

УДК 004.896:528.46:528.9

Поправко О. В.

Київський національний університет імені Тараса Шевченка

ОСОБЛИВОСТІ СКЛАДАННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Викладено теоретико-методологічні основи про державне управління земельними ресурсами. Визначено особливості формування проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок. Проаналізовано склад проекту землеустрою. Визначено відомості, що вносяться до Державного земельного кадастру.

Ключові слова: управління земельними ресурсами, державний земельний кадастр, відведення земельної ділянки, кадастровий номер ділянки, обмінний файл.

Вступ. За період здійснення земельної реформи в Україні пройдено складний шлях від інвентаризації та перерозподілу державних земель до реформування земельних відносин,

© О. В. Поправко

реструктуризації на засадах приватної власності. Нова система земельних відносин забезпечує рівність прав власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад і держави відповідно до Конституції України. Поява ефективного власника землі, поєднання земельних відносин із фінансовими та розвиток на цій основі інвестиційно-інноваційних процесів сприятимуть значно кращому використанню земельно-ресурсного потенціалу України.

Під час розроблення проектів землеустрою, як і в будь-якій іншій сфері наукової і практичної діяльності, керуються певними засадами – вихідними положеннями, що визначають спрямованість, зміст і ефективність цієї діяльності. Оскільки досліджуваний предмет є однією зі сфер проектно-кошторисної справи, його принципи, з одного боку, відображують специфіку землеустрою, а з іншого – належать до будь-якого виду проектування.

Важливе місце в складі землеустрою займають топографо-геодезичні роботи. Так, землевпорядні роботи вимагають точності та повноти картографо-геодезичних матеріалів, які дають змогу детально зобразити кадастрову ситуацію. Комплекс геодезичних робіт дозволяє з високою точністю виконати польові топографо-геодезичні роботи, в тому числі визначити точні межі земельної ділянки, їх геодезичні координати, скласти кадастровий план земельної ділянки аби внести її до Державного земельного кадастру. У подальшому це дозволить, відновлювати межі ділянки і краще захистити право власника на землю.

Аналіз публікацій на цю тему. На розвиток землевпорядної науки та землеустрою в Україні вирішальний вплив здійснювала наукова школа Росії, а потім Радянського Союзу впродовж усіх часів, аж до 1991 року. В Україні існувало чотири наукові центри з проблем землеустрою: у м. Київ на чолі з академіком Першином П. М., у Харкові на чолі з професорами Гороховим Г. І. та Кірсановим В. О., Одесі на чолі з професором Гендельманом М. А. і м. Львові на чолі з професором Шулейкіним О. О. Нове визначення землеустрою в 90-ті роки дано професором В. П. Троїцьким у підручнику «Наукові основи землеустрою». У середині 90-х років Новаковський Л. Я. та Третяк А.М. сформували більш ширше поняття «землеустрій» та його основні засади, якими користуються і дотепер.

Мета статті полягає у вивченні особливостей складання проекту землеустрою для забезпечення раціонального використання

земель та внесення відомостей про земельні ділянки до Державного земельного кадастру на прикладі розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в с. Софіївська Борщагівка.

Виклад основного матеріалу. Державне регулювання земельних відносин можна розглядати як один із вирішальних чинників розвитку національної економіки. Держава визначає коло органів влади та наділяє їх певними повноваженнями у тій чи іншій сфері. Відповідно державний контроль можна трактувати як здійснення певної діяльності державними органами та посадовими особами [1].

Управління земельними ресурсами має складатися з планування, регулювання, організації та контролю за використанням земель.

Земельний кадастр – це основа функціонування ринку землі та нерухомості. Так, створення державної АС ДЗК в Україні є необхідною умовою для формування інформаційної інфраструктури, яка забезпечує органи державної влади і громадян інформацією про земельну та нерухомість, а також захищає права власників землі і землекористувачів.

До АС ДЗК вносять інформацію про кадастровий номер ділянки, місце її розташування, опис меж, площу, довжини ліній по периметру, координати, дані про прив'язку поворотних точок, інформацію про якісний стан земель, склад угідь, відомості про обмеження, інформацію про нормативну грошову оцінку, дані про її власників (користувачів) [2, 3, 7].

Оформлення права на земельну ділянку можливе шляхом розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Цей проект розробляють у разі виділення фізичній або юридичній особі земельної ділянки, межі якої не встановлені, з земель державної чи комунальної власності.

Для розробки проекту землеустрою, на замовлення виконавців робіт, державний територіальний орган земельних ресурсів на платних засадах надає технічне завдання на виконання робіт, вихідну земельно-кадастрову інформацію, вкопіювання з чергового кадастрового плану, довідку про склад ґрунтів (у разі відведення земельної ділянки сільськогосподарського призначення).

Проект землеустрою включає в себе такі складові як вихідні дані, пояснювальну записку, графічні матеріали, матеріали вирахування площ, акти, електронні файли IN4 та XML.

Так, було розроблено проект землеустрою щодо відведення

земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (код – 02.01 за Класифікатором видів цільового призначення земель) в с.Софіївська Борщагівка, вул. Леніна на території Софіївсько-Борщагівської сільської ради Києво-Святошинського району Київської області. Загальна площа земельної ділянки становить 0, 1513 га. Геодезична прив'язка кутів повороту меж землекористування виконувалось з точок теодолітного ходу полярним методом з незалежним контролем геодезичного визначення. Вимірювання кутів повороту точок теодолітного ходу і довжин ліній виконувалось електронним тахеометром NPL 332. Каталог координат та інші елементи землекористування було складено в системі координат 1963 року.

При розробці проектів землеустрою використовують наступні програмні засоби:

- in4Xplorer;
- Менеджер обмінних файлів;
- Плани;
- Reporter.

Програма In4Xplorer вирішує завдання, що пов'язані із камеральною обробкою геодезичних даних, формуванням обмінних файлів, векторизацією растрових картографічних матеріалів та інші. В програмі можна працювати з форматом IN4, є можливість обробки геодезичної інформації, роботи з растровими даними.

Файл IN4 складається із структурних блоків земельно-кадастрових даних: кадастрового кварталу, земельної ділянки, угідь земельної ділянки, кадастрової зони, суміжних кадастрових одиниць (рис. 1).

За допомогою програми Менеджера обмінних файлів можна створювати бази даних, редагувати дані в базі, виконувати сортування даних в базі, здійснювати фільтрації, підраховувати загальну площу і загальний периметр ділянки, перевіряти дані на помилки, виконувати графічну прорисовку файлу. Підготовлений *XML-файл* перевіряється єдиним програмним продуктом для суб'єктів господарювання, територіальних органів Держземагентства, державного підприємства Центру ДЗК (при наявності).

Програма «Плани» призначена для підготовки кадастрових планів, планів відводу, державних актів, технічної документації з файлів IN4. «Плани» дає змогу графічно відобразити земельну

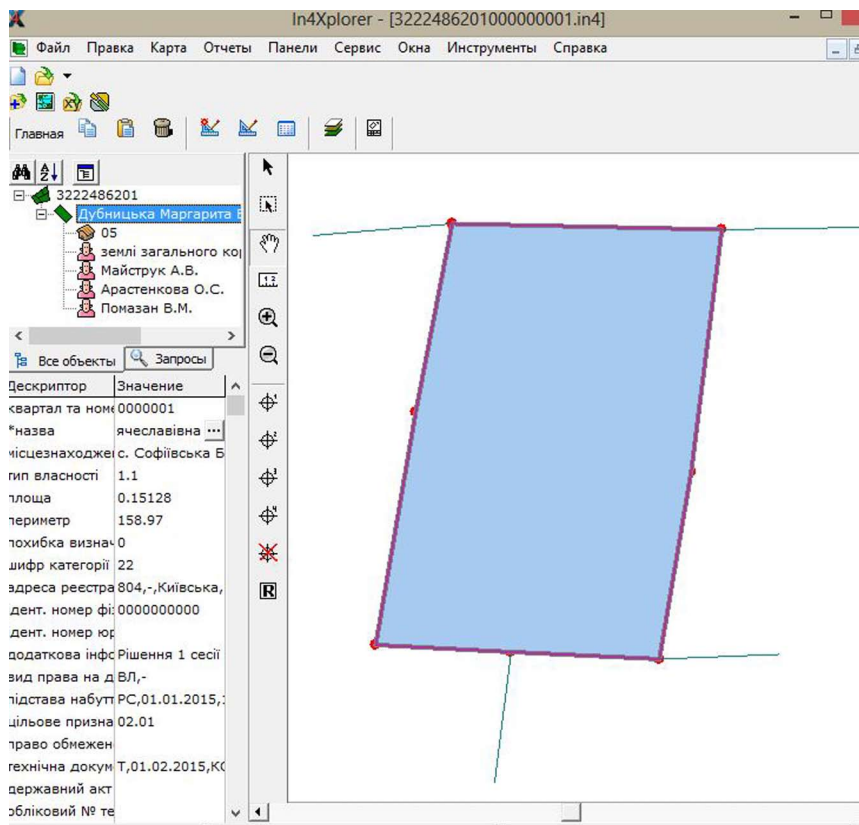


Рис. 1. Видгляд in4-файлу в програмному продукті In4Xplorer

ділянку, побудувати кадастровий план різних типів: звичайний, із каталогом координат, із експлікацією угідь згідно форми 6-зем. Програма обраховує площі як в гектарах, так і в метрах квадратних, дає змогу обрати масштаб зображення, що буде виводитись. Ще однією функцією програми є обчислення площі земельної ділянки та виведення відомості вирахування площі.

Програма Reporter дає можливість будувати схеми перенесення меж земельних ділянок в натуру (на місцевість), а також матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування із файлів IN4. При побудові схем є можливість обрати зручний базис та масштаб.

Враховуючи особливості відведення земельних ділянок різних категорій та цільового використання, до проекту додаються інші

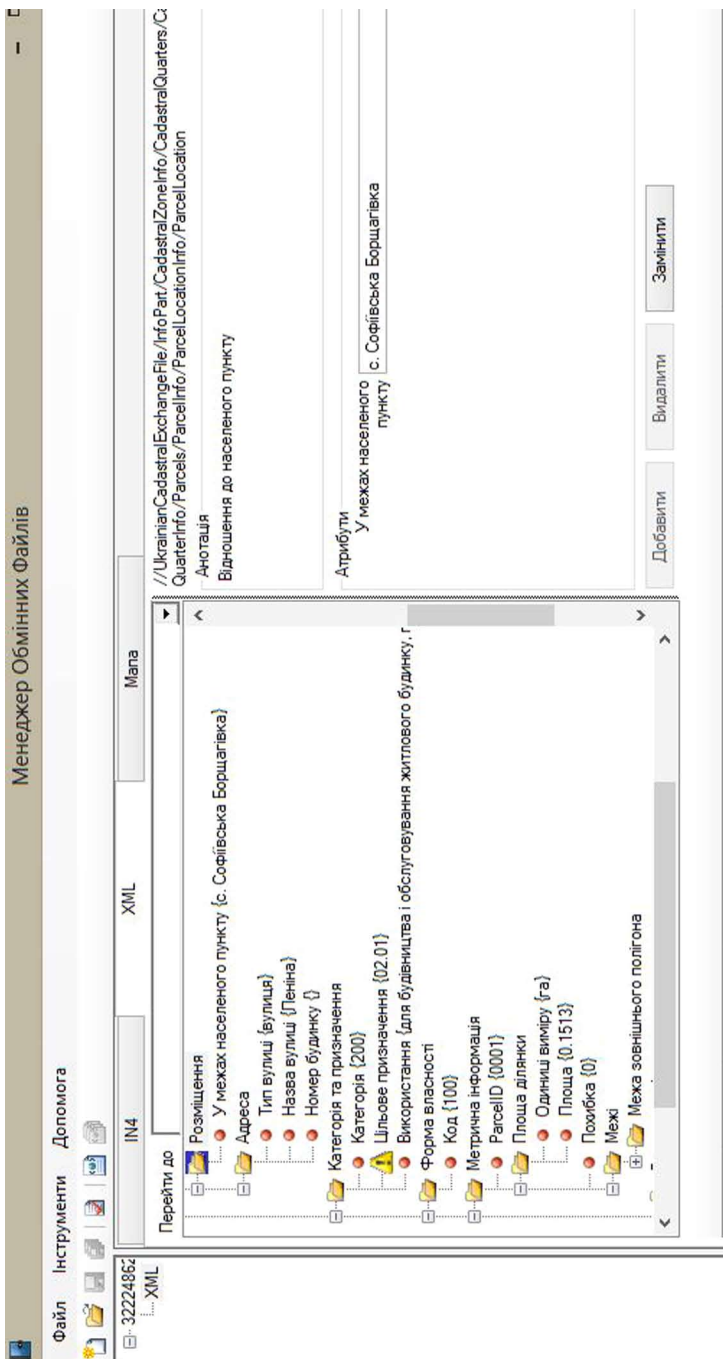


Рис. 2. Вигляд xml-файлу в програмному продукті «Менеджер обмінних файлів»

документи і матеріали, передбачені законодавством [6].

Висновки. Система землеустрою і державного земельного кадастру складають основу державного управління територіями та економічним регулюванням земельних відносин. Установа, що займається веденням державного земельного кадастру є державне підприємство Центр Державного земельного кадастру, що підпорядковується Державному агентству земельних ресурсів України. Управління земельними ресурсами має містити планування, регулювання, організацію і контроль за використанням земель.

Оформлення прав на земельну ділянку можна виконати шляхом розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. [5] Так, склад та зміст проектів є визначеним на законодавчому рівні і передбачає включення в себе переліку паперової документації, а також електронних обмінних файлів IN4 та XML.

При розробці проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки використовується 4 програмні засоби: in4Xplorer, Менеджер обмінних файлів, Плани та Reporter, які дозволяють швидко та якісно оброблювати геодезичні дані, на основі яких складаються графічні матеріали для проекту, а відомості про ділянку вносять до АС ДЗК.

Існує перелік способів та методів при проектуванні земельних ділянок та перенесенні проектів в натуру (на місцевість), враховуючи особливості земельних ділянок. Зважаючи на фінансові ризики, які існують у разі неякісного проведення землеустрою або геодезичних робіт, проведення останніх на високому професійному рівні має бути першочерговим для осіб, що планують стати землевласниками чи землекористувачами.

Рецензент - кандидат географічних наук, доцент С. В. Тітова

Література:

1. Актуальні проблеми державного управління : Зб. наук. пр [Текст]. – Х. : Вид-во ХарПІ НАДУ «Магістр», 2012. – № 2. – 484 с.
2. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 01.01.2013 № 3613-17 [Текст] // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 8. – ст. 15.
3. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 01.01.2013 № 3613-17 [Текст] // Відомості Верховної Ради України. –

2012. – № 8. – ст. 30.

4. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI [Текст] // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 4. – Ст. 343.

5. Земельний портал України [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://zem.ua>.

6. Методичні рекомендації по розробленню проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки [Електронний ресурс]. – Харків: Харківська ОДА, 2011. – Режим доступу : <http://www.kharkivoda.gov.ua/en/article/view/id/775>.

7. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051-2012-п [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF>.

О. В. Поправко

ОСОБЕННОСТИ СОСТАВЛЕНИЕ ПРОЕКТОВ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА ПО ОТВОДУ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Изложены теоретико-методологические основы о государственном управлении земельными ресурсами. Определены особенности формирования проектов землеустройства по отводу земельных участков. Проанализированы состав проекта землеустройства. Определены сведения, которые вносятся в Государственный земельный кадастр.

Ключевые слова: управления земельными ресурсами, Государственный земельный кадастр, отвод земельного участка, кадастровый номер участка, обменный файл.

O. Popravko

THE PECULIARITIES OF PROJECTS CREATING OF LAND ALLOCATION IN LAND MANAGEMENT

The theoretical and methodological foundations of public land management were presented. The features of the formation of land management projects on land allocation were determined. Components of the project land were analyzed. Reports which are submitted to the State Land Cadastre were defined.

Keywords: Land Management, State Land Cadastre, land allocation, cadastral parcel number, file exchange.

Надійшла до редакції 16 березня 2015 р.