

## **Тема 1 Науково-методичні положення землевпорядного стратегічного проектування та територіального розвитку використання земель. Поняття територіального розвитку використання земель Загальнодержавні та регіональні програми використання і охорони земель**

Одним із основних видів землевпорядної документації є загальнодержавні й регіональні програми використання і охорони земель. Цей передплановий документ, який використовують для підготовки науково обґрунтованих рішень з організації раціонального використання й охорони земель, перерозподілу земель між галузями економіки України та регіонів, формування сталого землекористування та заходів з охорони земель, розробляють як для областей, так і для всієї території України.

Головною метою загальнодержавної та регіональної програм використання та охорони земель є проведення державної політики, спрямованої на збалансоване забезпечення потреб населення і галузей економіки у земельних ресурсах, раціонального використання та охорони земель, захисту їх від виснаження, забруднення, збереження біологічного різноманіття, створення екологічно безпечних умов проживання населення та ін.

Основною метою таких програм є забезпечення пріоритету вимог екологічної безпеки у процесі використання земель, раціональне розміщення та оптимальне забезпечення земельними ресурсами виробничих сил, гармонійне поєднання господарської діяльності з охороною довкілля, захист ґрунтів від ерозії та створення на цій основі умов зростання обсягів виробництва сільськогосподарської продукції для зміцнення продовольчої безпеки країни.

Основними завданнями Загальнодержавної програми є організація більш ефективного та екологічно безпечного використання та охорони земель в цілому. Програма охоплює:

- аналіз стану використання та охорони земель;
- виявлення резервів земельних ресурсів, придатних для використання за цільовим призначенням у різних галузях економіки;
- аналіз намірів і потреб використання земель, визначених у загальнодержавних програмах економічного, науково-технічного,

соціального, національно-культурного розвитку, охорони довкілля, інших програмах, схемах розвитку галузей економіки;

- перерозподіл земельного фонду України між галузями економіки, зважаючи на придатність земель для використання за цільовим призначенням.

Програма спрямована на забезпечення:

- ✓ зменшення розораності земельного фонду;
- ✓ збільшення лісистості території;
- ✓ здійснення консервації деградованих, малопродуктивних, забруднених земель;
- ✓ поетапного відновлення екологічно збалансованого співвідношення земельних угідь у зональних системах землекористування;
- ✓ резервування земель для природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного використання;
- ✓ пріоритетності екологічної безпеки та дотримання екологічних вимог охорони земель у процесі землевпорядкування території;
- ✓ обмеження вилучення особливо цінних земель, зокрема сільськогосподарського призначення, для несільськогосподарських потреб;
- ✓ здійснення заходів щодо земель, які ще не зазнали деградації чи зазнали її незначною мірою;
- ✓ першочергового виділення фінансових ресурсів для здійснення запобіжних заходів на найбільш напружених деградаційних територіях;
- ✓ застосування економічних важелів впливу на суб'єкти землекористування;
- ✓ формування складових екомережі України;
- ✓ удосконалення системи моніторингу земель;
- ✓ удосконалення системи управління використанням та охороною земель.

Основними програмними напрямами з організації поліпшення використання та охорони земель в Україні визначено:

1) Використання та охорона земель сільськогосподарського призначення. Передбачаються такі види охорони земель сільськогосподарського призначення:

- захист земель від ерозії, заболочення, вторинного засолення, зсувів, забруднення промисловими, радіоактивними та хімічними речовинами;
- поліпшення сільськогосподарських земель;
- створення полезахисних лісосмуг та інших ґрунтозахисних лісонасаджень.

2) Використання та охорона земель житлової та громадської забудови.

У процесі провадження містобудівної діяльності Програмою передбачається реалізація таких заходів з охорони земель:

- максимальне збереження площі земельних ділянок з родючим шаром ґрунту і рослинним покривом;
- зняття та складання у визначених місцях родючого шару ґрунту з наступним використанням його для поліпшення малопродуктивних угідь, рекультивації земель та благоустрою населених пунктів і промислових зон;
- запобігання порушенню гідрологічного режиму водних об'єктів;
- дотримання екологічних вимог, установлених законодавством України, при проектуванні, розміщенні та будівництві об'єктів.

3) Використання та охорона земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення. Землі під природно-заповідними та іншими природоохоронними об'єктами використовуватимуться відповідно до їх цільового призначення. Створюватимуться нові та упорядковуватимуться існуючі об'єкти природно-заповідного фонду за проектами землеустрою, якими передбачаються:

- оптимізація мережі природно-заповідного фонду;
- розширення площ екомережі;
- протипаводкові заходи;
- берегоукріплення;
- протизсувні роботи;
- рекультивація земель тощо.

4) Використання та охорона земель оздоровчого призначення. Передбачається розвиток курортів, лікувально-оздоровчих зон, використання особливо цінних, унікальних та загальнопоширених природних лікувальних ресурсів.

5) Використання та охорона земель рекреаційного призначення. Землі рекреаційного призначення передбачено охороняти, зараховуючи їх до складу екомережі, обмежуючи вилучення для інших потреб, зменшуючи техногенний вплив та створюючи охоронні зони і зони санітарної охорони.

б) Використання та охорона земель історико-культурного призначення. Використання земель історико-культурного призначення за визначеними напрямками має забезпечити збереження пам'яток і врахування історичних особливостей прилеглих територій.

Землі історико-культурного призначення охоронятимуться введенням їх до складу екомережі, обмеженням вилучення для інших потреб і техногенного впливу на них. Установлюватимуться охоронні зони, зони регулювання забудови, зони ландшафту, що охороняється, зони охорони археологічного культурного шару із заборонаю діяльності, яка шкідливо впливає або може вплинути на дотримання режиму використання цих земель.

7) Використання та охорона земель лісового фонду та лісів на інших категоріях земель. Передбачається формування лісомеліоративних систем з поліфункціональними властивостями, які об'єднують лінійні та площинні елементи захисних насаджень. У системі захисних лісонасаджень переважатимуть стокорегулювальні лісосмуги вздовж річок, насадження навколо водойм, прияружні та прибалкові насадження, що забезпечить створення на схилових землях каркаса з вираженими меліоративними функціями.

Створюватимуться суцільні протиерозійні і водоохоронні лісові насадження на деградованих, малопродуктивних та забруднених радіонуклідами землях, у ярах та балках, кам'янистих місцях і на пісках, уздовж магістральних шляхів, річок та навколо водойм.

Землі лісового фонду передбачається охороняти:

- ✓ внесенням їх до складу екомережі;
- ✓ запровадженням ландшафтно-екологічних принципів лісомеліорації земель;
- ✓ обмеженням вилучення (викупу) їх для інших потреб;
- ✓ обмеженням і регулюванням техногенного впливу;
- ✓ відновленням та розширенням площ лісів на землях інших категорій.

8) Використання та охорона земель водного фонду. Діяльність у сфері використання земель водного фонду удосконалюватиметься наданням їх у постійне користування спеціалізованим державним водогосподарським організаціям та в оренду юридичним і фізичним особам для: догляду за водними об'єктами; використання їх як транспортної мережі; використання їх як джерел водозабезпечення галузей промисловості, комунального

господарства, сільського господарства; ведення рибного господарства тощо.

Землі водного фонду передбачається охороняти:

- збереженням унікальних природних комплексів водно-болотних угідь та внесенням їх до складу екомережі;
- створенням та упорядкуванням водоохоронних зон і прибережних захисних смуг;
- підтриманням установленого режиму на територіях водоохоронних зон та прибережних захисних смуг;
- зменшенням техногенного навантаження;
- реалізацією заходів щодо захисту земель від негативних геологічних процесів при розміщенні водогосподарських об'єктів;
- очищення балок, малих річок та їх долин від продуктів ерозії.

9) Використання та охорона земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Ефективність використання земель промисловості підвищуватиметься завдяки:

- розміщенню нових промислових об'єктів на гірших землях;
- зменшенню техногенного навантаження на землі в промислових районах винесенням шкідливих у санітарному відношенні промислових підприємств у нові райони;
- обмеженню будівництва промислових об'єктів у великих і середніх містах;
- забезпеченню вимог щодо використання земель у санітарно-захисних зонах навколо промислових підприємств.

Ефективність використання земель залізничного та автомобільного транспорту підвищуватиметься за такими напрямками:

- створення в смугах відведення захисних лісових насаджень;
- проведення рекультивації прилеглих до залізниць та автомобільних доріг порушених земель;
- застосування ґрунтозберігаючих технологій при будівництві нових залізничних та автомобільних доріг, проведенні ремонтних робіт з мінімальним прокладанням під'їздів до залізничного полотна;
- будівництво за умови еколого-економічної доцільності установок і споруд з утилізації відходів на залізничному транспорті з вивільненням значних за обсягом площ зайнятих ними земель;
- будівництво і введення в дію історично сформованих радіальних та кільцевих магістралей середніх і великих міст;

- розроблення галузевої довгострокової програми підвищення ефективності землекористування на залізничному транспорті.

Основні напрями підвищення ефективності використання земель трубопровідного транспорту такі:

- раціональний вибір трас трубопроводів з мінімізацією їх проходження через орні землі, лісові угіддя та з урахуванням якісних характеристик цих угідь;

- відведення для будівництва смуг мінімальних розмірів;

- будівництво трубопроводів переважно підземним способом.

Програмою також передбачаються заходи щодо охорони земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, зокрема:

- рекультивація порушених земель;

- берегоукріплення;

- протизсувні роботи;

- створення захисних лісових насаджень;

- створення дрібних природоохоронних об'єктів;

- установлення санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель.

10) Використання та охорона земель, що постраждали внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС. Необхідність проведення захисних заходів у межах Волинської, Житомирської, Київської, Рівненської, Черкаської, Чернівецької та Чернігівської областей, які найбільше постраждали внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС, зберігатиметься ще декілька десятиліть - без цього неможливо забезпечити отримання сільськогосподарської продукції, яка відповідатиме санітарним нормам.

11) Удосконалення системи моніторингу земель. З метою забезпечення збирання, оброблення, збереження та аналізу інформації про стан земельних ресурсів, прогнозування його змін та розроблення науково обґрунтованих рекомендацій для прийняття ефективних управлінських рішень передбачаються заходи з удосконалення державної системи моніторингу земель:

- ✓ оновлення системи (мережі опорних пунктів) моніторингу земель на принципах її раціонального розміщення та репрезентативної щільності;

- ✓ створення мережі дослідних земельних ділянок та ділянок з еталонними ґрунтами;

- ✓ використання матеріалів дистанційного зондування Землі;
- ✓ внесення до системи моніторингу земель опорних пунктів земельних ділянок наукових установ, навчальних закладів та проектних організацій (грунтових, агрохімічних, ерозійних, меліоративних, геоботанічних, інженерно-геологічних тощо);
- ✓ пріоритетне запровадження геоінформаційних технологій та створення відповідних баз даних, у яких використовуються уніфіковані процедури і методи збирання, накопичення, поновлення, зберігання, оброблення, використання і поширення отриманої інформації;
- ✓ впровадження систем глобального позиціонування для оперативного визначення точного географічного положення ділянок прояву негативних процесів;
- ✓ оцінювання заповідної шкоди земельним ресурсам та потенційних ризиків унаслідок надзвичайних екологічних ситуацій природного і техногенного характеру;
- ✓ спостереження за стабільністю продуктивного функціонування орних земель.

У Програмі визначаються механізми її виконання:

1. Організаційне забезпечення виконання Програми покладається на центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів, який одночасно є її держаним замовником і має певні обов'язки:

- здійснює загальне керівництво за виконанням заходів і завдань, передбачених Програмою, або за потреби призначає її керівника, укладаючи з ним договір (контракт);

- залучає до виконання Програми інші центральні та місцеві органи виконавчої влади, а на конкурсних засадах - підприємства, установи та організації незалежно від форми власності.

2. Нормативне забезпечення. Для виконання Програми потрібно розробити нормативно-правові акти і забезпечити їх реалізацію.

3. Наукове забезпечення. Для виконання Програми потрібно забезпечити збалансоване поєднання фундаментальних і прикладних досліджень за такими напрямками:

- еколого-економічне обґрунтування доцільності окремих видів господарської діяльності та визначення пріоритетних напрямів їх подальшого розвитку;

- створення системи оцінювання раціонального використання та охорони земель на принципах взаємодії суб'єктів власності і користування та створення сталого землекористування;

- удосконалення методології та методики оптимізації землекористування в сучасних умовах;

- створення автоматизованої системи збирання, збереження і використання інформації про кількісний та якісний стан земельних ресурсів і оцінювання земель для оперативного отримання інформації, потреб прогнозування, планування та проектування;

- планування, прогнозування і організація раціонального використання та охорони земель з дослідженням екологічних і економічних чинників;

- обґрунтування та встановлення природоохоронних обмежень щодо використання земель;

- проведення (удосконалення) природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, ґрунтово-ерозійного та інших видів районування земель;

- створення сучасних методик обстеження ґрунтів із застосуванням методів дистанційного зондування Землі;

- розроблення еталонів документації із землеустрою в частині використання та охорони земель;

- підготовка зразків земельно-агротехнічних паспортів сільськогосподарських землеволодінь і землекористувачів.

Для виконання Програми потрібно забезпечити підготовку науково-педагогічних кадрів вищої кваліфікації, перепідготовку інженерних та керівних фахівців у вищих навчальних закладах і науково-дослідних інститутах.

4. Фінансове забезпечення. Програма фінансуватиметься за рахунок державного бюджету, а також коштів землевласників і землекористувачів (за їх згодою) та інших джерел.

За рахунок державного бюджету здійснюється:

- ✓ розроблення схеми використання та охорони земель;
- ✓ реалізація заходів щодо запобігання деградації ґрунтів;
- ✓ будівництво та реконструкція протиерозійних гідротехнічних і протизсувних споруд;
- ✓ створення нових і реконструкція існуючих захисних лісонасаджень;
- ✓ проведення моніторингу земель;
- ✓ проведення геоботанічних обстежень земель сіножатей і пасовищ;

- ✓ розроблення еталонних проектів щодо окремих видів землеустрою на землях державної власності;
- ✓ економічне стимулювання здійснення заходів щодо використання та охорони земель;
- ✓ науково-дослідні роботи в галузі охорони земель;
- ✓ інформаційне забезпечення виконання Програми;
- ✓ наукове та кадрове забезпечення.

За рахунок коштів землевласників і землекористувачів (за їхньою згодою) проводять:

- ✓ культуртехнічні роботи;
- ✓ протиерозійні агротехнічні заходи;
- ✓ залуження деградованих і малопродуктивних орних земель;
- ✓ поліпшення стану сіножатей і пасовищ;
- ✓ земельно-агротехнічну паспортизацію сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань.

5. Державний контроль за виконанням Програми. Метою контролю є забезпечення здійснення заходів і завдань в установлені строки, досягнення передбачених показників, використання фінансових, матеріально-технічних та інших ресурсів за призначенням.

6. Інформаційне забезпечення. Одним із найважливіших чинників успішного виконання Програми є її інформаційне забезпечення, яке неможливе без формування та ефективного використання інформаційних ресурсів, сучасних технічних засобів та інформаційних технологій.

Основними напрямками інформаційного забезпечення є:

- створення єдиних засад формування об'єктивної інформації про стан земельних ресурсів і комплексу заходів щодо збереження та охорони ґрунтів;

- оперативне забезпечення прямого доступу до українських і зарубіжних публікацій, у тому числі з науково-технічних, патентних, правових, екологічних, економічних і соціальних питань з використання та охорони земель;

- створення інформаційного банку даних з питань проведення єдиної науково-технічної політики, пов'язаної з виконанням Програми;

- висвітлення стану використання та охорони земель у засобах масової інформації.

Прогнозується, що виконання передбачених Програмою заходів і завдань дасть змогу:

- забезпечити перерозподіл земельного фонду між галузями економіки, виходячи з придатності земель для використання у складі різних за цільовим призначенням категорій земель;
- оптимізувати структуру земельних угідь;
- здійснити консервацію деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених земель;
- збільшити площі земель з природними ландшафтами до рівня, достатнього для збереження ландшафтного і біологічного різноманіття;
- створити та упорядкувати водоохоронні зони і прибережні захисні смуги водних об'єктів, у тому числі на ділянках витoku річок;
- забезпечити збереження природних ландшафтів на землях промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення;
- розробити критерії природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, ґрунтового-ерозійного та інших видів районування земель з метою узагальнення даних про земельний фонд і створення інформаційної бази та обґрунтування системи природоохоронних заходів;
- розробити моделі сталого землекористування для окремих регіонів та забезпечити сталий розвиток землекористування в цілому як домінуючої ідеології розвитку земної цивілізації;
- створити цілісну систему нормативно-правових актів та нормативно-технічної документації у сфері використання та охорони земель;
- удосконалити механізм управління у сфері використання та охорони земель;

Поетапне виконання Програми здійсненням комплексу організаційних, правових, еколого-економічних та інших заходів дасть змогу зупинити процеси деградації ґрунтового покриву, мінімізувати насамперед ерозійні процеси, створити стійку систему нарощування біоресурсного потенціалу земель та підвищити економічну ефективність їх використання. Прогнозується, що буде забезпечено:

- 1) в економічній сфері - підвищення ефективності суспільного виробництва завдяки більш раціональному використанню природо-ресурсного потенціалу земель, демографічних, природних, економічних та інших видів ресурсів;
- 2) в екологічній сфері - раціональне використання та охорона земель, збагачення довкілля природними ландшафтами, забезпечення техногенно-екологічної безпеки життєдіяльності людини обґрунтуванням екологічно допустимих рівнів та режимів використання земель;

3) у соціальній сфері - створення та підтримання повноцінного життєвого середовища, збереження і створення нових робочих місць, усунення істотних регіональних відмінностей в умовах життєдіяльності, забезпечення доступності всіх громадян до ресурсів людського розвитку, охорона та раціональне використання історико-культурної спадщини.

### **Розвиток проектування як стадії землепорядного процесу**

Землепорядне проектування є головною ланкою в системі землеустрою. З часу ухвалення рішення про необхідність землеустрою, порушення клопотання про його проведення перед компетентними органами і до часу реалізації проекту слід здійснити певні землепорядні дії, які охоплюють такі **стадії** землеустрою:

- 1) підготовчі роботи, пов'язані зі збиранням інформації та матеріалів;
- 2) розроблення схем та прогнозів використання і охорони земель;
- 3) складання проектів та іншої землепорядної документації;
- 4) розгляд і затвердження землепорядної документації;
- 5) винесення проекту в натуру (на місцевість);
- 6) оформлення і видача землепорядних матеріалів і документів;
- 7) авторський нагляд за виконанням проекту власниками землі і землекористувачами.

Зміст кожної з перелічених стадій залежить від того, яке завдання землеустрою має бути реалізованим у кожному конкретному випадку. Залежно від поставлених цілей і завдань, термінів їх здійснення, змісту й обсягів робіт можна приймати проектні рішення у вигляді схеми, техніко-економічного обґрунтування (розрахунку), робочого проекту (одностадійного), проекту і робочої документації (двостадійний проект), комплексного проекту.

Землепорядний проект – це сукупність документів щодо створення нових форм улаштування землі та їх соціально-економічного, технічного, юридичного та екологічного обґрунтування.

В результаті здійснення проектів забезпечується раціональне використання землі та створюється просторова організація території, що складається з землекористувань та землеволодінь.

Просторова організація території, створювана при землеустрої, є основою функціонування підприємств, організацій, установ.

У землевпорядних проектах вирішують комплекс організаційних, економічних, технічних, а також соціальних завдань, пов'язаних з організацією конкретної території, що має специфічні природні і соціально-економічні умови, які не дозволяють застосовувати типове проектування. Тому, кожний проект землевпорядкування – індивідуальний.

В теперішній час будь-яка техніка, технологія виробництва або невиробничого процесу вводиться в дію на основі попередньо складеної документації чи проекту. Впровадження у практику нових прогресивних технологій і техніки неможливе без проекту, так як шлях від зародження ідеї, задуму, експериментальної перевірки і виробничого випробування до напрацювання наукових рекомендацій і реалізація їх на практиці, складний. У зазначеному ланцюзі проект виступає важливою ланкою. Проекту передують прогнозування і планування. В свою чергу, план ґрунтується на коротко - або довгостроковому (стратегічному) прогнозі і впливає з конкретного проекту, який завершується кошторисними розрахунками або є для нього основою. Землевпорядний проект є основою інженерної організації виробництва для всіх галузей народного господарства, а також для розв'язання соціальних та природоохоронних проблем і заходів. З нього починаються будь-які інвестиції, організація підприємства, закладу. Без відведення земельної ділянки не може розпочатися будівництво.

До будь-якого землевпорядного проекту складається проектно-кошторисна документація. Проектно-кошторисна документація проекту землеустрою складається з графічної та текстової частини.

Графічна частина включає: план землекористування, карти обстежень та пошуків, графічний проект, креслення, ілюстрації, малюнки, графіки, діаграми, робоче креслення перенесення проекту в натуру. Основним документом є проектний план. На ньому фіксують межі, площу і місце розміщення землекористування (землеволодіння), земельних угідь, сівозмінних масивів, доріг тощо, тобто економічно ефективні й соціальне та екологічно обґрунтовані форми організації території, запропоновані проектом. Проектний план оформляється за встановленими стандартами і відображає ухвалені рішення. До нього, як правило, додають інші

креслення, кількість і зміст яких визначається завданням на проектування, відомчими інструкціями, методичними вказівками і рекомендаціями.

Текстова частина складається з:

1. пояснювальної записки;
2. агроекономічного обґрунтування;
3. кошторисно-фінансових розрахунків;
4. матеріалів юридичного оформлення проекту, актів обстеження;
5. завершується текстова частина показниками очікуваної ефективності проекту (технічних, економічних).

### **Методика розробки проекту**

Методика розробки проектів розроблюється згідно стадій процесу землепорядного проектування.

**Підготовчі роботи.** Підготовчі роботи є першим етапом розроблення проекту землеустрою. Вони потрібні для одержання матеріалів, які використовують при складанні, обґрунтуванні й оформленні проекту землеустрою і перенесенні його в натуру. В процесі підготовчих робіт для складання проекту територіального землеустрою:

- устанавлюють склад учасників територіального землеустрою;
- виявляють землепорядні побажання і пропозиції зацікавлених землевласників і землекористувачів, відомств, установ і організацій;
- підбирають, перевіряють і оцінюють матеріали, потрібні для складання і перенесення в натуру проектів територіального землеустрою;
- вивчають підстави проведення землеустрою;
- підготовляють і затверджують завдання на проектування.

Підготовчі роботи складаються з камеральної землепорядної підготовки і польового землепорядного обстеження території.

Камеральну землепорядну підготовку виконують до виїзду на об'єкт проектування. Її починають із визначення або уточнення учасників землеустрою, тобто власників землі і землекористувачів, інтереси яких у тому або іншому відношенні торкаються землеустрою. Учасниками землеустрою є юридичні і фізичні особи, взаємно пов'язані з упорядкуванням землекористування, а також ті, яких потрібно залучити для усунення певних недоліків землекористування, чи землевласники і

землекористувачі, землекористування яких порушується відведенням земель.

Визначивши учасників землеустрою, складають їх список, зазначаючи назву і місцезнаходження юридичних і фізичних осіб, а також інші необхідні дані.

Для того щоб з'ясувати пропозиції власників землі і землекористувачів, інших зацікавлених установ і організацій про доцільність проведення землеустрою, про площі, склад угідь, розміщення і межі земельних ділянок, що відводяться, їхні побажання і думки записують у спеціальному протоколі або акті.

Для складання проекту територіального землеустрою потрібні такі матеріали:

- планово-картографічні матеріали в необхідному масштабі (як правило, масштабу 1:5000, 1:10 000 та більше);
- дані державного земельного кадастру, державного містобудівного кадастру, державної реєстрації речових прав на нерухоме майно й угод із ними, оцінювання землі, матеріали інвентаризації земельних ділянок;
- матеріали проведеного раніше землеустрою;
- дані обчислення площ земельних угідь, обстежень і вишукувань (грунтових, геоботанічних та ін.);
- різні схеми і проекти щодо землевпорядної території (землеустрою, планування і забудови, меліорації, будівництва доріг, перерозподілу земель тощо);
- матеріали, що характеризують особливий режим і умови (обмеження, обтяження, земельні сервітути) користування землею;
- дані про природні й економічні умови господарств (клімат, рельєф, водний режим, спеціалізація сільськогосподарських підприємств, урожайність сільськогосподарських культур за останні 3-5 років та інші дані, що характеризують умови й ефективність сільськогосподарського виробництва, якщо землевпорядковують сільськогосподарські об'єкти);
- дані про розміщення заповідників, заказників, пам'яток природи, культури, історико-культурних об'єктів тощо;
- матеріали про встановлення меж водоохоронних зон, інших територій, які охороняються, і режими використання земель у них;
- дані про встановлення меж сіл, селищ, міст;
- інші дані, потрібні для складання проекту.

Перелік і зміст матеріалів залежать від виду розроблювального проекту землеустрою. Всі матеріали мають бути офіційними.

Польове землепорядне обстеження проводять на території, де перерозподіляють землі. Для цього виїжджають у поле.

При обстеженні в натурі визначають місце розташування земельних масивів, намічуваних для розміщення запроектованих землеволодінь і землекористувань; установлюють наявність, стан і можливості використання об'єктів інфраструктури (доріг, будівель і споруд, комунікацій, меліоративних мереж); вибирають місця і ділянки для розміщення садиб господарств (якщо це потрібно); уточнюють місце розташування деградованих земель, тобто забруднених, заражених, ерозійно небезпечних, які зазнають ерозії; виявляють земельні ділянки, що перебувають у стадії поліпшення і придатні для освоєння під інтенсивніші сільськогосподарські угіддя.

При польових підготовчих роботах у разі потреби перевіряють збереження межових знаків по зовнішніх межах землеволодінь і землекористувань, перевіряють і коригують у натурі планові матеріали. Якщо планово-картографічних і обстежених матеріалів немає або вони непридатні, то проводять зйомки й обстеження.

У процесі польового обстеження:

- уточнюють і оформляють побажання зацікавлених землевласників і землекористувачів відносно проектних рішень;
- складають акт землепорядного обстеження території;
- оформляють креслення землепорядного обстеження, на якому відображають усі результати обстеження і пропозицій учасників землеустрою, прийняті для подальшої розробки;
- підписують креслення й акт усі учасники землеустрою.

На підставі виконаної роботи виконавці разом із замовником розробляють завдання на проектування.

Зміст завдання залежить від виду проекту землеустрою. Воно має бути коротким, не перевантаженим економічними показниками й іншою інформацією. Водночас воно має містити всі основні вимоги зі складу і вихідних даних проекту. Завдання погоджують із зацікавленими сторонами. Його затверджує замовник.

Завдання на складання проекту має таку форму: титульний аркуш, на якому зазначають, хто затвердив завдання; назву проекту; з ким погоджено

- особи й організації, їхні підписи і печатки; підпис начальника районного відділу із земельних ресурсів; дату, печатку.

Зміст завдання:

- підстава для проектування;
- замовник і проектувальник;
- завдання проектування (що зробити, на яких землях, де розміщені об'єкти проектування, їх спеціалізація, умови використання земель, техніко-економічне обґрунтування проекту);
- вихідні дані (граничні розміри господарств, розрахункова урожайність культур, продуктивність тварин та інші економічні показники діяльності господарств);
- форми власності на землю, яку буде надано;
- розміщення садиб;
- заходи щодо інженерного облаштування території: меліорація, будівництво доріг, водопостачання, електропередача (обсяги);
- кооперативні зв'язки (з виробництва і переробки продукції, спільного використання землі і техніки тощо);
- природоохоронні заходи;
- склад проекту, масштаб плану, обов'язкові креслення, зміст текстової частини, кількість комплектів проектної документації.

Висновок містить підписи (із зазначенням посад, печатки, дати) представників замовника і проектної організації.

На підставі завдання складають проект, основні контури і можливі варіанти якого намічають зазвичай у процесі підготовчих робіт.

**Складання проекту землеустрою.** Фахівці землевпорядних організацій розробляють і обґрунтовують проектні рішення на основі спеціальних нормативних документів із землеустрою.

Проектна документація складається з графічної частини (проектного плану й інших креслень), текстової частини, що містить пояснювальну записку, техніко-економічне обґрунтування, правові документи, перелік обмежень у використанні земель і земельних сервітутів, експлікації земель.

Зміст проекту залежить від його виду і форми землеустрою. Ступінь складності розв'язуваних завдань у проекті територіального чи внутрішньогосподарського землеустрою також різний.

Кожен проект територіального землеустрою, незалежно від його виду, визначає:

- місце розташування меж об'єктів землеустрою, у тому числі частин об'єктів землеустрою, обмежених у використанні;
- можливості використання земель з урахуванням площі земельної ділянки, цільового призначення, дозволеного використання земель і розміщених на них об'єктів інженерної, транспортної і соціальної інфраструктури;
- площі об'єктів землеустрою і (або) їхніх частин, обмежених у використанні;
- інші економічні та якісні характеристики земель, які використовують для розрахунку нормативної грошової оцінки земель, встановлення земельного податку, орендної плати за землю, внесення змін у правовстановлюючі документи;
- економічні показники, які застосовують у процесі здійснення проектів (втрати і витрати, упущена вигода тощо).

Проект територіального землеустрою має відповідати екологічним вимогам, правовим нормам і бути економічно обґрунтованим.

Розглядають і затверджують проект у порядку, встановленому Земельним кодексом України. Його погоджують з органами, які здійснюють різні види контролю залежно від виду розв'язуваних землевпорядних завдань (земельних ресурсів, природоохоронних), органами містобудування і архітектури та охорони культурної спадщини.

**Перенесення проекту в природу (на місцевість).** Переносять проект у природу відповідно до технічних вимог та інструкцій з виконання відповідних робіт, що діють у системі органів виконавчої влади з управління земельними ресурсами.

Перенесення проекту в природу (відведення земельної ділянки) полягає в технічно точному прокладанні на місцевості проектних меж землеволодінь і землекористувань та закріпленні їх межовими знаками.

Проект переносять у природу на основі робочого (розбивного) креслення, на якому показують графічно з написами всі елементи, необхідні для дій у польових умовах: ситуацію для орієнтування на місцевості; геодезичні дані для вимірювання кутів і довжин ліній; напрямок ходу (стрілками); місця установа межових знаків.

**Оформлення і видача землевпорядної документації.** Документи, що засвідчують право власності на землю, оформляють відповідно до вимог інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів про право власності на землю і право постійного

користування землею, договорів оренди землі, затвердженої Держкомземом України.

Державні акти складають у такій послідовності:

- виконують підготовчі роботи;
- встановлюють (відновлюють) у натурі (на місцевості) межі земельної ділянки та обмеження на використання землі;
- заповнюють бланк державного акта;
- вносять відомості про власність і земельну ділянку в державний земельний кадастр.

**Здійснення проектів землеустрою.** Здійснюють тільки затверджені в установленому порядку проекти землеустрою, які не обмежуються відведенням земельних ділянок і одержанням правовстановлюючих документів.

На великих об'єктах територіального землеустрою проект можна здійснювати за кілька етапів. У разі проведення землеустрою на значних територіях при гідротехнічному будівництві та меліорації, будівництві доріг і дорожніх споруд державного значення, розміщенні несільськогосподарських землекористувань значної площі доцільно складати план виконання проекту із зазначенням термінів реалізації заходів, починаючи з часу перенесення проекту в натуру.

При утворенні несільськогосподарських землекористувань терміни переходу до використання землі в проектних межах можуть бути тривалими, якщо вони пов'язані з будівництвом. Реалізацію передбачених проектом землеустрою заходів можна регулювати календарним планом, що передбачає: терміни переходу до користування ділянкою; освоєння, поліпшення, охорону і захист земель; відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва і збитків землекористувачів і власників землі; рекультивацію і землювання; виконання умов надання землі; реорганізацію (змушену) території в існуючих формах та ін.

Отже, здійснення проекту полягає у своєчасному переході власників і користувачів землі до використання наданої їм земельної ділянки відповідно до цільового призначення й умов (обмежень, обтяжень) землекористування, а також у виконанні в зазначений термін усіх передбачених проектом заходів щодо облаштуваності території (меліорації, рекультивації, будівництва тощо), підтриманні в натурі збереження меж і межових знаків.

У результаті здійснення проекту земельні ділянки мають і надалі використовуватися відповідно до тих цілей, для яких їх було надано.