Лекція 1

**Змістовий модуль 1.**

**ПЛАНУВАННЯ ТА ЗЕМЛЕУСТРІЙ ЖИТЛОВОЇ ЗОНИ СІЛЬСЬКИХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ**

**Тема 1. Вступ**

1. Завдання і зміст дисципліни „Землеустрій населених пунктів”. Історичний розвиток населених пунктів.

2. Роль і значення земельного кадастру при плануванні і використанні земель населеного пункту. Теоретичні основи розвитку земельних відносин.

3. Поняття про кадастровий землеустрій.

**1.** Завдання дисципліни полягає у вивченні теоретичних питань кадастру населених пунктів і практичному застосуванні цих питань у проведенні основного і поточного обліку земель з метою забезпечення вивчення земельного фонду усіх населених пунктів – сіл, селищ, міст.

Метою навчальної дисципліни «Кадастр населених пунктів» є формування у студентів теоретичних знань та практичних навиків з основ розробки схем планування та забудови населених пунктів, зонування території, їх сучасне і перспективне призначення, екологічну, інженерногеологічну ситуацію, стан забудови і інженерного забезпечення та характеристик будівель і споруд.. Основними завданнями дисципліни „ Кадастр населених пунктів ” є формування професійних компетенцій, що дозволяють використовуючи планово-картографічний матеріал, технічне завдання на виконання робіт для інвентаризації земель, розміщення об’єктів соціально-побутового, адміністративного призначення, матеріали геодезичних, землевпорядних, топографічних робіт, що виконувалися на даній території, технічні звіти щодо встановлення зовнішніх меж, проекти внутрішньогосподарського землеустрою тощо, вміти: поновити зовнішні межі населених пунктів та скласти технічне завдання на проведення інвентаризації земель; виконувати камеральні роботи з опрацювання результатів натурних топографогеодезичних і землевпорядних робіт; виконувати зонування території населених пунктів на основі законодавчих актів про землю та рішень місцевих органів, використовуючи планово-картографічні матеріали, земельно-облікові дані за допомогою геодезичних приладів і обладнання робочих місць, вміти: виготовляти планово-картографічний матеріал на земельні ділянки, що приватизуються; встановлювати з необхідною точністю в натурі межі і погоджувати їх.

**2.** **Населений пункт** – це первинна одиниця розселення людей у межах одного  
забудованого масиву, що постійно використовується як місцевість, де мешкають  
люди.

Згідно із класифікацією є міста державного, обласного, районного  
підпорядкування. Межа міста встановлюється і змінюється в порядку, що визначає  
Верховна Рада України.

*До складу міських земель входять*:

*а)* забудовані землі;

*б)* землі загального користування;

*в)* землі, що зайняті міськими лісами;

*г)* землі транспорту, промисловості та сільськогосподарського використання;

*д)* землі громадян.

Використання земель населеного пункту, а також його матеріального фонду  
визначається соціально-економічними умовами і рівнем розвитку продуктивних сил.

Важливою особливістю цих земель є вигідне їх розташування, висока освоєність  
та рівень інтенсивного благоустрою.

Згідно із чинним законодавством до складу земель населеного пункту належать:

1. Землі міст.

2. Землі сільських населених пунктів.

До особливостей використання земель населених пунктів належить: визначення  
нормативних показників питомої землеємкості для кожної з областей, з урахуванням міських поселень для першої черги будівництва і на розрахунковий період.

Призначенням державного земельного кадастру населених пунктів є  
забезпечення необхідною інформацією органів державної влади та органів місцевого самоврядування, зацікавлених підприємств, установ і організацій, а також громадян з метою регулювання земельних відносин щодо раціонального використання та охорони земель, визначення розміру плати за землю і цінності земель у складі природних ресурсів, контролю за використанням земель і охороною земель, економічного та екологічного обгрунтування бізнес-планів та проектів землеустрою. Основне завдання ведення державного земельного кадастру в населених пунктах є таким:

• забезпечення повноти відомостей про всі земельні ділянки населеного пункту;

• застосування єдиної системи просторових координат та систем ідентифікації  
земельних ділянок населених пунктів;

• запровадження єдиної системи земельно-кадастрової інформації та  
забезпечення її достовірності в населених пунктах.

Планомірне і раціональне використання земель населених пунктів досягається  
через управління цими землями, зокрема, при розв'язанні питань планування і  
забудови, зумовлених рівнем розвитку продуктивних сил, характером виробничих  
відносин. Управління здійснюється у таких архітектурно-планувальних формах, як  
схема районного планування, генеральний план, проект детального планування,  
правила забудови, проект земельно-господарського впорядкування території. Вони  
мають важливе практичне значення для регулювання землекористування в населених пунктах. Для виконання архітектурно-планувальних робіт щодо прогнозування використання земель і перспективного розвитку населених пунктів необхідно мати вихідну інформацію про сучасний правовий, природний та господарський стан земель.

Така інформація забезпечується в процесі проведення земельного кадастру.  
Земельний кадастр населених пунктів є складовою частиною державного  
земельного кадастру країни. Державний земельний кадастр повинен забезпечити  
вивчення земельного фонду всіх населених пунктів - сіл, селищ і міст.  
З ростом кількості та розмірів населених пунктів актуальним стає питання  
управління будівництвом у селах, селищах і містах з метою задоволення запитів  
населення, яке там проживає. Тут доречно нагадати, що земля у населених пунктах є  
просторовим операційним базисом. Не є виключеним її використання як головного  
засобу виробництва - для ведення особистого підсобного господарства, садівництва, городництва і тваринництва. Значення верхнього родючого шару грунту для міського будівництва не є таким великим, як для земель сільськогосподарського призначення. Зрозуміло, що для скверів, парків, газонів потрібен родючий грунт, але його не так складно отримати при будівництві, зберігаючи і переміщаючи верхній гумусовий шар.

В земельному фонді України найбільш багатогалузевою і складовою є категорія  
земель населених пунктів. Займаючи близько 6,9 млн.га. або 11,5 % в Україні земель населеного пункту.

У статті 2 Земельного кодексу України закріплено, що **земельні  
відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і  
розпорядження землею.**

Частиною 2 даної статті визначено коло суб'єктів земельних відносин,  
до якого включені громадяни, юридичні особи, органи місцевого  
самоврядування та органи державної влади.

**Об'єктами земельних відносин є землі в межах території України,  
земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї).**

Структура земельних відносин:

***1. Земельна політика*** – це система заходів регулювання, що впливають на  
умови реалізації прав власності на землю з метою забезпечення найбільш  
ефективного варіанту використання землі в інтересах максимального  
задоволення сучасних і майбутніх потреб суспільства.

***2. Земельний фонд*** – станом на 1 січня 2014 року становить *60354,9 тис. га.  
Він поділяється за угіддями та категорія земель.*

***3. Земельні відносини в регіонах*** – відзначаються особливостями проведення  
у кожному регіоні. Діють регіональні програми розвитку, які визначають  
склад та обсяги першочергових і перспективних заходів з використання  
та охорони земель, а також обсяги і джерела ресурсного забезпечення їх  
реалізації (ст. 44 ЗК «Про землеустрій»).

***4. Земельний ринок*** – сфера товарного обміну, в якій земля виступає  
товаром. Він є регулятором перерозподілу земель і переходу прав власності  
від одного землевласника до іншого. Всі фактори виробництва, включаючи  
землю, мають функціонувати в єдиному ринковому середовищі.

***5. Права на землю:*** набуття, реалізація, захист;

***6. Землеустрій*** – сукупність соціально-економічних та екологічних заходів,  
спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну  
організацію території адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів  
господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих  
відносин і розвитку продуктивних сил.

***7. Кадастр і реєстрація прав***:  
**державний земельний кадастр** – єдина державна геоінформаційна  
система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону  
України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також  
дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про  
розподіл земель між власниками і користувачами;  
**державна реєстрація земельної ділянки** – внесення до  
Державного земельного кадастру передбачених цим Законом відомостей  
про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового  
номера;  
***8. Охорона земель*** – це система правових, організаційних,  
економічних та інших заходів, спрямованих на раціональне  
використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського і лісогосподарського призначення, захист  
від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення  
родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель  
лісогосподарського призначення, забезпечення особливого режиму  
використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного  
та історико-культурного призначення.

***9. Просторове планування*** передбачає діяльність уповноважених органів  
державної влади та місцевого самоврядування, що полягає у створенні та  
втіленні перспективних програм (схем) використання та охорони земельних  
ресурсів з урахуванням екологічних, економічних, історичних, географічних,  
демографічних та інших особливостей конкретних територій, а також в  
прийнятті та реалізації на їх основі відповідних рішень.

***10. Управління земельними ресурсами:***Під управлінням земельними ресурсами слід розуміти систематичну,  
цілеспрямовану дію держави і суспільства на удосконалення земельних  
відносин та системи землекористування. Ця дія базується на пізнанні  
об'єктивних закономірностей та інформації з метою забезпечення  
ефективного використання земельних ресурсів як країни в цілому, так і  
регіонів та конкретних територій.

***11. Земельне оподаткування:***Відповідно до пункту 14.1.147 Податкового кодексу плата за землю  
включає в себе дві категорії платежів:  
**Земельний податок**. Його сплачують власники земельних ділянок та  
земельних часток (паїв), а також постійні землекористувачі.  
**Орендна плата** за земельні ділянки державної і комунальної власності. Її  
орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.

***12. Оцінка земель:***Згідно стаття 5. Види оцінки земель (ЗУ «Про оцінку земель»): Залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на  
такі види: 1) бонітування ґрунтів; 2) економічна оцінка земель; 3) грошова  
оцінка земельних ділянок.

***Етика*** – наука про мораль: її природу, сутність, специфіку, роль і  
місце в розвитку людини. Вона вивчає особливу сферу людської діяльності, її  
закономірності та прояви в історичній практиці людей, у моральних  
поглядах, у структурі моральної свідомості.

Немає нічого найважливішого як ставлення людини до землі. Одним із  
проявів такого ставлення є закони, які регулюють використання землі і  
природних ресурсів. Філософські цінності та правила повинні  
стати фундаментом для побудови законів про землеволодіння. Конституція  
України визначає, що земля є всенародним надбанням і тому бережливе  
ставлення до неї є важливим для сьогоднішнього і майбутнього поколінь.  
Враховуючи це та тракти економістів – класиків, істориків можна  
запропонувати оптимальну модель землеволодіння, яка забезпечується на  
таких принципах:  
- земля є загальним надбанням і тому до неї потрібно ставитися з  
повагою.

- кожна людина має з дня народження природне право на доступ до  
природних ресурсів: в цьому суть принципу рівності.  
- розподіл землі і природних ресурсів повинен бути  
продиктований принципом необхідності.

При цьому слід керуватися такими правилами:  
- кожний представник сьогоднішнього і наступних поколінь повинен мати  
доступ до землі однакової якості;

- обов’язоковість сплати суспільству рівної вартості землі (ренти) в обмін на  
привілей ексклюзивного використання;

Ці правила складають первинний кодекс і є еталоном для будь-якого  
стабільного суспільства незалежно від характеру соціального устрою, який  
можна назвати етикою земельних відносин або земельною етикою.

**3. Кадастровий землеустрій** - це комплекс землевпорядних дій, встановлених,  
визначених і закріплених на місцевості меж земельних ділянок, які були надані у  
власність або користування та виготовлення документів, що посвідчують право на  
землю. Проте будь-яке надання, вилучення або межування земель зачіпає не окремі  
землеволодіння або землекористування , а їх систему.

Кадастровий землеустрій – це заходи з реалізації земельної політики та  
раціонального використання земельних ресурсів, що ґрунтуються на даних одержаних в процесі збору, реєстрації та узаконення відповідного статусу земельних ділянок, їх вартості і кадастрових параметрів.

Система кадастрових землевпорядних заходів включає розроблення механізмів  
формування земельних відносин в населених пунктах, розроблення законодавчої бази щодо визначення прав власності на землю, встановлення і впорядкування розмірів і меж земельних ділянок, обмежень та сервітутів в існуючій забудові.

Впровадження цих заходів важливе у великих населених пунктах і містах, де земельний фонд відноситься до різних форм власності, земельні ділянки невеликі за розмірами, з наявністю обмежень і сервітутів. Для земельних ділянок прибудинкових територій виникає необхідність визначення розмірів спільної часткової або спільної сумісної власності.

Інформація про параметри кадастрового землеустрою необхідна для визначення  
ставок земельного податку, забезпечення даними процесів обігу земельного фонду і розвитку ринку землі.

Об'єктом кадастрового землеустрою і базовим правовстановлюючим поняттям в  
земельному законодавстві є земельна ділянка. Межі земельної ділянки поширюються на підземний і надземний простір, який включається в сферу економічних відносин згідно з чинним законодавством. Розміри земельної ділянки характеризуються геометричними і економічними параметрами, в тому числі аналітичного і фізичного, площами. В правовстановлюючих документах наводиться аналітична площа земельної ділянки.

Для організації нового с/г підприємства, чи іншого землеволодіння та  
землекористування слід реорганізовувати старе господарство, а саме:

- визначити режим використання земель;

- склад угідь;

- перерозподіл земель;

- усунути наявні недоліки у використанні земель.

Вказані заходи можна визначити тільки шляхом землеустрою, який має певний  
порядок, методи і зміст. Тому даний вид землеустрою, що охоплює групу  
землеволодінь і землекористувань має назву територіальний.