіз даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

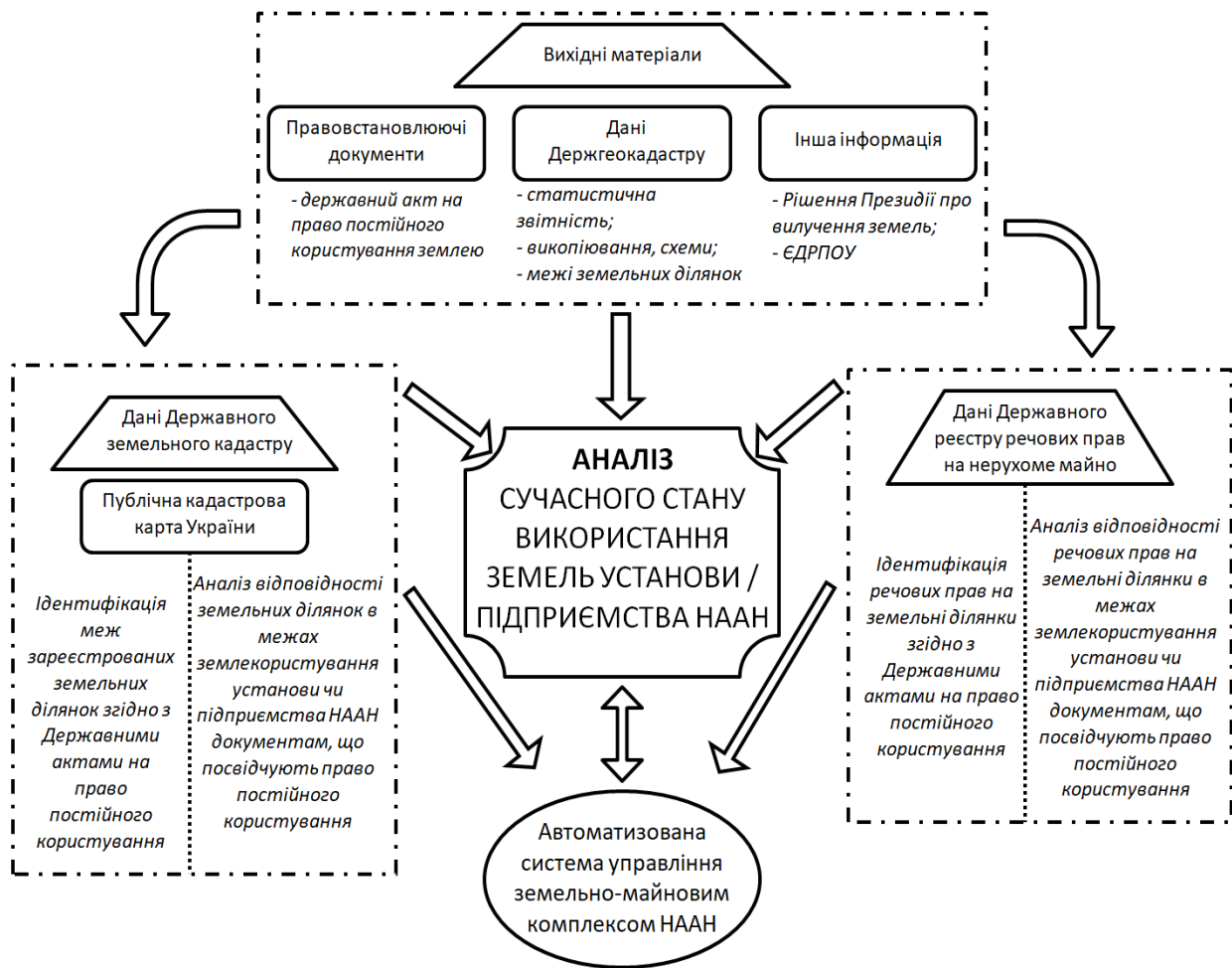
Для їх детальнішого вивчення з метою виявлення наявних проблем та їх конкретизації доцільно передбачити проходження двох стадій:

- 1) ідентифікація речових прав на земельні ділянки згідно з Державними актами на право постійного користування;
- 2) аналіз відповідності речових прав на земельні ділянки в межах землекористування досліджуваної наукової установи, підприємства та організації НААН документам, що посвідчують право постійного користування.

Для ідентифікації речових прав на земельні ділянки згідно з Державними актами на право постійного користування необхідно провести аналіз земельних ділянок в межах землекористування досліджуваної наукової установи, підприємства та організації НААН і перевірити чи речове право на них зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

При аналізі відповідності речових прав на земельні ділянки в межах землекористування досліджуваної наукової установи, підприємства та організації НААН документам, що посвідчують право постійного користування, вказати при наявності різниці площ досліджуваного землекористування за державними актами на право постійного користування землею, що внесені в Державний земельний кадастр (ДЗК) та даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ДРРП) [57, 58]. Також провести комплексний аналіз відповідності даних Державного земельного кадастру даним Державного реєстру речових прав на нерухоме майно щодо досліджуваного землекористування, порівнюючи кадастрові номери та відповідність площ земельних ділянок.

Висновки і пропозиції. Наводиться остаточна думка, логічний підсумок на основі проведеного аналізу спостереження. Результатом науково-дослідної роботи пов'язаної з аналізом сучасного стану використання земель наукових установ, підприємств та організацій НААН є узагальнення інформації даних Державного земельного кадастру та даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. У висновках окремо надаються пропозиції, поради, рекомендації щодо вирішення проблемних питань (рис. 5.1).



**Рис. 5.1.** Схема структури взаємодії складових елементів при проведенні аналізу сучасного стану використання наукових установ, підприємств та організацій Національної академії аграрних наук України

*Додатки.* Окремим розділом інформації, що доповнює науково-дослідну роботу, яка за своїм змістом не ввійшла в основний текст дослідження, є додатки. При аналізі сучасного стану використання земель наукових установ, підприємств та організацій НААН в додатки винесено:

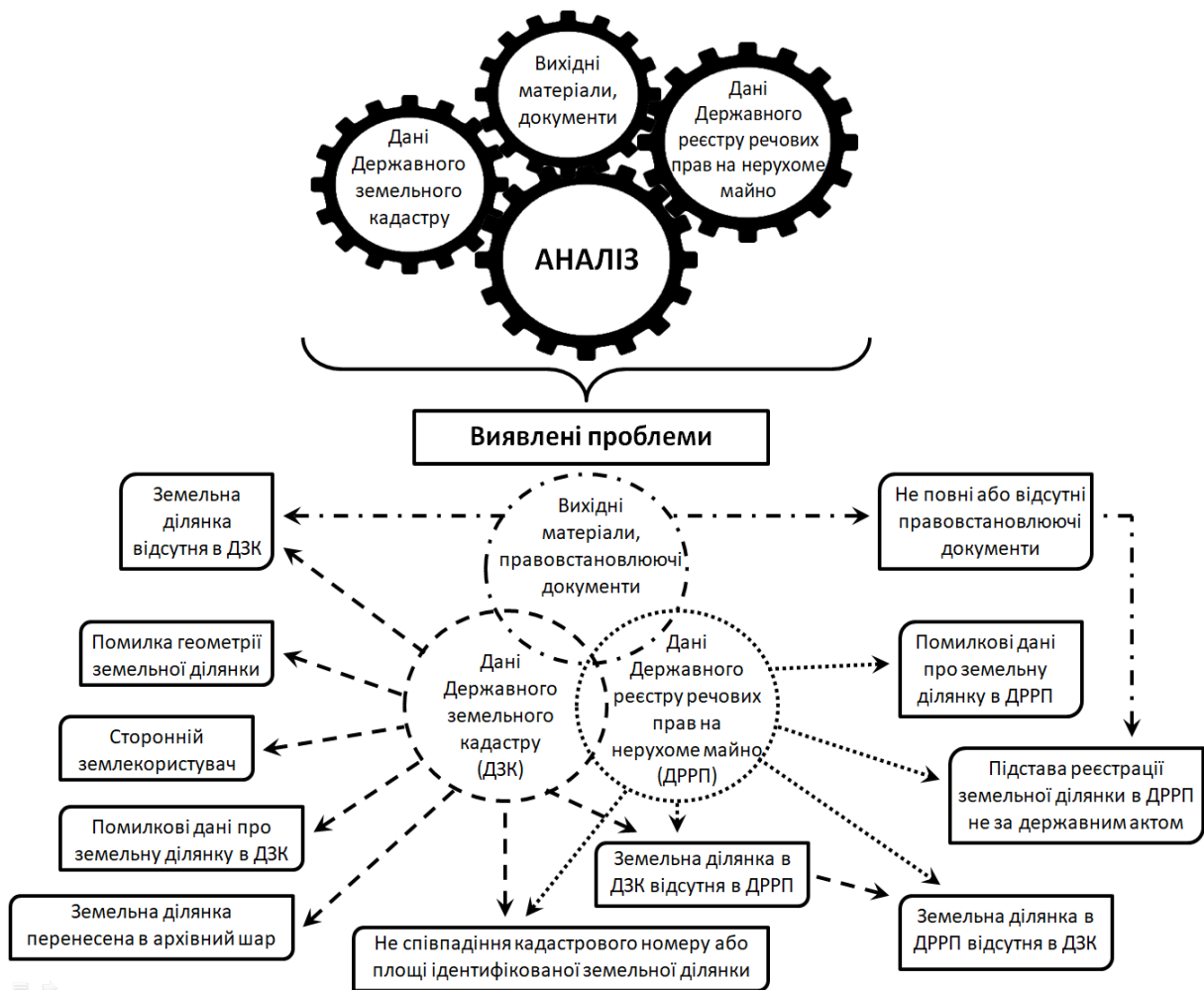
- Схема земельних ділянок досліджуваної установи або підприємства, зареєстрованих в Державному земельному кадастрі (додаток 8);
- Схема земельних ділянок досліджуваної установи або підприємства, зареєстрованих в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (додаток 9);
- Вкопіювання із Публічної кадастрової карти існуючих та архівних земельних ділянок, що зареєстровані в Державному земельному кадастрі (додаток 10).

Додаткові матеріали також доповнюються копіями правовстановлюючих документів та витягами інформації, отриманої із Державного земельного кадастру, Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон.

Із практичного погляду, реалізація науково-дослідної роботи проведення аналізу сучасного стану використання земель наукових установ, підприємств та організацій НААН забезпечується на підставі розробленої науковцями Інституту землекористування НААН методики проведення аналізу за обраним напрямом дослідження. Унікальність даної роботи полягає в тому, що при проведенні такого виду аналізу виявлено як типові проблеми, які прослідковувалися в інших суб'єктів господарювання, так і виняткові проблеми щодо їх правового регулювання. Виявлені проблеми були конкретизовані із допомогою даних Державного земельного кадастру чи Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, а також за вихідною інформацією (рис. 5.2)

До типових проблем, які виявлені в ході проведення науково-дослідних робіт із аналізу сучасного стану використання земель в межах конкретної установи чи господарства відносять:

- помилка в геометрії, тобто неточності, які можна побачити на Публічній кадастровій карті України, з накладанням однієї земельної ділянки на іншу;
- не зареєстровані земельні ділянки в Державному земельному кадастрі у відповідності до наявного державного акту на право постійного користування землею;
- земельні ділянки зареєстровані в Державному земельному кадастрі, проте речове право на ці земельні ділянки не зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;
- земельні ділянки зареєстровані в Державному земельному кадастрі за іншим землекористувачем, проте інформація вилучення земельних ділянок із землекористування відсутня;
- в пункті «відомості про земельну ділянку» замість державної форми власності вказана комунальна.



**Рис. 5.2.** Структура виявлених проблем під час проведення аналізу сучасного стану використання земель наукових установ, підприємств та організацій Національної академії аграрних наук України

До виняткових проблем, які виявлені в ході проведення науково-дослідних робіт аналізу сучасного стану використання земель в межах конкретної установи чи господарства, відносять:

- перенесення всього масиву земельних ділянок в архівний шар, які були зареєстровані в Державному земельному кадастрі за конкретною установою (додаток 10);
- земельні ділянки зареєстровані в Державному земельному кадастрі, проте відсутня інформація про суб'єкта права власності на земельну ділянку;
- неспівпадіння кадастрового номеру або площі в даних по одній і тій же земельній ділянці в Державному земельному кадастрі та Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

- земельна ділянка зареєстрована в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, проте вона відсутня у Державному земельному кадастрі.

З огляду на виявлені проблеми науковцями Інституту землекористування НААН запропоновані шляхи їх вирішення. З метою виправлення наявних неточностей та помилок в межах землекористування та забезпечення раціонального використання земель, як для типових проблем рекомендується:

- земельні ділянки, які за державним актом на право постійного користування землею надані в постійне користування установі, але відсутні в Державному земельному кадастрі необхідно зареєструвати в ДЗК провівши інвентаризацію земель;
- зареєструвати речові права на земельні ділянки, що мають встановлені кадастрові номери та визначені площі в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;
- вирішити спірні питання щодо прав на земельні ділянки шляхом звернення в правоохоронні органи або до суду.

Завдяки проведенню науково-дослідної роботи аналізу сучасного стану використання земель наукових установ, підприємств та організацій НААН вдалося виявити проблеми в межах конкретних землекористувань. Це дозволило розмежувати та конкретизувати проблемні питання, які в правовій площині не вирішувалися. До таких проблем було віднесено реєстрацію речового права на земельні ділянки в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Зазнали уточнення фактичні межі землекористувань при проведенні аналізу сучасного стану використання земель наукових установ, підприємств та організацій НААН. При цьому отримані дані стали доповненням для автоматизованої системи управління земельно-майновим комплексом, яка поєднує в собі земельні ресурси і майно установ, підприємств, що входять до мережі НААН.

## **6. МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ НАУКОВИХ УСТАНОВ, ПІДПРИЄМСТВ ТА ОРГАНІЗАЦІЙ НААН**

Базуючись на загальних положеннях здійснення землеустрою та враховуючи специфіку проведення наукових досліджень НААН, а саме: наявність дослідних полів, особливо цінних ґрунтів та земель природно-заповідного фонду пропонується удосконалити основні положення Порядку здійснення інвентаризації земель підприємств та установ системи Національної академії аграрних наук України.

Методичні рекомендації щодо проведення інвентаризації земель наукових установ, підприємств та організацій НААН має базуватися на таких основних положеннях:

1) інвентаризація земельних ділянок наукових установ, підприємств та організацій НААН повинна проводитися з дотриманням принципів, які базуються на методичних рекомендаціях;

2) об'єктами інвентаризації земель установ та підприємств НААН України мають стати:

- земельні ділянки;
- дослідні поля;
- обмеження у використанні земельних ділянок та їх межі;
- межі особливо цінних ґрунтів (особливо цінних земель);
- межі територій та об'єктів природно-заповідного фонду;
- межі об'єктів культурної і природної спадщини, зокрема внесені до реєстрів ЮНЕСКО;
- види використання (господарського) земель;
- режимоутворюючі об'єкти;
- нерухоме майно та права на нього.

3) до видів господарського використання земель наукових установ, підприємств та організацій НААН мають враховуватися:

- зони дослідних полів, в тому числі багаторічних дослідів;
- зони органічного землеробства;
- зони вирощування елітного насіння сільськогосподарських культур та садивного матеріалу багаторічних насаджень;
- зони регульованого використання (буферна зона);
- зони збереження цінних для аграрної науки агроґрунтових,



природоохоронних та історико-культурних комплексів і об'єктів;

- карантинні зони;
- господарські зони.

4) інвентаризація земель та земельних ділянок наукових установ, підприємств та організацій НААН проводиться з метою:

- здійснення контролю за використанням і охороною земель;
- визначення якісного стану земельних ділянок, їх меж, розміру, складу угідь;
- узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, які посвідчують право на земельну ділянку, та у Державному земельному кадастрі;
- прийняття за результатами інвентаризації земель оперативних управлінських рішень;
- здійснення землеустрою.

5) замовниками робіт щодо інвентаризації земель можуть бути Президія НААН, наукові установи, підприємства та організації НААН;

6) виконавцями робіт щодо інвентаризації земель можуть бути:

- юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників, які є відповідальними за якість робіт із землеустрою;
- окремий підрозділ НААН, що володіє необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі якого працює за основним місцем роботи не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників, які є відповідальними за якість робіт із землеустрою.

7) результатом проведення робіт з інвентаризації земель та земельних ділянок наукових установ, підприємств та організацій НААН є технічна документація із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель.

Беручи до уваги особливості діяльності та землекористування, пропонуються удосконалення принципів проведення інвентаризації земель наукових установ, підприємств та організацій НААН. Враховуючи існуючі принципи у сфері земельного законодавства нами пропонується виділити наступні принципи інвентаризації земель:

- поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва;
- забезпечення раціонального використання та охорони земель;
- забезпечення гарантій прав на землю;
- дотримання законності;
- обов'язковість внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки;
- об'єктивність;
- достовірність;
- повнота;
- документування всіх відомостей Державного земельного кадастру.

Крім того, принципи, встановлені Порядком проведення інвентаризації земель повинні повністю враховуватися при інвентаризації земель і земельних ділянок наукових установ, підприємств та організацій НААН.

Також, введені додаткові вимоги, які необхідно враховувати при інвентаризації земельних ділянок наукових установ, підприємств та організацій НААН, а саме щодо відображення наукової діяльності в використанні земель (дослідні поля).

Пропонується удосконалити принцип, що застосовується при веденні Державного земельного кадастру, який викладено в наступній формі: єдності землі, майна та інших природних ресурсів.

Беручи до уваги особливості використання земельних ділянок, що надані в користування науковим установам, підприємствам та організаціям НААН для здійснення науково-дослідних цілей пропонується удосконалити принципи проведення інвентаризації таких земель.

При цьому скористались законодавчо визначеними принципами ведення землеустрою, а саме:

- поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва;

- забезпечення раціонального використання та охорони земель;
- забезпечення гарантій прав на землю;
- дотримання законності;
- обов'язковості внесення до Державного земельного кадастру відомостей про всі його об'єкти;
- об'єктивності, достовірності та повноти;
- безперервності внесення до Державного земельного кадастру відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру, що змінюються;
- документування всіх відомостей Державного земельного кадастру.

При проведенні інвентаризації земель та земельних ділянок наукових установ, підприємств та організацій НААН мають враховуватися й принципи встановлені Порядком проведення інвентаризації земель.

Пропонується запровадження додаткових принципів при веденні Державного земельного кадастру із врахуванням особливостей об'єктів інвентаризації:

- відображення функціонального використання земель;
- відображення цінності земель та інших природних ресурсів;
- єдності землі, майна та інших природних ресурсів.

Виконання робіт з інвентаризації земель, порядок їх проведення регулюються низкою законодавчих актів і нормативних документів, до яких відносимо: Земельний кодекс України, Закони України «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України» від 05.06.2019 р. № 476. Інвентаризація земель є важливим інструментом отримання актуальної та достовірної інформації про об'єкти землеустрою, їхні межі, розміри, правовий статус, виявлення стану використання земель, (землі, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, виявлення земель які потребують консервації, забруднених земель), встановлення кількісних та якісних характеристик [32].

Відповідно до положень Земельного кодексу України, значний вплив на формування земельних ділянок має інвентаризація земель державної та

комунальної власності у випадках, передбачених законом. Статтею 186 Кодексу регулюється також порядок погодження та затвердження технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, яка ухвалюється територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, і затверджується замовником технічної документації [20].

З метою досягнення відповідного рівня якості в проведенні робіт із інвентаризації земель при здійсненні землеустрою для наукових установ, організацій та сільськогосподарських підприємств мають враховуватися принципи плановості, достовірності та повноти даних, послідовності і стандартності процедур, доступності використання інформаційної бази, узагальнення даних з додержанням єдиних засад та технології їх оброблення [32]. Для цього пропонується поетапне виконання робіт у логічній послідовності:

- проведення топографо-геодезичних робіт при здійсненні землеустрою;
- визначення меж землекористування та визначення складу угідь;
- вивчення документів і матеріалів розробленої в минулі роки документації із землеустрою та здійснення порівняльного аналізу щодо сучасного стану використання земель;
- збір інформації про землекористувачів та землевласників, ідентифікація прав на земельні ділянки в межах землекористування;
- виявлення режимоутворюючих об'єктів в межах землекористування;
- формування зон обмежень та визначення режиму використання земель в цих зонах;
- складання інвентаризаційного плану;
- висновки та пропозиції щодо реєстрації земель за результатами проведення інвентаризації земель при здійсненні землеустрою.

I етап. Проведення топографо-геодезичних робіт при здійсненні землеустрою.

Топографо-геодезичні роботи повинні складатися із проведення польових та камеральних робіт.

Оскільки в складі робіт з інвентаризації земель формується кадастровий план земельної ділянки (зміст якого визначений

законодавством), польові роботи виконуються в обсягах вимог до топографічного знімання [35, 36,] включаючи відображення елементів рельєфу (у випадку наявності таких обмежень як прибережні захисні смуги). Роботи виконуються в Державній системі координат УСК-2000, або в похідній МСК.

Особливостями виконання топографічного знімання підприємств, установ та організацій Національної академії аграрних наук є необхідність знімання елементів організації території таких об'єктів (межі дослідних ділянок і полів, карантинних насаджень, об'єктів що використовуються для наукових цілей, польових доріг, тощо).

У результаті виконання топографо-геодезичних робіт при проведенні інвентаризації земель маємо отримати топографічний план із заданою точністю на якому відображені дані про:

- будівлі і споруди (матеріал з якого побудована будівля чи споруда, кількість поверхів, функціональне призначення, адміністративна приналежність, тощо);
- межі, огорожі (матеріал огорож, їх вид, приналежність);
- елементи рельєфу (штучні і природні форми, висоти насипів, підпірних стінок, обривів, глибин виїмок та інше.);
- об'єкти гідрографії;
- рослинний покрив (вид рослинності, її характеристика, межа розповсюдження);
- контури угідь та їх класифікацію;
- підземні та наземні інженерні мережі, як режимоутворюючі об'єкти.

*II етап.* Визначення меж землекористування та складу угідь.

Передбачає визначення контурів угідь відповідно до існуючого стану використання земель (на основі матеріалів рекогносцировки, польового обстеження, результатів топографо-геодезичних вишукувань з подальшою векторизацією наявного картографічного матеріалу).

На основі проведення топографо-геодезичних знімань отримується набір контурів (площинних та лінійних) в межах землекористування наукових установ та підприємств на території яких проводиться інвентаризація земель.

Контури, сформовані при проведенні топографо-геодезичних вишукуваннях, класифікувалися згідно Класифікатора видів земельних угідь (КВЗУ) [33].

Результатом проведеної роботи є створення поконтурної експлікації існуючих угідь в цифровому вигляді. У межах кожної із земельних ділянок (у разі, якщо до складу землекористування входить більше, ніж одна земельна ділянка), формуються площинні контури, визначаються їхні площі як площі полігонів окремих видів угідь за координатами та присвоюються порядкові номери в межах землекористування. Таким чином, складаються поконтурні експлікації для всіх земельних ділянок та розраховуються остаточні площі таких земельних ділянок та землекористування в цілому.

Кінцевим результатом цього етапу є зведена експлікація угідь в межах землекористування підприємства, установи чи організації, яка створюється на основі поконтурних експлікацій шляхом сумування площ контурів кожного виду угідь по кожній земельній ділянці відповідно до КВЗУ [33].

III етап. Вивчення документів і матеріалів розробленої в минулі роки документації із землеустрою та здійснення порівняльного аналізу щодо сучасного стану використання земель.

Важливо при проведенні інвентаризації земель проаналізувати розроблену в попередні роки документацію із землеустрою. Такий підхід дозволить здійснити порівняльну оцінку змін, що відбулися в структурі землекористування протягом попередніх років та допоможе провести аналіз стану використання земель.

Проте, аналізувати лише розрізнені матеріали в текстовому вигляді недостатньо. Будь який порівняльний аналіз без врахування просторових даних (просторове відображення контурів угідь в часовому просторі) не дозволить отримати якісний результат і, як наслідок, аналіз змін, їх динаміки, причин та наслідків не буде достовірним. Саме тому необхідно провести векторизацію планових матеріалів всіх попередніх робіт із землеустрою, трансформувати результати до державної системи координат (або похідної від неї МСК), створити бібліотеку синонімів для класифікаторів угідь на період розроблення документацій із землеустрою. Лише після виконання всіх передумов, про які сказано вище, формується

порівняльна зведена експлікація земель станом, як на рік розроблення документації всіх таких матеріалів, так і на час інвентаризації.

Після цього здійснюється приведення класифікації угідь з експлікації, що розроблялася раніше, до сучасних вимог законодавства. З метою забезпечення можливості порівняльного аналізу змін складу угідь та спрощення порівняння вихідного та існуючого використання земель, угіддя господарства станом на попередні роки класифікуються відповідно до чинного Класифікатора видів земельних угідь.

Наприклад: якщо в експлікації угідь за розробленою документацією в попередні роки присутні окремо сади, ягідники, то відповідно до Класифікатора видів земельних угідь вони мають відноситися до угідь 002.03 Багаторічні насадження. У разі наявності в експлікації розділення пасовищ на суходільні та заболочені чи на чисті, поліпшені та з чагарниками, то такі категорії узагальнюються до угіддя 002.02 Пасовища.

Після приведення експлікації угідь до єдиного класифікатора згідно з Порядком ведення Державного земельного кадастру здійснюється порівняльний аналіз структури землекористування шляхом знаходження різниці площ по кожному виду угіддя.

*IV етап.* Збір інформації про землекористувачів та землевласників, ідентифікація прав на земельні ділянки.

По-перше, для ідентифікації прав на земельні ділянки необхідно з'ясувати наявність правовстановлюючих документів підприємства чи установи на земельні ділянки, що підлягає інвентаризації, та нанести координати меж такого землекористування на інвентаризаційний план.

У ході виконання цього етапу важливо визначити:

- землекористувачів, які користуються землями в межах землекористування, що підлягає інвентаризації без наявних правовстановлюючих документів та без юридичних підстав;
- землекористувачів, які користуються частиною земель в межах землекористування, що підлягає інвентаризації без наявних правовстановлюючих документів, але наявних юридичних підстав для користування землею;
- землекористувачів, які користуються частиною земель в межах землекористування, що підлягає інвентаризації, які мають юридичні підстави для користування землею та відповідні правовстановлюючі документи;

- землекористувачів, які не користуються землями в межах землекористування, що підлягає інвентаризації, але мають юридичні підстави для користування землею та відповідні правовстановлюючі документи;
- землекористувачів, які не користуються землями в межах землекористування, що підлягає інвентаризації без наявних правовстановлюючих документів, але мають юридичні підстави для користування землею.

Потрібно зазначити, що наявність правовстановлюючих документів та юридичних підстав для користування землею не гарантують наявність реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі та реєстрації права на цю ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Тому, окрім використання згаданих реєстрів існує потреба в проведенні аналізу розробленої документації із землеустрою на земельні ділянки в межах землекористування, що підлягає інвентаризації.

У результаті виконання цього етапу створюються переліки земельних ділянок наданих у власність (користування) з кадастровими номерами, наданих у власність (користування) без кадастрових номерів, не наданих у власність чи користування, що використовуються без документів, які посвідчують право на них, що використовуються не за цільовим призначенням, невитребуваних земельних часток (паїв), відумерлої спадщини (табл. 6.1).

Таблиця 6.1

**Форма переліку земельних ділянок землевласників та землекористувачів за ідентифікацією прав на них**

№	Надані у власність (користування)		Не надані у власність (користування)	Що використовуються без документів	Що використовуються не за цільовим призначенням	Невитребувані земельні частки (паї)	Відумерла спадщина
	із кадастровими номерами	без кадастрових номерів					
1	2	3	4	5	6	7	8



V етап. Виявлення режимоутворюючих об'єктів в межах землекористування.

У ході рекогносцировки, обстежень, вивчення картографічних матеріалів та виконання топографо-геодезичних робіт, виділяються об'єкти (режимоутворюючий об'єкт) природного або штучного походження (водний об'єкт, об'єкт магістральних трубопроводів, енергетичний об'єкт, об'єкт культурної спадщини, військовий об'єкт, інший визначений законом об'єкт), під яким та /або навколо якого у зв'язку з його природними або набутими властивостями (згідно із законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи, рішенням суду) встановлюються обмеження у використанні земель. Для формування обмежень у використанні земель та земельних ділянок здійснюється класифікація таких об'єктів згідно Порядку ведення Державного земельного кадастру.

VI етап. Формування зон обмежень та визначення режиму використання земель в цих зонах.

Класифікація об'єктів є передумовою визначення меж обмежень (ширина водоохоронних зон, санітарно-захисних зон, охоронних зон, зон санітарної охорони, смуг відведення вздовж каналів та інші), їх змісту, та режиму використання земель в цих межах [16].

До основних нормативно-правових актів, які регулюють обмеження у використанні земель вздовж (навколо) режимоутворюючих об'єктів належать:

- Земельний кодекс України;
- Водний кодекс України;
- Закон України від 17 лютого 2011 року № 3041–VI «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів»;
- Постанова Кабінету Міністрів України від 04 березня 1997 року № 209 «Про затвердження правил охорони електричних мереж»;
- Постанова Кабінету Міністрів України від 18 грудня 1998 року № 2024 «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів»;
- Державні будівельні норми України ДБН В.2.4-1-99 «Меліоративні системи та споруди»;

- Державні будівельні норми ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання зовнішні мережі та споруди»;
- Державні санітарні норми і правила захисту населення від впливу електромагнітних випромінювань затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 01 серпня 1996 року № 239;
- Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів (ДСП 173-96) затверджених Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року № 173;
- Державні санітарні правила та норми «Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України» ДСанПіН 2.2.2.028-99;
- акти уповноваженого на це органу державної влади, посадові особи;
- рішення суду.

Режимоутворюючі об'єкти та межі обмежень у використанні земель та земельних ділянок, нанесені на робочий та зведений інвентаризаційні плани межі зон обмежень є результатом виконання цього етапу.

Проте, при виконанні робіт даного етапу слід звернути увагу на необхідність визначення крім меж зон обмежень та їх типів, ще й режиму використання земель в цих зонах.

Крім того, пояснювальна записка має містити перелік обмежень, їх зміст, наведений нормативно-правовий акт, яким дане обмеження встановлене та режим використання земель у межах дії обмежень.

### VII етап. Складання зведеного інвентаризаційного плану.

На зведеному інвентаризаційному плані, крім відомостей визначених в Порядку проведення інвентаризації земель [33] відображаються: будівлі і споруди, огорожі, елементи рельєфу, об'єкти гідрографії, елементи організації території наукових установ, підприємств та організацій НААН України (межі дослідних ділянок і полів, карантинних насаджень, об'єктів що використовуються для наукових цілей, польових доріг, тощо), контури та види вгідь, режимоутворюючі об'єкти, межі землевласників та землекористувачів, визначених при виконанні IV етапу робіт. Такий підхід висвітлить особливості землекористування специфічних об'єктів, якими є землекористування наукових установ, підприємств та організацій НААН.

VIII етап. Висновки та пропозиції щодо узгодження даних отриманих у результаті проведення інвентаризації земель при здійсненні землеустрою.

В результаті проведених робіт із інвентаризації земель при здійсненні землеустрою в наукових установах та підприємствах визначаються:

а) зміни структури та складу угідь на основі порівняльного аналізу з документацією із землеустрою, розробленою в попередні роки щодо меж фактичного користування землями та його відповідності правостановлюючим документам (за наявності таких) або ж державній статистичній звітності [34];

б) правовий стану використання земель;

в) обмеження у використанні земель та земельних ділянок.

Отримані висновки слугуватимуть основою для надання рекомендацій стосовно узгодження отриманих даних, наприклад:

- розгляд правомірності використання земель сторонніми землекористувачами в межах землекористування наукових установ, підприємств та організацій НААН;
- визнання недійсним рішення про реєстрацію та скасування реєстрації земельних ділянок та прав на них сторонніх землевласників і землекористувачів, припинення використання земель суб'єктами без наявних правостановлюючих документів та/або без юридичних підстав для користування;
- відновлення меж земельних ділянок згідно з первинними документами що посвідчують право користування землею чи проектами землеустрою попередніх (минулих років).

Запропонований методичний підхід стосовно проведення робіт із інвентаризації земель при здійсненні землеустрою та чіткому дотриманні етапності їх проведення сприятиме не лише виявленню проблем щодо фактичного використання та правового стану земель в межах землекористування наукових установ, підприємств та організацій, а й забезпечить як вирішення таких проблем, так і можливість реєстрації землекористувань у визначений законом спосіб (реєстрацію сформованих земельних ділянок у Державному земельному кадастрі, реєстрацію права власності у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та формування інформаційної бази для створення автоматизованої системи управління земельно-майновим комплексом).

Запровадження цієї методики на практичному рівні дозволить забезпечити системний підхід до робіт з проведення інвентаризації земель наукових установ, організацій чи сільськогосподарських підприємств при здійсненні землеустрою, враховувати особливості землекористування в залежності від специфіки використання, уніфікувати їх зміст та підвищити якість.

## **7. ГАЛУЗЕВИЙ СТАНДАРТ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ. ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО СТРУКТУРИ, ЗМІСТУ ТА СКЛАДУ НА ПРИКЛАДІ НАУКОВИХ УСТАНОВ, ПІДПРИЄМСТВ ТА ОРГАНІЗАЦІЙ НААН**

Для значної кількості земель наукових установ, підприємств та організацій НААН не в повній мірі визначений правовий статус, потребують аналізу стану їх використання та в подальшому внесення відомостей до Державного земельного кадастру. Для вирішення таких земельно-правових проблем існує інвентаризація земель. Постановою Кабінету Міністрів України 5 червня 2019 року № 476 ухвалено новий порядок проведення інвентаризації земель [32]. Проте нормативно-правові акти, що діють, не можуть застосовуватися рівнозначно при здійсненні робіт із землеустрою. Землі наукових установ, підприємств та організацій НААН як землекористування має свої «специфічні» особливості у використанні земель, які необхідно враховувати при проведенні інвентаризації земель. Із цього постає необхідність у розробленні структури, змісту та складу галузевого стандарту інвентаризації земель для наукових установ, підприємств та організацій НААН.

У 2018 році Держгеокадастром спільно із Центром Державного земельного кадастру підготовлені методичні рекомендації по розробленню технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель та земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності (за межами населених пунктів). Проте ці методичні підходи не були реалізовані як окремий галузевий стандарт, а призначалися для внутрішнього використання при розробленні технічної документації зазначеними органами [28].

Законом України «Про землеустрій» визначено, що зміст кожної документації із землеустрою повинен включати текстові та графічні матеріали. В свою чергу документація із землеустрою готується згідно завдання на розроблення відповідного виду документації та може містити обов'язкові положення, затверджені замовником робіт. Статтею 29 цього закону визначено склад, зміст і правила оформлення кожного виду документації із землеустрою, що регламентується відповідною нормативно-технічною документацією з питань здійснення землеустрою [1]. У статтях 35, 57 зазначеного закону, Постанові Кабінету Міністрів України «Порядок проведення інвентаризації земель» наведено склад і

зміст проведення робіт із інвентаризації земель, проте він є загальним і потребує доповнення, враховуючи галузеві особливості об'єкта дослідження [1, 32].

Беручи за основу діючу нормативно-правову базу по інвентаризації земель та існуючу проектну документації із землеустрою, науковцями Інституту землекористування НААН в ході проведення пошукової наукової роботи запропоновано структуру, зміст та склад галузевого стандарту із інвентаризації земель для наукових установ, підприємств та організацій НААН.

Структура галузевого стандарту з інвентаризації земель для наукових установ, підприємств та організацій НААН повинна складатися із:

- завдання на виконання робіт із інвентаризації земель;
- текстової частини;
- графічної частини.

*Завдання* має містити: обґрунтування потреби в проведенні інвентаризації земель; вказуються замовник та виконавець робіт; терміни виконання робіт; підставу для виконання робіт з інвентаризації; вихідні дані, які надаються замовником; вимоги до інвентаризації земель; матеріали, які подаються за результатами виконання робіт; перелік матеріалів, які надаються замовникові за результатами проведення робіт.

*Текстова частина* документації з інвентаризації земель має містити: пояснювальну записку та додатки до неї. Пояснювальна записка є офіційною (юридичною) доповіддю про розроблення документації із землеустрою, яка складається з таких розділів: вступ; характеристика об'єкта землеустрою; топографо-геодезичні та землевпорядні вишукування; пропозиції щодо узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах і посвідчують право на земельну ділянку та у відомостях Державного земельного кадастру; земельно-кадастрові роботи по перенесенню меж земельних ділянок в натуру (на місцевість); погодження та затвердження документації із землеустрою; порядок реєстрації земельних ділянок та державної реєстрації прав на земельні ділянки; порядок зберігання документації із землеустрою.

Вступ висвітлює основні відомості про замовника та виконавця робіт, відомості про сертифікованих інженерів-землевпорядників (виконавця робіт), нормативно-правову базу для виконання робіт та

наводиться опис землевпорядної документації яка раніше розроблялася на територію об'єкта дослідження.

Характеристика об'єкта землеустрою. Окрім опису об'єкта дослідження описується: специфікація наукових досліджень і діяльності наукових установ, підприємств та організацій НААН; кількість та зона науково-дослідних полів; вирощування елітного насіння та садивного матеріалу сільськогосподарських культур; зона регульованого використання; зона збереження цінних для аграрної науки агрогрунтових, природоохоронних та історико-культурних комплексів і об'єктів; господарська зона. Також описуються: контроль за використанням і охороною земель; визначення якісного стану земельних ділянок, їх меж, розміру, складу угідь; узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, які посвідчують право на земельну ділянку, та у Державному земельному кадастрі.

Топографо-геодезичні та землевпорядні вишукування. Описуються проведені топографо-геодезичні роботи на об'єкті дослідження та використання геодезичних приладів відповідно до вимог Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500 (ГКНТА-2,04-02-98) [35, 36].

Пропозиції щодо узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, що посвідчують право на земельну ділянку, та Державному земельному кадастрі. Проводиться порівняння земельних ділянок, які були проінвентаризовані раніше із земельними ділянками за даними раніше розроблених землевпорядних документів, а також узгоджуються дані із даними Державного земельного кадастру.

Земельно-кадастрові роботи по перенесенню меж земельних ділянок в натуру (на місцевість). Описується порядок погодження відповідно до статті 186 Земельного кодексу України та Закону України «Про державну експертизу землевпорядної документації» [20, 48].

Погодження та затвердження документації із землеустрою. Описується порядок погодження відповідно до статті 186 Земельного кодексу України та Закону України «Про державну експертизу землевпорядної документації» [20, 48].

Вихідні дані для розробки документації із землеустрою. В даний розділ прикріплюються такі документи:

- завдання на виконання робіт;
- рішення відповідного органу виконавчої влади на проведення даного виду робіт;
- копії документів (державні акти), що посвідчують право на земельну ділянку і Державному земельному кадастрі;
- копії статутних та правовстановлюючих документів на нерухоме майно.

Матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування. В даному розділі подаються такі матеріали:

- вкопійовання з кадастрової карти;
- вкопійовання із проекту формування території і встановлення меж;
- довідка з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями;
- довідка про ґрунти;
- ортофотоплани земельної ділянки;
- Схема розташування земельної ділянки;
- довідка про використані пункти прив'язки до Державної геодезичної мережі (ДГМ);
- відомості GNSS спостережень;
- каталог прямокутних координат X та Y в системі (СК 63 та УСК 2000) поворотних точок зовнішньої межі досліджуваних земельних ділянок;
- відомості про обчислення площі земельних ділянок [35].

Переліки земельних ділянок (земель) наукових установ, підприємств та організацій НААН у розрізі за категоріями земель та угіддями, наданих у власність (користування) не наданих у власність чи користування, а також що використовуються без документів. В цьому розділі окремо складається перелік земельних ділянок (земель):

- наданих у власність (користування) з присвоєнням кадастрових номерів;
- наданих у власність (користування) без присвоєння кадастрових номерів;
- не наданих у власність та користування у розрізі угідь;



- які використовуються без документів, які посвідчують речові права на них;
- які використовуються не за цільовим призначенням.

Перелік земельних ділянок наукових установ, підприємств та організацій НААН за їх функціональним використанням. В цьому розділі описуються наступні функціональні елементи та специфікація наукових досліджень у діяльності використання земель наукових установ, підприємств та організацій НААН:

- зона науково-дослідних полів;
- зона вирощування елітного насіння та садивного матеріалу сільськогосподарських культур;
- зона регульованого використання;
- зона збереження цінних для аграрної науки агроґрунтових, природоохоронних та історико-культурних комплексів і об'єктів;
- господарська зона;
- наявність особливо цінних ґрунтів;
- зона збереження цінних для аграрної науки агроґрунтових;
- зона збереження земель природно-заповідного фонду історико-культурних комплексів та об'єктів.

Переліки обмежень у використанні земельних ділянок наукових установ, підприємств та організацій НААН. В цьому розділі виділяються:

- перелік обмежень у використанні земельної ділянки;
- перелік зовнішніх факторів, що можуть впливати на проведення наукових досліджень на дослідних ділянках (полях) і утворювати додаткові обмеження;
- перелік обмежень пов'язаних із специфікацією установи / господарства;
- плани меж зон обмежень;
- каталоги координат меж зон обмежень;
- акти перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності;

- абрис меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності.

Робочий і зведений інвентаризаційні плани. Цей розділ має містити робочий і зведений інвентаризаційний плани, які складаються у разі, коли об'єктами інвентаризації є територія України, територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, масив земель сільськогосподарського призначення. Робочий і зведений інвентаризаційний план не складається у разі інвентаризації окремої земельної ділянки (окремих земельних ділянок) [32].

Також до робочого і зведеного інвентаризаційних планів додається відомість нумерації контурів, їх площ та угідь.

Кадастровий план земельної ділянки. Складовою цього розділу є картографічний документ, що містить графічне зображення земельної ділянки із зазначенням місця розташування її меж, меж земель, обмежених (обтяжених) правами інших осіб, контурів земельних угідь, контурів об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці, та кадастровий номер земельної ділянки.

Матеріали перенесення меж земельних ділянок в натуру (на місцевість). Цей розділ має містити: Схему перенесення меж земельної ділянки в натурі (на місцевість); Схему прив'язки земельної ділянки до пунктів Державної геодезичної мережі (ДГМ); Акт приймання передачі межових знаків на зберігання; Абрис земельної ділянки; Кроки межових знаків.

До додатків текстової частини відносять: вихідні дані для розроблення документації із землеустрою; матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування; переліки земельних ділянок (земель) наукових установ, підприємств та організацій НААН за категоріями земель та угіддями, наданих у власність (користування), не наданих у власність чи користування, а також які використовуються без документів; перелік земельних ділянок наукових установ, підприємств та організацій НААН за їх функціональним використанням; переліки обмежень у використанні земельних ділянок наукових установ, підприємств та організацій НААН; кадастровий план земельної ділянки; матеріали перенесення меж земельних ділянок в натуру (на місцевість); матеріали погодження технічної документації; додаткові матеріали.

*Графічні матеріали документації із землеустрою* складаються з креслень, на яких крім топографічного, відображається спеціальне навантаження. До графічних матеріалів із інвентаризації земель відносять робочий та зведений інвентаризаційні плани. Вони складаються згідно з вимогами чинних нормативних документів України і виконуються на прозорому або непрозорому матеріалі за допомогою комп'ютерної техніки чи традиційним способом з використанням креслярських інструментів у форматі, кратному базовому формату А4. В окремих випадках можуть використовуватись інші формати, передбачені державними стандартами України та у масштабі, який забезпечує чітке зображення всіх елементів і написів. Також в цей розділ додають: копію кваліфікаційних сертифікатів землевпорядника; копію кваліфікаційних сертифікатів геодезиста; Копію договору про забезпечення технічної можливості (геодезичного обладнання) та копії повірок; Інші матеріали, які за своїм наповненням не відповідають змісту, але є необхідними при інвентаризації земель.

До основних особливостей використання сільськогосподарських земель наукових установ, підприємств та організацій НААН віднесено: специфікацію наукових досліджень та діяльності наукових установ, підприємств та організацій НААН; наявність дослідних полів; наявність особливо цінних ґрунтів та земель природно-заповідного фонду. До основних об'єктів, які мають враховуватися під час проведення інвентаризації земель наукових установ, підприємств та організацій НААН, зокрема сільськогосподарського призначення, віднесено: землі та земельні ділянки; дослідні поля; обмеження у використанні земельних ділянок; особливо цінні ґрунти; землі природно-заповідного фонду; функціональне використання земель; режимоутворюючі об'єкти; нерухоме майно та права на нього.

Існує потреба у врахуванні функціонального використання земель наукових установ, підприємств та організацій НААН, а саме: зона науково-дослідних полів; зона вирощування елітного насіння та садивного матеріалу сільськогосподарських культур; зона регульованого використання; зона збереження цінних для аграрної науки агроґрунтових, природоохоронних та історико-культурних комплексів і об'єктів; господарська зона.

Враховуючи вищезазначені умови для проведення інвентаризації земель наукових установ, підприємств та організацій НААН, пропонується структура змісту галузевого стандарту, який стане основою для виконання

робіт із землеустрою щодо інвентаризації земель для наукових установ, підприємств та організацій НААН (табл. 7.1).

Таблиця 7.1

**Структура, зміст та склад галузевого стандарту із інвентаризації земель для наукових установ, підприємств та організацій НААН**

<b>Структура</b>	<b>Зміст</b>	<b>Склад</b>	
Завдання		Підстава для виконання робіт з інвентаризації земель	
		Вихідні дані, які надаються замовником	
		Вимоги до інвентаризації земель	
		Матеріали, які подаються за результатами виконання робіт	
		Перелік матеріалів, що видаються замовникові робіт з інвентаризації за результатами її проведення	
Текстова	Пояснювальна записка	Вступ	
		Характеристика об'єкта землеустрою	
		Топографо-геодезичні та землевпорядні вишукування	
		Пропозиції для узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, які посвідчують право на земельну ділянку та у відомостях Державного земельного кадастру	
		Земельно-кадастрові роботи по перенесенню меж земельних ділянок в натуру (на місцевість)	
		Погодження та затвердження документації із землеустрою	
		Порядок реєстрації земельних ділянок та державної реєстрації прав на земельні ділянки	
		Порядок зберігання документації із землеустрою	
	Додатки		Вихідні дані для розроблення документації із землеустрою
			Матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування
			Переліки земельних ділянок (земель) наукових установ, підприємств та організацій НААН за категоріями земель та угіддями, наданих у

		власність (користування), не наданих у власність чи користування, а також тих, що використовуються без документів
		Перелік земельних ділянок (земель) наукових установ, підприємств та організацій НААН за їх функціональним використанням: зона науково-дослідних полів; зона вирощування елітного насіння та садивного матеріалу сільськогосподарських культур; зона регульованого використання; зона збереження цінних для аграрної науки агроґрунтових, природоохоронних та історико-культурних комплексів і об'єктів; господарська зона; режимоутворюючі об'єкти; нерухоме майно та права на нього
		Переліки обмежень у використанні земельних ділянок (земель) наукових установ, підприємств та організацій НААН
		Кадастровий план земельної ділянки
		Матеріали перенесення меж земельних ділянок в натуру (на місцевість)
		Матеріали погодження технічної документації
		Додаткові матеріали
Графічна		Робочий інвентаризаційний план спеціалізованого використання земель наукових установ, підприємств та організацій НААН
		Зведений інвентаризаційний план спеціалізованого використання земель наукових установ, підприємств та організацій НААН

Проведене дослідження є продовженням попередніх напрацювань щодо розробки основних положень та методичних рекомендацій галузевого стандарту інвентаризації земель наукових установ, підприємств та організацій НААН, яке дозволило визначити негативні наслідки за відсутності документації із землеустрою, на підставі якої посвідчуються права на земельні ділянки НААН [52].

## ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

Виконання на належному рівні управлінських функцій держави та Президії НААН щодо планування, моніторингу та контролю за використанням та охороною земель наукових установ, підприємств та організацій НААН залежить від наявної повної, об'єктивної та достатньої інформації щодо них. Важливим джерелом отримання такої інформації є проведення інвентаризації земель. Крім цього, проведення інвентаризації земель забезпечить ефективніше використання земель, прискорить проведення робіт із землеустрою для наукових установ, підприємств та організацій НААН, створить сприятливі умови для підвищення ефективності використання і охорони земель та інших природних ресурсів. Відставання темпів інвентаризації земель призводить до зниження ефективності всієї системи управління земельними ресурсами.

Інвентаризація земель є однією з найбільш істотною складовою системи управління земельними ресурсами, що забезпечує інформаційну основу прийняття адекватних управлінських рішень у сфері регулювання земельних відносин, ефективного використання та охорони земель. Значна кількість земель наукових установ, підприємств та організацій НААН мають не визначений остаточно правовий статус, потребують аналізу стану використання та в подальшому внесення відомостей до Державного земельного кадастру. Для вирішення таких земельно-правових проблем існує інвентаризація земель. Проте землі наукових установ, підприємств та організацій НААН як землекористування має свої «специфічні» особливості у використанні земель, які необхідно враховувати при проведенні інвентаризації земель.

На даний час НААН забезпечує проведення робіт з інвентаризації земель в окремих наукових установах, підприємствах та організаціях своєї наукової мережі. Науково-дослідна робота в цьому напрямі в Україні розробляється вперше за відсутності досконалої методичної бази, що негативно впливає на облік земель і оцінку земельних активів. Впровадження результатів проведення наукової роботи із інвентаризації земель здійснюється в окремих наукових установах, підприємствах та організаціях НААН. Початковою ціллю є визначення меж землекористування, законних прав на земельні ділянки, складу їх угідь та обліку особливо цінних земель і дослідних полів. Під час проведення таких робіт фахівці зіткнулись з проблемами, вирішення яких не врегульовано

чинним законодавством. Йдеться про те, що поза нормами законодавства щодо інвентаризації земель залишаються питання специфіки використання земель для дослідних і навчальних цілей. На даний момент існують лише розрізнені масиви даних щодо розмірів, правового статусу та складу земель наукових установ, підприємств та організацій НААН.

Національна академія аграрних наук України в складі наукових установ мають у своєму користуванні значну кількість земель, яку використовують для багаторічних досліджень. Основним питанням залишається оформлення права на користування цією землею, не втративши її під час проведення нової інвентаризації земель. Невід'ємною складовою такої роботи є врегулювання таких проблем: невідповідність класифікаторів, внесення результатів інвентаризації до земельного кадастру, виправлення існуючих у земельному кадастрі помилок та оприлюднення матеріалів інвентаризації. До результатів по інвентаризації земель наукових установ, підприємств та організацій НААН, що визначають її науково-технічну та соціально-економічну цінність, належать:

- встановлення негативних наслідків, які виникли за відсутності відповідних документів, що посвідчують права на земельні ділянки наукових установ, підприємств та організацій НААН, за відсутності зареєстрованих земельних ділянок в Державному земельному кадастрі та прав в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;
- здійснення аналізу змін у структурі угідь та правового статусу земель, які виникли внаслідок правової невизначеності меж землекористування окремих наукових установ, підприємств та організацій НААН;
- висвітлення основних проблем, які виникають при обліку складу угідь, реєстрації земельних ділянок, визначенні їх цільового призначення та форми власності;
- пропозиції щодо основних положень галузевого стандарту, його структуру, зміст та склад при проведенні інвентаризації земель наукових установ, підприємств та організацій НААН. Зокрема, пропозиції щодо структури, змісту та складу галузевого стандарту інвентаризації земель наукових установ, підприємств та організацій НААН враховують перелік земельних ділянок за їх функціональним використанням та спеціалізацією наукових

досліджень у діяльності використання земель наукових установ, підприємств та організацій НААН. Наявність галузевого стандарту прискорить проведення робіт із розроблення документації із землеустрою, яка посвідчує право користування сільськогосподарськими землями наукових установ, підприємств та організацій НААН;

- формування методичних рекомендацій щодо проведення інвентаризації земель наукових установ, підприємств та організацій НААН. Чітке дотримання етапності їх проведення сприятиме не лише виявленню проблем щодо фактичного використання та правового стану земель в межах землекористування наукових установ, організацій чи сільськогосподарських підприємств, а й забезпечить як вирішення таких проблем, так і можливість реєстрації землекористувань у визначений законом спосіб (реєстрацію сформованих земельних ділянок у Державному земельному кадастрі, реєстрацію права власності у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та формування інформаційної бази для створення автоматизованої системи управління земельно-майновим комплексом).

З метою підвищення ефективності ведення обліку земель та нерухомого майна наукових установ, підприємств та організацій НААН, визначення кількості, якості та місцезросташування об'єктів земельно-майнового комплексу НААН, їх правового статусу, організації їх раціонального використання з урахуванням особливостей діяльності необхідно:

- забезпечити проведення інвентаризації земель наукових установ, підприємств та організацій НААН за критеріями, визначеними уніфікованим технічним завданням, розробленим Інститутом землекористування НААН;
- надавати за запитом Інституту землекористування НААН відомості щодо наукових установ, підприємств та організацій НААН, необхідні для наповнення автоматизованої системи управління земельно-майновим комплексом НААН;
- забезпечити при проведенні інвентаризації земель внесення даних в автоматизовану систему управління земельно-майновим



комплексом НААН результатів таких робіт для здійснення попереднього контролю якості та відповідності уніфікованим технічним завданням.

Об'єктами інвентаризації земель наукових установ, підприємств та організацій НААН мають стати:

- земельні ділянки;
- дослідні поля;
- обмеження у використанні земельних ділянок та їх межі;
- межі особливо цінних ґрунтів (особливо цінних земель);
- межі територій та об'єктів природно-заповідного фонду;
- межі об'єктів культурної і природної спадщини, зокрема внесені до реєстрів ЮНЕСКО;
- види використання (господарського) земель;
- режимоутворюючі об'єкти;
- нерухоме майно та права на нього.

При формуванні зон обмежень та визначення режиму використання земель в цих зонах необхідно враховувати специфіку діяльності наукових установ, підприємств та організацій НААН та доповнити існуючі обмеження: До видів функціонального використання земель наукових установ, підприємств та організацій НААН мають враховуватися:

- зони дослідних полів, в тому числі багаторічних дослідів;
- зони органічного землеробства;
- зони вирощування елітного насіння сільськогосподарських культур та садивного матеріалу багаторічних насаджень;
- зони регульованого використання (буферна зона);
- зони збереження цінних для аграрної науки агроґрунтових, природоохоронних та історико-культурних комплексів і об'єктів;
- карантинні зони;
- господарські зони.

Завдяки проведенню науково-дослідної роботи з аналізу сучасного стану використання земель наукових установ, підприємств та організацій НААН вдалося виявити проблеми в межах конкретних землекористувань. Це дозволило розмежувати та конкретизувати проблемні питання, які в правовій площині не вирішувалися. Однією із таких проблем є реєстрація

речового права на земельні ділянки в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Уточнені фактичні межі землекористувань при проведенні аналізу сучасного стану використання земель наукових установ, підприємств та організацій НААН, що дозволило наповнити інформацією автоматизовану систему управління земельно-майновим комплексом, яка поєднує в собі земельні ресурси і майно наукових установ, підприємств та організацій, що входять до мережі НААН.

З метою забезпечення контролю якості проведення робіт з інвентаризації земель (розробки технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель) і створення та наповнення автоматизованої системи управління земельно-майновим комплексом НААН необхідно:

- визначити порядок первинного контролю якості та достовірності результатів інвентаризації земель, що виконується на замовлення наукових установ, підприємств та організацій НААН, та механізм підтвердження відповідності або надання законної сили (валідації) електронних документів до подання таких документів в органи державної реєстрації;
- керуватися результатами інвентаризації об'єктів земельно-майнового комплексу НААН при наповненні автоматизованої системи управління земельно-майновим комплексом НААН.

Запровадження цієї методики на практичному рівні дасть змогу забезпечити системний підхід з проведення робіт із інвентаризації земель наукових установ, організацій чи сільськогосподарських підприємств при здійсненні землеустрою, врахувати особливості землекористування залежно від специфіки використання, уніфікувати їх зміст та підвищити якість. З метою фундаментального підходу до вирішення досліджуваної проблеми, на думку авторів, необхідно розробити єдині стандарти до розроблення землевпорядної документації на основі ДСТУ 3008-95 «Документація. Звіти у сфері науки і техніки», а також стандарти окремих складових частин документації із землеустрою з урахуванням вимог існуючих нормативно-правових актів.

Результати робіт з інвентаризації земель наукових установ, підприємств та організацій НААН повинні стати основою Автоматизованої системи управління земельно-майновим комплексом НААН, яка має містити дані щодо обліку якості та кількості земельних ділянок, дослідних полів, полів елітного насіння сільськогосподарських культур, полів садивного матеріалу плодово-ягідних культур та інших видів

функціонального використання земель. Це дозволить вести автоматизований облік, моніторинг стану земель та приймати оперативні управлінські рішення щодо використання земель та нерухомого майна наукових установ, підприємств та організацій НААН. Наступним етапом досліджень щодо проведення інвентаризації земель наукових установ, підприємств та організацій НААН є розробка галузевого стандарту та створення методичних рекомендацій по створенню відповідної документації із землеустрою. Дані дослідження прискорять проведення робіт із розробки документації, яка посвідчує право користування сільськогосподарськими землями наукових установ, підприємств та організацій НААН, забезпечать оптимальне управління земельними ресурсами, що покращить їх ефективне використання.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 року № 858-IV. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>.
2. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України» від 05.06.2019 р. № 476. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-%D0%BF>
3. *Новаковський Л.Я.* Національна доповідь щодо завершення земельної реформи. К.: Аграрна наука, 2015. 48 с.
4. *Дорош Й.М., Дорош О.С.* Державні стандарти, норми і правила як механізм формування інституціонального середовища територіального планування землекористування. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель.* 2015. № 2/3. С. 3–12.
5. *Третьяк А.М.* На вістрі земельних реформ. Землевпорядний вісник. 2012. № 6. С. 8–9.
6. *Дорош Й.М., Тарнопольський А.В., Аврамчук Б.О.* Методичні підходи до проведення робіт із інвентаризації земель при здійсненні землеустрою потребують змін. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель* 2019. №1. С. 6–15.
7. *Дорош О.С.* Інвентаризація земель: методичні підходи до її проведення. Агросвіт № 11. 2015. С. 24–30.
8. *Мартин А.Г.* Правові проблеми інвентаризації земель в Україні. *Землеустрій і кадастр.* 2007. № 3. С. 17–21.
9. *Ступень М., Малахова С.* Управління земельно-майновим комплексом у межах населених пунктів. Економіст. 2011. № 10. С. 38-40.
10. *Дорош О.С.* Принципи управління земельними ресурсами. Землевпорядкування. Збалансоване природокористування. 2002. № 4. С. 58–62.
11. *Дорош О.С. Барвінський А.В., Колісник Г.М., Свиридова Л.А.* Науково-методичні підходи до розробки експериментальних проектів землеустрою щодо організації території державних наукових установ та підприємств для виробництва органічної продукції. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель.* 2020. № 2-3. С. 136–148.

12. *Калюжний М.Н., Дорош Й.М.* Науково-методичні засади інвентаризації земель сільськогосподарського призначення. Землевпорядний вісник. 2011. № 6. С. 29–31.
13. *Дорош Й.М., Ібатуллін Ш.І., Тарнопольський А.В., Дорош О.С.* Наукове обґрунтування удосконалення системи державного земельного кадастру в Україні: теоретичні та методологічні засади. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2020. № 1. С. 38–49.
14. *Дорош Й.М., Дорош О.С.* Теоретико-методологічні засади формування обмежень у використанні земель та обтяжень прав на земельні ділянки: [монографія]. Херсон: Грінь Д.С., 2016. 656 с.
15. *Дорош О.С., Дорош Й.М., Купріянич І.П., Бутенко Є.В., Харитоненко Р.А.* Assessment of land resources productive potential influence on agricultural products gross output in Ukraine. Scientific Papers Series «Management, Economic Engineering in Agriculture and Rural Development». 2018. № 3 (Volume 18). P. 107–114.
16. *Харитоненко Р.А., Бутенко Є.В.* Оцінка впливу деградаційних процесів на продуктивний потенціал сільськогосподарських земель [Текст]: монографія. Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України. Київ: НУБіП України, 2019. 202 с.
17. *Третьяк А.М., Третьяк В.М., Дюміна К.О.* Просторове планування землекористування в системі наукових досліджень НААН. Землеустрій, кадастр та моніторинг земель № 3. 2018 р. С. 71–76.
18. Про затвердження Положення про земельно-кадастрову інвентаризацію земель населених пунктів. Наказ від 26.08.1997 р. № 85. Державного комітету України по земельних ресурсах. Втратив чинність 15.10.2013 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0522-97>
19. Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 09.09.2013 р. № 538 «Про визнання таким, що втратив чинність, наказу Держкомзему України від 26 серпня 1997 року № 85». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1638-13#Text>
20. Земельний кодекс України. Редакція від 07.06.2020 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
21. Закон України «Про землеустрій». Редакція від 16.01.2020 р. № 858-IV. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>
22. Методичні рекомендації з інвентаризації основних засобів, нематеріальних активів, товарно-матеріальних цінностей, грошових коштів, розрахунків та незавершеного виробництва сільськогосподарських

підприємств. Міністерство аграрної політики України від 04.12.2003 року № 37-27-12/14023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v1402555-03>

23. Закон України «Про Державний земельний кадастр». Редакція від 07.06.2020 р. № 3613-VI. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#n369>

24. Закон України «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель» від 23.05.2012 р. №513. Втратив чинність 20.06.2019 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/513-2012-%D0%BF>

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

26. Наказ Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру «Про проведення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення державної власності» від 15.03.2018 р. № 45.

27. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 року № 1952-IV. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.

28. Методичні рекомендації по розробці технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель та земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності (за межами населених пунктів). Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Державне підприємство «Центр державного земельного кадастру». 2018. URL: <http://dzk.gov.ua/wp-content/uploads/2018/02/zrazok-tehnichnoyi-dokumentatsiyi-shhodo-inventaryzatsiyi-zemel-silskogospodarskogo-pryznachennya.pdf>

29. Наказ Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру «Про проведення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення державної власності» від 21.02.2019 р. № 59. URL: <http://dzk.gov.ua/wp-content/uploads/2019/02/Nakaz-Derzhgeokadastru-na-provedennya-inventaryzatsiyi-zmel-silskogospodarskogo-pryznachennya-derzhavnoyi-vlasnosti.pdf>

30. Постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до порядків, затверджених постановами Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2011 р. № 218 і від 9 березня 2011 р. № 219» від 20 березня 2019 р.

№ 243. URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/pro-vnesennya-zmin-do-poryadkiv-zatverdzenih-postanovami-kabinetu-ministriv-ukrayini-vid-28-lyutogo-2011-r-218-i-vid-9-bereznya-2011-r-219>

31. Наказ Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру «Про деякі питання проведення заходу з інвентаризації земель державної власності» від 13.05.2019 р. № 129. URL: <https://land.gov.ua/info/pro-deiaki-pytannia-provedennia-zakhodu-z-inventaryzatsii-zemel-derzhavnoi-vlasnosti/>

32. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України» від 05.06.2019 р. № 476. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-%D0%BF>

33. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17 жовтня 2012 р. № 1051 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>

34. Про затвердження форм адміністративної звітності з кількісного обліку земель (форми № 11-зем, 12-зем, 15-зем, 16-зем) та Інструкцій щодо їх заповнення» : наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 30 грудня 2015 року № 337. URL: [hΣp://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0133-16](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0133-16)

35. Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства «Про затвердження Порядку використання Державної геодезичної референційної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою» від 02.12.2016 р. №509. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1646-16#Text>

36. Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500, затверджена Наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України від 9 квітня 1998 року № 56; Зареєстрована в міністерстві юстиції України 23 червня 1998 року за № 393/2833 зі змінами і доповненнями.

37. Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів «Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками» від 18.05.2010 р. № 376. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10#Text>

38. Постанова президії Української академії аграрних наук України «Про затвердження Порядку аналітичного обліку земель в наукових установах, підприємствах та організаціях Української академії аграрних наук» від 26 серпня 2004 року № 12.

39. *Третяк А.М., Ярмолицький В.К., Жук В.М.* Облік і оцінка балансової вартості земель в наукових установах і підприємствах УААН. Практичний посібник. К.: Аграрна наука, 2006. 276 с.

40. Національна академія аграрних наук України. Статут зареєстрований Міністерством юстиції України наказ від 27.07.2011 р. №2332/5. URL: <http://naas.gov.ua/content/statut-naan/>

41. Національна академія аграрних наук України. Відділення та установи НААН. Мережа Національної академії аграрних наук України URL: <http://naas.gov.ua/content/statut-naan/>

42. Олександр Ярошук. Чому буксує оформлення земель НААН? Agropolit.com. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/237-chomu-buksuye-oformlennya-zemel-naan>

43. Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах «Про затвердження переліку особливо цінних груп ґрунтів» від 06.10.2003 р. № 245 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0979-03#Text>

44. Проект Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розширення повноважень органів місцевого самоврядування з управління земельними ресурсами та посилення державного контролю за використанням і охороною земель» від 31.03.2016 р. №4355 URL: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=58610](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=58610)

45. Розпорядження Кабінету Міністрів України «Деякі питання збереження об'єктів державної власності» від 11.02.2010 р. № 318-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/318-2010-%D1%80#Text>

46. Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель» від 23.07.2010 р. № 548 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10#Text>

47. Наказ Державного комітету по земельних ресурсах «Про затвердження переліку особливо цінних груп ґрунтів» від 06.10.2003 р. № 245. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0979-03>.

48. Закон України «Про державну експертизу землепорядної документації» від 17.06.2004 р. № 1808-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1808-15>.



49. Постанова Кабінет Міністрів України «Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки» від 04.03.2004 р. № 266. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/266-2004-%D0%BF#Text>

50. ДСТУ 3008-95 «Документація. Звіти у сфері науки і техніки». Структура і правила оформлення. URL: [http://www.dnu.dp.ua/docs/ndc/standarts/DSTU\\_3008-95.pdf](http://www.dnu.dp.ua/docs/ndc/standarts/DSTU_3008-95.pdf)

51. Закон України «Про стандартизацію». Редакція від 03.07.2019 р. № 1315-VII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/1315-18>

52. Дорош Й.М., Дорош О.С., Харитоненко Р.А., Мельник Д.М. Пропозиції щодо структури, змісту та складу галузевого стандарту інвентаризації земель державних установ та підприємств НААН. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель 2019. №3. С. 15–22.

53. Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність». Редакція 07.06.2020 р. № 353 XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14#Text>

54. Постанова Кабінет Міністрів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 25.12.2015 р. № 1127. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text>

55. Білуха М. Т. Методологія наукових досліджень: Підручник. К.: АБУ. 2002. 480 с.

56. Постанова Кабінет Міністрів України «Про затвердження переліку платних послуг, які можуть надаватися бюджетними науковими установами» від 28.07.2003 р. № 1180. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1180-2003-%D0%BF#Text>

57. Веб-ресурс електронних послуг Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <https://e.land.gov.ua/>

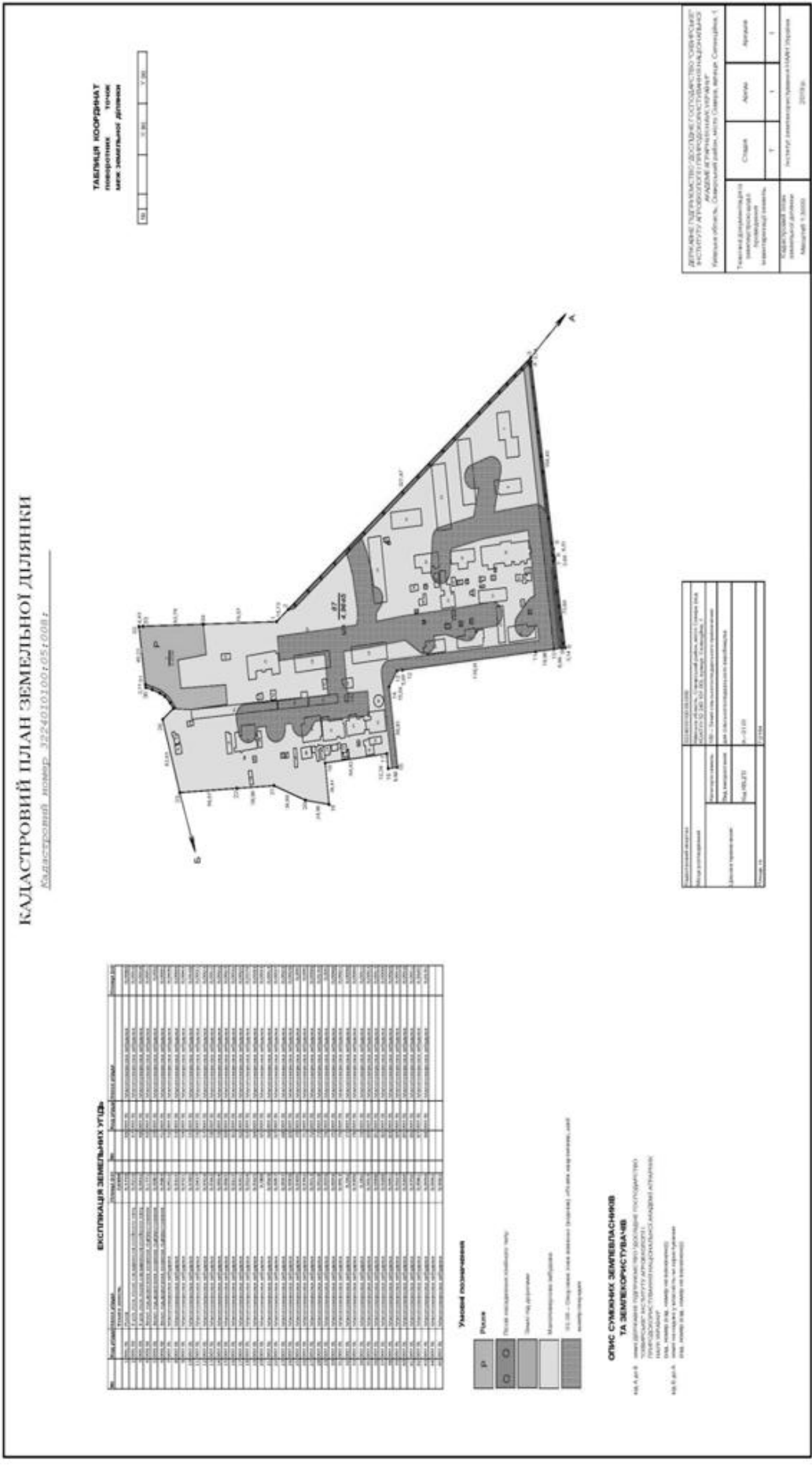
58. Веб-ресурс електронних послуг Державний реєстр речових прав на нерухоме майно. URL: [https://kap.minjust.gov.ua/services?product\\_id=1](https://kap.minjust.gov.ua/services?product_id=1)

## **ДОДАТКИ**

**Приклад витягу з обліку правовстановлюючих документів на землі та земельні ділянки  
наукових установ, підприємств та організацій НААН**

№ п/п	Наукові установи, підприємства та організації НААН	Загальна площа землі, га	Площа, яка посвідчена державним актом або витягом, га	Земельні ділянки, яким присвоєні кадастрові номери, площа, га	Земельні ділянки, які використовуються без документів, що посвідчують право користування ними, площа, га	Земельні ділянки, право користування якими внесено до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, площа, га	Документи на ділянки, які потребують переоформлення, площа, га
1	Національний науковий центр «Інститут землеробства	618,149	618,149	114,169		114,169	<b>503,980</b>
2	Прикарпатська державна сільськогосподарська дослідна станція Інституту сільського господарства Карпатського регіону	3 725,363	261,071	261,071	<b>3 464,230</b>		<b>668,5</b>
3	Дослідна станція помології імені Л.П. Смирненка Інституту садівництва	797,0	586,1	586,1	<b>210,7</b>		

# Приклад кадастрового плану земельної ділянки дослідного господарства НААН





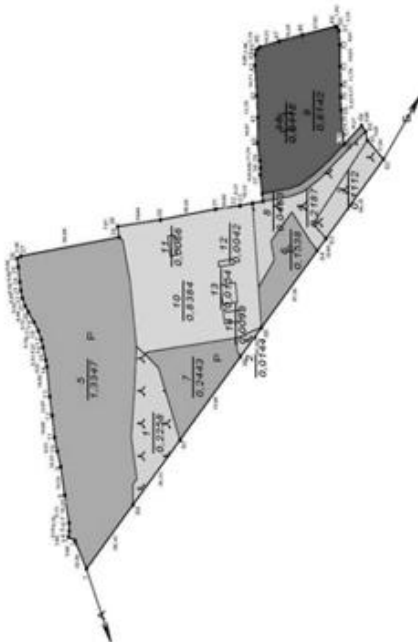
КАДАСТРОВИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Кадастровий номер 322401010010610051



№	Категорія	Класифікація
1	Земельні ділянки	110100000
2	Земельні ділянки	110200000
3	Земельні ділянки	110300000
4	Земельні ділянки	110400000
5	Земельні ділянки	110500000
6	Земельні ділянки	110600000
7	Земельні ділянки	110700000
8	Земельні ділянки	110800000
9	Земельні ділянки	110900000
10	Земельні ділянки	111000000
11	Земельні ділянки	111100000
12	Земельні ділянки	111200000
13	Земельні ділянки	111300000
14	Земельні ділянки	111400000
15	Земельні ділянки	111500000
16	Земельні ділянки	111600000
17	Земельні ділянки	111700000
18	Земельні ділянки	111800000
19	Земельні ділянки	111900000
20	Земельні ділянки	112000000

ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ УПІДЬ



Умовні позначення

- Землі, які перебувають у державній власності
- Землі, які перебувають у власності громадян України, фізичних осіб іноземного походження та осіб без громадянства
- Розташування
- Габарити розташування

ОГІС СУБ'ЄКТНИХ ЗЕМЕЛВЛАСНИКІВ ТА ЗЕМЕЛКОРИСТУВАЧІВ

Мі А до Б - землі державного підприємства "СІВЕРСЬКЕ" ІНСТИТУТУ АГРОЕКОЛОГІЇ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ НАЦІОНАЛЬНОЇ АКАДЕМІЇ АГРАРНИХ НАУК УКРАЇНИ" - земля не надана у власність або користування (код, номер (код, номер не вказано))

Назва документа	№ документа
№ документа	№ документа
№ документа	№ документа

Інформація про виконавця робіт	Сторона	Адреса	Адреса
Інформація про виконавця робіт	Т	Т	Т



# Приклад кадастрового плану земельної ділянки дослідного господарства НААН

## КАДАСТРОВИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Кадастровий номер: 322401010010510071

№	Код	Назва	Площа (га)
		Усього діляк	
		Усього земель	27,5542
1	001.01	Рілля	5,9868
2	001.01	Рілля	5,3333
3	005.03	З урахування лісових насаджень лінійного типу	0,4657
4	005.03	З урахування лісових насаджень лінійного типу	0,3510
5	001.01	Рілля	6,3461
6	009.02	Землі під дорогами зокрема підтримовані	0,2102
7	009.02	Землі під дорогами зокрема підтримовані	0,0973
8	001.02	Рілля	5,9154
9	009.02	Землі під дорогами зокрема підтримовані	0,2766
10	002.01	Сенокоси	1,2776
11	005.03	З урахування лісових насаджень лінійного типу	1,2660

ТАБЕЛИЦА КООРДИНАТ

Координаты точек в метрах и дробных частях

X	Y
730	714
730	714



### Умовні позначення

- 5 - лінійний уступ
- 6.3.487 - ділянка
- Р - рілля
- - сенокос
- - лінійні насадження лінійного типу (лінійні насадження лінійного типу)
- - ділянка під дорогами зокрема підтримовані
- - ділянка під дорогами зокрема підтримовані
- - лінійні насадження лінійного типу

### ОПИС СУМІЖНИХ ЗЕМЕЛЬВЛАСНИКІВ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІВ

№4 А до Б землі не надані у власність чи користування  
 №4 Б до А ДЕРЖАВНЕ ПІДРИХИСТВО  
 "ДОСЛІДНЕ ГОСПОДАРСТВО  
 "СХІВЯРСЬКЕ" ІНСТИТУТУ АГРОЕКОЛОГІЇ І  
 ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ  
 НАЦІОНАЛЬНОЇ АКАДЕМІЇ АГРАРНИХ  
 НАУК  
 УРАЗИНГ

Лінійний уступ	322401010010510071
Місце розташування	Київська область, Смірненський район, Миколаївська с/пгт, КОМУНА 22 243 001 001
Категорія землі	1000 - Землі сільськогосподарського призначення
Цільове призначення	для промислового будівництва лінійних насаджень
Площа	27,5542

СІВЕРСЬКА ДЕРЖАВНА УНІВЕРСИТЕТ ОРГАНІЗМІ ВРОСЛІВТВА ІСТИТУТ АГРОЕКОЛОГІЇ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ НАЦІОНАЛЬНОЇ АКАДЕМІЇ АГРАРНИХ НАУК УРАЗИНГ Київська область, Смірненський район, місто Слава	
Технічна документація із землеустрою щодо меж земельної ділянки	Стор. 1
Кад. номер земельної ділянки	322401010010510071

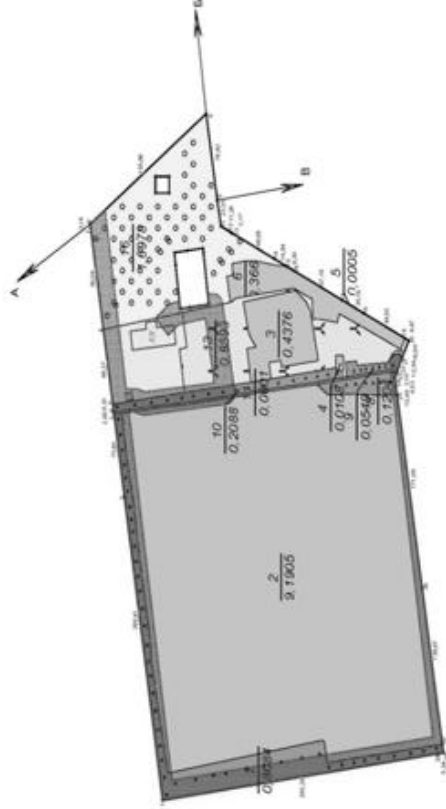


Продовження додатку 3

КАДАСТРОВИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Кадастровий номер 322401010010510081

№ Код	Назва учаск	Площа (га)
1	Усього земель	14,3585
2	001 01 Земля	9,1905
3	001 01 Земля	0,4376
4	001 01 Земля	0,0106
5	001 01 Земля	0,0056
6	005 03 3 устк лісів лесов насадження лінійного типу	0,3663
7	005 03 3 устк лісів лесов насадження лінійного типу	0,0094
8	005 03 3 устк лісів лесов насадження лінійного типу	0,1204
9	005 03 3 устк лісів лесов насадження лінійного типу	0,0549
10	005 03 3 устк лісів лесов насадження лінійного типу	0,2088
11	008 02 Зелли під добрими зборами підгрозоми	0,0901
12	004 00 Частинова рослинність природно господарства	0,4554
13	008 03 Зелли під софально-зуль-улями об'єктами	0,8993
14	008 03 Зелли під софально-зуль-улями об'єктами	0,0433
15	005 04 1 інші асоварт площі	0,0048
		1,0278



Умовні позначення

- 2 - номер ділянки
- 9,1905 - площа ділянки
- Р - земля
- 0,2088 - площа частинної рослинності природно господарства
- 0,4554 - площа частинної рослинності природно господарства
- 0,8993 - площа частинної рослинності природно господарства
- 0,0433 - площа частинної рослинності природно господарства
- 0,0048 - площа частинної рослинності природно господарства

СВІДСВІДЧЕННЯ ЖИТЕЛЯМ

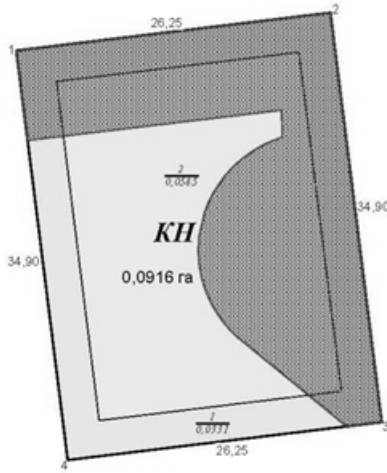
ТА ЖЕМЕККОМУНАВИ  
 001 01 - земля населення сільськогосподарського призначення  
 005 03 - земля лісів лісових насаджень лінійного типу  
 008 02 - земля під добрими зборами підгрозоми  
 008 03 - земля під софально-зуль-улями об'єктами  
 004 00 - частинна рослинність природно господарства  
 005 04 - інші асоварт площі

Кадастровий номер	322401010010510081
Місце розташування	Київська область, Смілянський район, с/пгт Смілянська, с/пгт Смілянська, вул. Миколаївська, буд. 22, кв. 201-203
Цілість земельної ділянки	100% - Земля в повній соціально-господарській приватності
Цілість правоустановлення	100% - Земля в повній соціально-господарській приватності
Площа, га	14,3585

Територія, що входить до складу земельної ділянки	Склад	Класифікація	Категорія
Земля населення сільськогосподарського призначення	Р	1	1
Земля лісів лісових насаджень лінійного типу			
Земля під добрими зборами підгрозоми			
Земля під софально-зуль-улями об'єктами			
Частинна рослинність природно господарства			
Інші асоварт площі			
Київська область, Смілянський район, с/пгт Смілянська, с/пгт Смілянська, вул. Миколаївська, буд. 22, кв. 201-203			

## КАДАСТРОВИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Кадастровий номер 3224010100:05:008:



Каталог координат поворотних точок

№	Назва	Відстань (м)	X (м)	Y (м)
---	-------	--------------	-------	-------

**Умовні позначення**

$\frac{2}{0,0585}$

Номер угіддя  
Площа угіддя

**KH**

Малоповерхова забудова

■

Землі під сільськогосподарськими та іншими господарськими будівлями і дворами

■

Охоронна зона навколо (відок) об'єкта енергетичної системи (код 01.05)

**Експлікація угідь**

№	Код угіддя	Назва угіддя	Площа (га)
		Усього земель	0,0916
1	013.00	Землі під сільськогосподарськими та іншими господарськими будівлями і дворами	0,0331
2	007.01	Малоповерхова забудова	0,0585

**ОПИС СУМІЖНИХ ЗЕМЛЕВЛАСНИКІВ  
ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІВ**

A(A') землі ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО  
"ДОСЛІДНЕ ГОСПОДАРСТВО  
"СКВИРСЬКЕ" ІНСТИТУТУ АГРОЕКОЛОГІЇ І  
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ  
НАЦІОНАЛЬНОЇ АКАДЕМІЇ АГРАРНИХ  
НАУК УКРАЇНИ"  
(кад. номер (кад. номер не визначено))

Кадастровий квартал	3224010100:05:008		
Місце розташування	Київська область, Сквирський район, місто Сквиря (код КОАТУУ 32 240 101 00)		
Щільове призначення	Категорія земель	100 – Землі сільськогосподарського призначення	
	Вид використання	для проведення дослідів по насінництву овочевих культур	
	Код КВЦПЗ	А – 01.09	
Площа, га	0,0916		

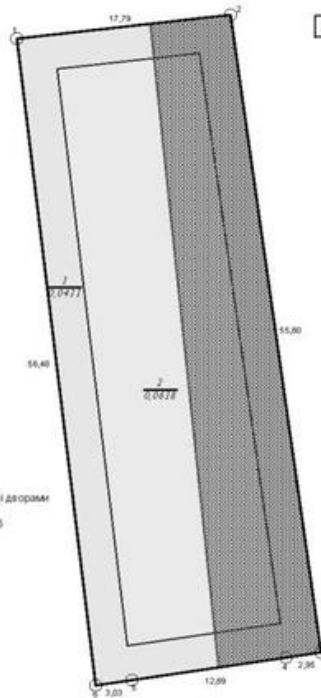
СКВИРСЬКА ДОСЛІДНА СТАНЦІЯ ОРГАНІЧНОГО ВИРОБНИЦТВА ІНСТИТУТУ АГРОЕКОЛОГІЇ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ НАЦІОНАЛЬНОЇ АКАДЕМІЇ АГРАРНИХ НАУК УКРАЇНИ Київська область, Сквирський район, місто Сквиря			
Технічна документація із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель	Старія	Аркуш	Аркушів
	Т	1	1
Кадастровий план земельної ділянки Масштаб 1:500	Інститут землекористування НААН України 2019 р.		

## КАДАСТРОВИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Кадастровий номер 3224010100:05:008:

Каталог координат поворотних точок  
земельної ділянки

№	Назва	Відстань (м)	X (м)	Y (м)
---	-------	--------------	-------	-------



Умовні позначення

- $\frac{1}{0,0411}$  Номер угіддя  
Площа угіддя
- Малоповерхова забудова
- Землі під сільськогосподарськими та іншими господарськими будівлями і дворами
- Охороня зона навколо (відок) об'єкта енергетичної системи (код 01.05)

Експлікація земельних угідь

№	Код угіддя	Назва угіддя	Площа (га)
		Усього земель	0,1029
1	013.00	Землі під сільськогосподарськими та іншими господарськими будівлями і дворами	0,0411
2	007.01	Малоповерхова забудова	0,0618

ОПИС СУМЕЖНИХ ЗЕМЛЕВЛАСНИКІВ  
ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІВ

A(A') землі ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО  
"ДОСЛІДНЕ ГОСПОДАРСТВО  
"СКВИРСЬКЕ" ІНСТИТУТУ АГРОЕКОЛОГІЇ І  
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ  
НАЦІОНАЛЬНОЇ АКАДЕМІЇ АГРАРНИХ  
НАУК УКРАЇНИ"

Кадастровий квартал		3224010100:05:008
Місце розташування		Київська область, Сквирський район, місто Сквиря (код КОАТУУ 32 240 101 00)
Цільове призначення	Категорія земель	100 – Землі сільськогосподарського призначення
	Вид використання	для проведення дослідів по насінництву овочевих культур
	Код ІВЦПЗ	A – 01.03
Площа, га		0,0916

СКВИРСЬКА ДОСЛІДНА СТАНЦІЯ ОРГАНІЧНОГО ВИРОБНИЦТВА ІНСТИТУТУ АГРОЕКОЛОГІЇ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ НАЦІОНАЛЬНОЇ АКАДЕМІЇ АГРАРНИХ НАУК УКРАЇНИ Київська область, Сквирський район, місто Сквиря			
Технічна документація із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель	Стадія	Аркуш	Аркушів
	T	1	1
План меж зон обмежень земельної ділянки Масштаб 1:500		Інститут землекористування НААН України 2019 р.	

Додаток 4

Приклад обліку правовстановлюючих документів наукових установ, підприємств та організацій НААН

№ п/п	УСТАНОВА, ПІДПРИЄМСТВО НААН	Загальна площа землі, га	Площа, яка посвідчена державним актом або витягом, га	Земельні ділянки, яким присвоєні кадастрові номери, площа, га	Земельні ділянки, які використо- вуються без документів, що посвідчують право користу- вання ними, площа, га	Земельні ділянки, право користу- вання якими внесено до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, площа, га	Документи на ділянки, які потребують переоформ- лення, площа, га
1	Національний науковий центр "Інститут грунтознавства та агрохімії імені О.Н. Соколовського"	748,711	748,711	748,711		748,711	
2	Поліська дослідна станція Національного наукового центру "Інститут грунтознавства та агрохімії імені О.Н. Соколовського"	0,0698	0,0698	0,0698		0,0698	
3	Луганська державна сільськогосподарська дослідна станція Національного наукового центру "Інститут ґрунтознавства та агрохімії імені О.Н. Соколовського"	262,356	262,356	262,356			
4	Державне підприємство "Дослідне господарство "Граківське" Національного наукового центру "Інститут грунтознавства та агрохімії імені О.Н. Соколовського"	638,86	638,86	638,86		638,86	

**Приклад порівняльної характеристики даних земельного та бухгалтерського обліку на прикладі орних земель наукових установ, підприємств та організацій НААН**

№	Назва угідь	За даними оперативного обліку станом на 01.01. 2018р., га	За даними бухгалтерського обліку посівних площ	Різниця в га
1	2	4		
<b>ННЦ «Інститут землеробства НААН»</b>				
1	Рілля	545	487	58
2	Сінокоси	2		
3	Пасовища	4		
4	Сільськогосподарські угіддя, всього	551		
5	Під шляхами і прогонами	18		
6	Під господарськими будівлями та дворами	21		
7	Всього сільськогосподарських земель	590		
8	Ліси та лісо вкриті площі	11		
9	Відкриті заболочені землі	4		
10	Відкриті землі із незначним рослинним покривом	11		
11	Під водою,	2		
12	в т.ч. ставки	1		
<b>Всього</b>		<b>618</b>		
<b>Полтавська ДСГДС</b>				
1	Рілля	535,7	495,83	39,87
2	Сінокоси	7,7209		
3	Пасовища	543,4209		
4	Сільськогосподарські угіддя, всього	4,5851		
5	Під шляхами і прогонами	548,006		
6	Під господарськими будівлями та дворами	32,5115		
7	Всього сільськогосподарських земель	32,1827		
8	Ліси та лісо вкриті площі	2,5632		
9	Відкриті заболочені землі	5,8105		
10	Відкриті землі із незначним рослинним покривом	0,9372		
11	Під водою,	0,3995		
12	в т.ч. ставки	0,3995		
<b>Всього</b>		<b>41,8931</b>		

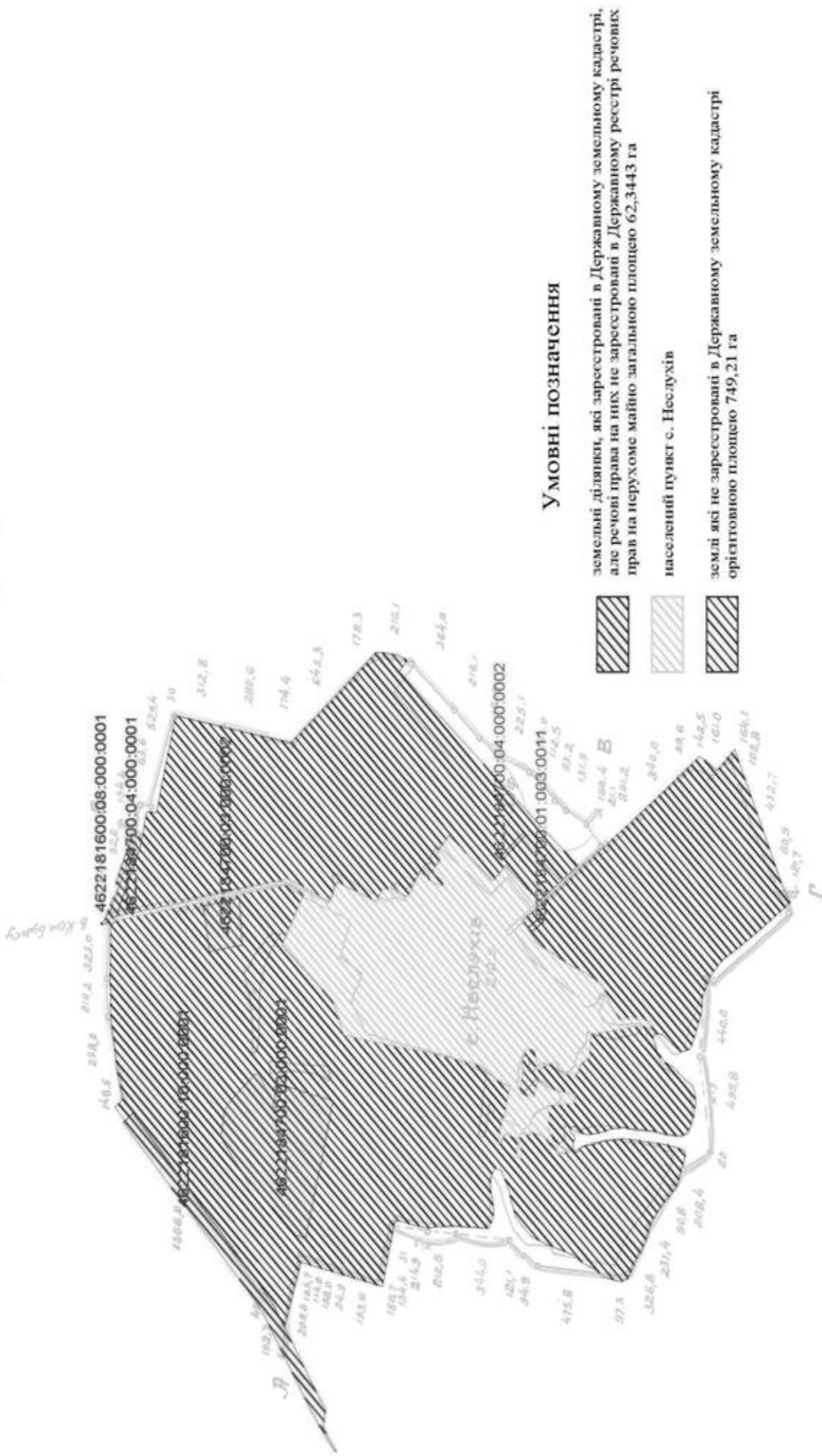
**Приклад обліку земельних ділянок наукових установ, підприємств та організацій НААН,  
яким присвоєно кадастрові номери**

Наукові установи, підприємства та організації НААН	Кадастровий номер	Дані з Державного земельного кадастру		
		тип власності	цільове призначення	назва цільового призначення
Інститут захисту рослин Національної академії аграрних наук України	8000000000:79:366:0001	комунальна власність		Досліджень і розробок
Національний науковий центр "Інститут аграрної економіки"	8000000000:79:306:0001	комунальна власність		Досліджень і розробок
Інститут рибного господарства Національної академії аграрних наук України (разом з ДП "ДГ "Нивка)	8000000000:75:151:0109	комунальна власність		Досліджень і розробок
Інститут рибного господарства Національної академії аграрних наук України (разом з ДП "ДГ "Нивка)	8000000000:75:151:0030	державна власність		Досліджень і розробок
Інститут біоенергетичних культур і цукрових буряків Національної академії аграрних наук України	8000000000:72:276:0005	комунальна власність		Досліджень і розробок
Інститут біоенергетичних культур і цукрових буряків Національної академії аграрних наук України	8000000000:72:254:0002	комунальна власність		Досліджень і розробок
Інститут ветеринарної медицини Національної академії аграрних наук України	8000000000:72:045:0004	державна власність		Досліджень і розробок
Національна академія аграрних наук України	8000000000:82:075:0021	комунальна власність	3,11	Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки
Національний науковий центр "Інститут бджільництва імені П.І.Прокоповича"	8000000000:79:110:0013	комунальна власність	3,11	Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки
Інститут продовольчих ресурсів Національної академії аграрних наук України	8000000000:63:018:0007	не визначено	3,11	Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки

**Приклад формування зони впливу лісових смуг, багаторічних насаджень на поля вирощування елітного насіння та карантинної зони**



**Схема земельних ділянок досліджуваної наукової установи, підприємства та організації НААН зареєстрованій в Державному земельному кадастрі**





# Схема земельних ділянок досліджуваної наукової установи, підприємства та організації НААН зареєстрованій в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно



**Викопіювання із Публічної кадастрової карти існуючих та архівних земельних ділянок, що зареєстровані в Державному земельному кадастрі**







## **Виробничо-практичне видання**

ДОРОШ Йосип Мирославович  
ДОРОШ Ольга Степанівна  
ІБАТУЛЛІН Шаміль Ільдусович  
ТАРНОПОЛЬСЬКИЙ Андрій Віліанович  
ШКУРАТОВ Олексій Іванович  
АВРАМЧУК Богдан Олегович  
ХАРИТОНЕНКО Роман Андрійович

# **ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ НАУКОВИХ УСТАНОВ, ПІДПРИЄМСТВ ТА ОРГАНІЗАЦІЙ НАЦІОНАЛЬНОЇ АКАДЕМІЇ АГРАРНИХ НАУК УКРАЇНИ**

*Методичний посібник*

Видавець ФОП Ямчинський О.В.  
03150, Київ, вул. Предславинська, 28  
Свідоцтво про внесення до Державного реєстру  
суб'єкта видавничої справи ДК № 6554 від 26.12.2018 р.

Формат 60×84/16. Наклад 100 пр. Ум. друк. арк. 8,8. Зам. № 152.

Виготовлювач ТОВ «ЦП «КОМПРИНТ»  
03150, Київ, вул. Предславинська, 28  
Свідоцтво про внесення до Державного реєстру  
суб'єкта видавничої справи ДК № 4131 від 04.08.2011 р.