

Міністерство освіти і науки України  
Національний університет «Полтавська Політехніка імені Юрія Кондратюка»  
Навчально-науковий інститут архітектури та будівництва  
Кафедра автомобільних доріг, геодезії, землеустрою та сільських будівель

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**  
до кваліфікаційної роботи бакалавра  
на тему:

«Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки зі  
зміною цільового призначення на території Кременчуцького  
району Полтавської області»

Розробила: Пащенко Валерія Олександрівна  
студентка групи 3 БЗп  
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»  
№ з.к.: 18207

Керівник: Карюк Алла Миколаївна  
к.т.н., доцент кафедри автомобільних доріг,  
геодезії, землеустрою та сільських будівель

Рецензент: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Полтава 2021

										Арк.
										1
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата						

БКР 301БЗп 18207





передумовою процесу праці, як один із головних матеріальних факторів. В галузях сільського господарства це є основним не відтворюваним засобом виробництва, що обумовлює обмеженість земельних ресурсів і залежність властивостей від кліматичних та природних факторів.

Поряд із поняттями «земля» та «земельна ділянка» як у вітчизняному земельному законодавстві, так і в економічній теорії вживається термін «земельні ресурси». Дане поняття міцно пов'язане з попереднім розглянутим, що цілком розкриває свою суть у Законі України «Про охорону земель»: це сукупний природний ресурс поверхні суші як просторового базису розселення і господарської діяльності, основний засіб виробництва в сільському та лісовому господарстві [2].

Різні аспекти ефективного, раціонального, екологічнобезпечного використання, охорони та відтворення земельних і ґрунтових ресурсів досліджували, насамперед, такі відомі вчені, як Бабміндра Д.І., Бистряков І.К., Борисова В.А., Будзяк В.М., Дорогунцов С.І., Зіновчук Н.В., Коваль Я.В., Лавейкін М.І., Малік М.Й., Мельник Л.Ю., Пасхавер Б.Й., Сохнич А.Я., Степаненко А.В., Ступень М.Г., Хлобистов Є.В. Фінансово економічному забезпеченню розвитку земельно-ресурсного потенціалу присвятили свої дослідження Дацій О.І., Дем'яненко М.Я., Кісіль М.І., Корецький М.Х., Лайко П.А., Міщенко В.С., Олійник О.В., Перебийніс В.І. та інші [5, с. 43].

Земельні ресурси є матеріальною основою для виробництва, важливим фондом для промисловості, адже від характеру і рівня ефективності використання землі залежить розвиток продуктивних сил, масштаби виробництва. До того ж через обмеженість земельних ресурсів та збільшення попиту володіння землею стає привабливим для багатьох, оскільки земля відіграє вирішальну роль у формуванні і зміцненні середньої й елітної соціальних верств українського суспільства [7, с. 198]

У правовому аспекті основними характеристиками земельних ресурсів є: категорія земель (за основним цільовим призначенням, яка характеризується цілями, задачами та порядком використання земель у межах землекористування),

										Арк.
										4
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата						

БКР 301БЗп 18207



Отже, із вище розглянутого матеріалу видно, що поняття «земля», «земельні ресурси» та «земельна ділянка» співвідносяться як загальне, часткове та одиничне.

Щодо земельних ділянок, то вони до того ж мають юридичну природу ринкового обігу, який є невід'ємною частиною земельної реформи. З правової точки зору ринок земель – це врегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають у процесі здійснення органами державної влади та місцевого самоврядування прав власника на землю від імені Українського народу, а також реалізації фізичними і юридичними особами, державою і територіальними громадами гарантованого Конституцією України суб'єктивного права власності та інших прав на земельні ділянки, формування і функціонування інфраструктури ринку землі, державного і самоврядного регулювання ринку землі на національному, регіональному та місцевому рівнях, забезпечення захисту прав учасників ринку землі [ 10, с.44].

Об'єктом таких правовідносин є земельні ділянки, які не заборонені законом для вільного відчуження від однієї особи до іншої, а суб'єктом – фізичні і юридичні особи, органи державної влади та місцевого самоврядування, які можуть бути учасниками цивільно-правових відносин.

Реформування земельних відносин відповідно до нових засад використання землі триває в Україні з 1991 р. (як відомо, відповідно до Постанови Верховної Ради УРСР «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990 р., усі землі УРСР з 15 березня 1991 р. було оголошено об'єктом земельної реформи). У подальшому стан цього реформування неодноразово й на офіційному рівні визнавався незадовільним, перебіг реформи – повільним, координація й робота державних органів у цій сфері – недостатньою, законодавство – недосконалим. Очевидно, невтішна загалом ситуація зумовлена відсутністю єдиної методології та системного бачення реформи, хитанням між моделями нормативного регулювання, в основі яких, швидше, політичний та особистий інтерес, ніж фаховий аналіз [11, с. 4].

										Арк.
										6
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата						

БКР 301БЗп 18207











Для їхнього розв'язання потрібна наукова і практична робота по переходу до багатуукладного використання землі з різними формами власності на основі глибокого філософського дискурсу, усталених юридичних норм, обґрунтованих соціальних, екологічних та економічних критеріїв, взаємопов'язаного вирішення коротко- і довгострокових завдань тощо [16, с. 34].

## **1.2. Основні засади раціонального використання та охорони земель**

У нинішніх умовах при використанні земельних ресурсів необхідне: забезпечення раціонального використання та охорони земель як основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави; пріоритет вимог екологічної безпеки у використанні земельних ресурсів над економічними інтересами; повне відшкодування шкоди, заподіяної довкіллю внаслідок порушення земельного законодавства України; поєднання заходів економічного стимулювання і відповідальності у сфері використання та охорони земель [17]. При цьому наведені елементи є основними принципами здійснення державного контролю за використанням та охороною земель згідно ст. 3 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель».

Особливо загострилися питання збереження, раціонального використання і розширеного відтворення земельних ресурсів як базису сталого розвитку України. Актуальною проблемою сьогодення є розв'язання цих питань відповідно до принципів сталого розвитку, задекларованих на конференції ООН в Ріо-де-Жанейро (1992 р.). Підсумки Всесвітньої конференції в Йоханезбурзі (2002 р.) і останніх екологічних форумів засвідчили, що людство мало просунулося вперед у цьому напрямі. Особливу увагу слід зосередити на здійсненні сталого розвитку землекористування шляхом комплексного розв'язання проблем забезпечення раціонального використання землі. Однією з важливих складових їх вирішення є оптимізація землекористування [16, с. 32].

У процесі здійснення в Україні земельної реформи виникла важлива правова проблема конфлікту між широкомасштабною приватизацією земель сільськогосподарського призначення та забезпеченням охорони і використання цих земель. Адже перехід переважної частини сільськогосподарського земельного

										Арк.
										12
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата						

БКР 301Б3п 18207



та виробництва сільськогосподарської продукції, невиважена цінова політика. Усі ці чинники призводять до неефективного землекористування та деградації земель. Оскільки увага багатьох авторів зосереджена на розгляді землі як природного ресурсу, доцільним є вивчення проблеми її раціонального використання [3, с.76].

Таблиця 1

Площа територій, що збереглися у природному стані

Країна	Загальна площа земель, млн км <sup>2</sup>	Площа земель, незайманих господарською діяльністю, млн км <sup>2</sup>	Відсоток від загальної площі земель, %
Україна	0,579	0,05	8,6
Російська Федерація	17,098	7,5	43,9
Канада	9,984	6,4	64,1
Австралія	7,692	2,5	32,5
Бразилія	8,515	2,4	28,2
Китай	9,706	1,8	18,5

Із приведеної таблиці видно, що в Україні площа земель, незайманих господарською діяльністю має найменший відсотковий показник. Це означає, що у ведення господарства залучено велика кількість земель, включаючи і малопродуктивні. Високе техногенне та антропогенне навантаження на ґрунти, яке посилюється дією природних чинників, що знижує якість ґрунтового покриву, посилює ерозійні процеси та призводить до недобору валових зборів сільськогосподарських культур, зниження їх урожайності.

Високий рівень освоєності сільгоспугідь, що збільшує навантаження на землі і призводить до погіршення їх якісного стану, а також екстенсивний ґрунтовиснажливий спосіб ведення землеробства. Незавершеність реформування земельних відносин, мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення стримує формування та розвиток господарств на основі концентрації земельної власності в оптимальних розмірах у ефективних власників. Унаслідок цього у сільськогосподарському виробництві переважають дрібні особисті селянські господарства, що не мають можливостей застосування сучасної сільськогосподарської техніки та нових технологій [18, с. 145].

В умовах глобалізації та інтенсивного використання земельних ресурсів відбувається значне зниження вмісту у ґрунтах гумусу, що становить 0,5-0,6 т/га щорічно. За результатами агрохімічної паспортизації протягом останніх 20 років

										Арк.
										14
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	БКР 301БЗп 18207					





неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на посадових осіб – від двадцяти до п'ятдесяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян [22].

Отже, незважаючи на те, що в нормативному правовому регулюванні земельних відносин головне й визначальне місце займає Земельний кодекс та закони, підзаконні акти теж мають дуже важливе значення, відіграючи допоміжну і деталізуючу роль. Вони є основою ведення землевпорядної документації, визначають права і обов'язки суб'єктів землеустрою при використанні земельних ресурсів держави.

Головне завдання документації із землеустрою є формалізація проектних рішень, що приймаються спеціально підготовленими фахівцями – інженерами-землевпорядниками. Проблемам сучасного землеустрою присвячено роботи таких науковців як І.С. Будзілович, С.П. Войтенко, С.М. Волков, Д.С. Добряк, Й.М. Дорош, П.Г. Казьмір, В.М. Кривов, Т.В. Лісова, А.М. Мірошніченко, Л.Я. Новаковський, С.О. Осипчук, М.М. Романський, Р.В. Тихенко, А.Г. Тихонов, А.М. Третяк, З.П. Флекей, М.І. Шквир, А.Д. Юрченко та деяких інших. Але навіть серед науковців та практиків донині зберігаються значні відмінності у баченні складу та змісту окремих видів землевпорядної документації, порядку їх розроблення, погодження та затвердження, методичних засад проектування тощо [23, с.16].

Основним інструментом досягнення сталого розвитку є інститут власності на землю. Аналіз виявив насамперед такі ключові проблеми власності на землю: земельні угіддя (ділянки) в основному не ідентифіковані як об'єкти власності (відсутня чітка і визначена система права власності на землю); державні органи управління, на які покладено обов'язки по регулюванню природокористування й охороні навколишнього середовища, не здійснюють ефективну реалізацію прав земельної власності, не визначені еколого-правові аспекти щодо реалізації права власності на землю; економічний зміст власності на земельні ресурси не забезпечує правомірний та рівний розподіл земельної ренти; відсутній економіко-правовий механізм обґрунтованого і справедливого розподілу рентних доходів; недостатньо врегульовано законодавство щодо права власності на землю, існують

										Арк.
										17
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	БКР 301БЗп 18207					



стадії: а) порушення клопотання про надання земельної ділянки у власність чи користування; б) розгляд матеріалів та прийняття рішення стосовно заявленого клопотання; в) визначення меж користування земельною ділянкою; г) видача документів, що засвідчують право власності чи користування земельною ділянкою та їх реєстрація [24, с. 158].

Земельне право має певний зв'язок з адміністративним правом. Адміністративно-правові акти часто служать підставою виникнення, зміни або припинення земельних відносин. Так, в адміністративному порядку вирішуються питання відведення земельної ділянки на місцевості, встановлення її меж, видачі документів, що встановлюють право, здійснення контролю за додержанням земельного законодавства, притягнення до адміністративної відповідальності осіб, виникнення порушення земельного законодавства, тощо

Тому у зв'язку з необхідністю ведення даних державного земельного кадастру, проведення реєстрації і моніторингу як власників земельних ділянок, так і покращення контролю за діяльністю цих власників, необхідно розробляти проекти землеустрою, які забезпечать як раціональне використання земельних ділянок, так і дасть можливість громадянам України мати зареєстроване право власності на них. Так тема розробки проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок є важливою та актуальною. Крім того, згідно земельного законодавства дані проекти землеустрою розробляються не тільки при формуванні нової земельної ділянки і подальшому визначенні прав на неї, а й при зміні цільового призначення – за потреби використовувати земельну ділянку за іншим призначенням, ніж визначено у документах, що посвідчують права на неї.

Шкода, заподіяна внаслідок використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, підлягає відшкодуванню та обраховується відповідно до Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, застосування земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 25 липня 2007 року №963. Ця Методика спрямована на визначення розміру шкоди, заподіяної

									Арк.
									19
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	БКР 301Б3п 18207				



чітко визначено законом; необхідна обов'язкова наявність проекту відведення земельної ділянки, який є невід'ємним додатком до договору, якщо це пов'язано зі зміною цільового призначення земельної ділянки чи наданням ділянки із земель запасу під забудову [24, с. 125].

Отже, із зазначеного вище випливає: земля представляє собою природний ресурс, що характеризується простором, рельєфом, ґрунтами тощо і оцінюється з позиції можливості виконання нею багатоцільових функцій, зокрема отримання доходу; земля оцінюється з позиції корисності і прибутковості використання з встановленим правом на неї.

Підсумовуючи викладені вище обґрунтування, зрозуміло, що земельні ресурси – це не просто фактор виробництва, а благо, що забезпечує просторові та територіальні передумови використання ресурсної бази економічного й соціального розвитку, а також місцеve її відтворення. Разом з тим, питання раціонального використання та охорони земельних ресурсів має стати пріоритетним напрямком не лише економічної, а й екологічної політики.

					<b>БКР 301БЗп 18207</b>	Арк.
						21
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

## РОЗДІЛ 2. ПРОЕКТНІ РІШЕННЯ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ДЛЯ ТОВ «ЄРИСТІВСЬКИЙ ГІРНИЧО-ЗБАГАЧУВАЛЬНИЙ КОМБІНАТ»

### 2.1. Права на землю

Земля є об'єктом багатоманітних суспільних відносин, має різний правовий режим і цільове призначення, а тому багато питань вирішуються адміністративним правом, для якого характерним будуть відносини влади і підпорядкування. Так вирішуються питання відведення земельної ділянки на місцевості, встановлення її межі, видаються правовстановлюючі документи про право власності, здійснюється контроль за додержанням земельного законодавства. Внутрішні питання використання землі в межах її цільового призначення вирішують власник землі чи землекористувач. Земельним законодавством вирішується порядок набуття і припинення права власності і права користування земельною ділянкою, права та обов'язки власників земельних ділянок і землекористувачів, правовий режим земель різних категорій.

Відповідно до статей 18-20 Земельного кодексу України [8], кожна земельна ділянка, незалежно від форми власності чи використання, має конкретне цільове призначення. Під цільовим призначенням земельної ділянки слід розуміти встановлені законодавством та конкретизовані відповідними органами влади допустиме використання земельної ділянки за призначенням громадянами та юридичними особами. Залежно від цільового призначення земельний фонд поділяється на категорії земель: землі сільськогосподарського призначення; землі житлової та громадської забудови; землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; землі оздоровчого призначення; землі рекреаційного призначення; землі історико-культурного призначення; землі лісгосподарського призначення; землі водного фонду; землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення [27].

Відповідно до цих категорій для забезпечення обліку земельних ділянок за видами цільового призначення у державному земельному кадастрі використовується КВЦПЗ (класифікація видів цільового призначення земель).

										Арк.
										22
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата						

БКР 301БЗп 18207

Цей код застосовується для використання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, організаціями, підприємствами, установами для ведення обліку земель та формування звітності із земельних ресурсів; визначає поділ земель на окремі види цільового призначення земель, які характеризуються власним правовим режимом, екосистемними функціями, видом господарської діяльності, типами забудови, типами особливо цінних об'єктів [28, с. 124].

До правових засад обігу земельних ділянок слід віднести: рівність суб'єктів права власності і господарювання перед законом; законність; гарантованість і непорушність права власності на землю; додержання цільового призначення земельних ділянок; врахування сервітутів та інших існуючих обмежень на земельні ділянки; обов'язковість відведення земельної ділянки в натурі (на місцевості) у передбачених законом випадках; обов'язковість проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок при укладенні цивільно-правових угод; обов'язковість нотаріальної форми цих угод із земельними ділянками; обов'язковість державної реєстрації прав на земельні ділянки [10, с. 45].

Проведення земельної реформи створило умови для підвищення ролі держави у регулюванні земельних відносин. Адміністративна реформа та оптимізація системи органів державної влади, усунення дублювання їх повноважень надає можливість підвищити ефективність державного управління. Але функції і компетенція органів виконавчої влади й органів місцевого самоврядування, які здійснюють функції регулювання земельних відносин, обмежені нормами земельного законодавства. Так, функції і компетенція органів державного контролю за використанням землі і додержанням земельного законодавства, органів землеустрою визначені безпосередньо нормами земельного права. Основні повноваження у сфері земельних відносин окремих державних органів чітко визначено у Земельному кодексі України.

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через Міністра аграрної політики та продовольства і який реалізує державну політику у сфері

									Арк.
									23
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата					

БКР 301БЗп 18207





## Використання надр ТОВ «Єристівський ГЗК»

Загальна кількість кар`єрів, шахт, розрізів та розробок	Наявність документації			Загальна площа порушених земель, га		Площа відпрацьованих земель, що підлягають рекультивації	Рекультивовано в 2015р, га.
	гірничий відвід	земельний відвід	ліцензії	ВАТ «Полтавський ГЗК» передало дозвіл на користування надрами ТОВ «Єристівський ГЗК» на підставі наказу Міністерства України від 09.12.2009р. №667	розкрито всього, га		
Єристівське родовище залізистих кварцитів ТОВ «Єристівський ГЗК» акт про надання гірничого відводу №2226 від 04.09.2012 на площу 604,2га		Договори по суборенді землі з ВАТ «Полтавський ГЗК»: - по Комсомольській міськраді – №761/4614 від 15.03.2010, площа – 56,4942 га; - по Дмитрівській сільській раді №763/4614 від 15.03.2010, площа – 370,109 га; - по Пришибській сільській раді – №764 від 15.03.2010, площа 147,4191 га	Дозвіл №2768 від 27.08.2002; наказ від 21.08.2012 №398	576,8	200,7	-	-

Згідно ст. 116 Земельного Кодексу України [8] набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування. Громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом або за результатами аукціону.

У ст. 123 Земельного кодексу зазначено: надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування. Рішення зазначених органів приймається на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі: надання земельної ділянки із зміною її цільового призначення; формування нової земельної ділянки (крім поділу та об'єднання).

									Арк.
									26
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	БКР 301БЗп 18207				

На підставі п. 1 ст. 123 Земельного Кодексу України [8] надання земельних ділянок юридичним особам у постійне користування здійснюється на підставі рішень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування за проектами відведення цих ділянок. Юридична особа, яка заінтересована в одержанні земельної ділянки у постійне користування із земель державної або комунальної власності, звертається до відповідної державної адміністрації або органу місцевого самоврядування з відповідним клопотанням. Проект відведення земельної ділянки погоджується із землекористувачем, органом по земельних ресурсах, природоохоронним і санітарно-епідеміологічним органами, органами архітектури та охорони культурної спадщини і після одержання висновку державної землевпорядної експертизи по об'єктах, які їй підлягають, подається до відповідної місцевої державної адміністрації або органу місцевого самоврядування, які розглядають його в місячний строк і в межах своїх повноважень приймають рішення про надання земельної ділянки [30].

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними ст. 122 Земельного Кодексу, чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частинами другою, третьою ст. 134. Вони ж, у свою чергу, здійснюється в порядку, встановленому ст. 123. Більш детально зупинимося на розгляді цього питання у підрозділі 2.3.

Згідно ст.140 Земельного Кодексу України [8] підставами припинення права власності на земельну ділянку є: добровільна відмова власника від права на земельну ділянку; смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця; відчуження земельної ділянки за рішенням власника; звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора; відчуження земельної ділянки з мотивів

										Арк.
										27
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата						

БКР 301БЗп 18207



## 2.2. Обґрунтування відведення земельної ділянки

Земельна ділянка, яка передбачається для відведення розташована за межами населених пунктів на території Пришибської територіальної громади Кременчуцького району Полтавської області. На території даної ради утворено Пришибську територіальну громаду згідно Статуту 2015 р. шляхом добровільного об'єднання територіальних громад сіл Пришиб, Єристівка, Роботівка Пришибської сільської ради, Кобелячок, Малики Кобелячківської сільської ради. Адміністративним центром є село Пришиб. Відстань від адміністративного центру громади до районного центру становить 41 км, до обласного центру – 104 км. Межує з: північного сходу – Кобеляцьким районом; північного заходу – Дмитрівською сільською радою; півночі – Козельщинським районом; сходу – Кобеляцьким районом; південного заходу – землі Комсомольського міськвиконкому; півдня – Салівською сільською радою; заходу– Дмитрівською сільською радою. На території розташовані села: Пришиб– 916 осіб, Єристівка – 293 особи, Роботівка – 147 осіб, Кобелячок – 645 осіб, Малики – 45 осіб [31, с. 2-5].

Таблиця 3

Склад земельних угідь згідно детального плану

Пришибської територіальної громади за межами населених пунктів

Показники	Існуючий стан, га	Розрахунковий стан, га
Землі виробничих підприємств	151	1641,59
Сільськогосподарські об'єкти	49,91	37,8
Територія перспективної дамби та відвідного каналу	-	116,4
Гідроканал	-	13,6
АЗС	0,62	0,62
Звалища	1,02	-
Садібні будинки ( незаселені)	3,01	-
Кладовище	1,76	-
Рілля	3194,3	2451,5
Водні поверхні	135,77	84,4
Дороги	35,19	58,66
Лісові насадження	70,67	29,14
Луки, зелені насадження, Болото, заболочені території, чагарники	1038,75	376,69
Територія сільради поза населеними пунктами	4682	4810,4

					БКР 301БЗп 18207	Арк.
						29
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Згідно детального плану території Пришибської територіальної громади, вона знаходиться південно-східній частині Кременчуцького району. На території розташовані поклади залізної руди Єристівського родовища Кременчуцького залізорудного району, які підлягають розробці. Територією проходять важливі транспортні комунікації (автомобільні) та інженерні комунікації (лінії електропередач). В зв'язку з формуванням кар'єру та відвалів с.Єристівка потрапляє в зону розробки кар'єру. Населення цього села, передбачається переселити на територію с. Пришиб та Роботівка та інших населених пунктів Кременчуцького району. В зв'язку з будівництвом Єристівського гірничо-збагачувального комбінату, с. Єристівка потрапляє в санітарно-захисну зону Єристівського кар'єру. З 2018 рік по 2033 рік буде здійснюватись переселення жителів с. Єристівка (283 особи на час розроблення генерального плану) відповідно до за проектованої схеми розвитку Єристівського кар'єру. Відселення населення із санітарно-захисної зони кар'єру передбачається в три етапи, які відповідають етапам розвитку Єристівського кар'єру [32, с. 27].

Територія розташована в межах Кременчуцького залізорудного району (КЗРР), де основним мінерально-сировинним ресурсом (загальнодержавного значення) є залізорудні родовища Кременчуцької магнітної аномалії. Територія сіл Єристівка, Пришиб, Роботівка потрапляє в зону розповсюдження покладів Кременчуцького залізорудного району та в зону гірничого відводу Єристівського родовища. У північно-західній частині Пришибської територіальної громади розміщені кар'єри та інфраструктури Єристівського родовища, в південній частині – на територію потрапляє частина хвостосховища, яке, практично все знаходиться на землях Салівської сільради. Зона гірничого відводу для розробки Єристівського родовища ведеться у відповідності до постанови Кабінету Міністрів України №864 від 24.06.2006 р. У 2010 ТОВ «Єристівський гірничо-збагачувальний комбінат» почало розробляти Єристівське родовище залізістих кварцитів, на якому виконуються вскривні роботи. Гірничий відвід Єристівського родовища охоплює територію Пришибської, Дмитрівської та Салівської сільських рад. Значна частина об'єктів ТОВ «Єристівський ГЗК» буде знаходитись на

						Арк.
					<b>БКР 301БЗп 18207</b>	30
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

території Пришибської територіальної громади. Запаси Єристівського родовища затверджені ГКЗ СРСР протоколом №1444-К від 28.03.1980 р. Розробка родовища буде здійснюватись відкритим способом.

Власне, ТОВ «Єристівський ГЗК» розташувалось на території села Волошине, якого більше не існує. Єристівське родовище межує: зі східного боку – с.Єристівка; з північного боку – магістральний газопровід Диканька-Кременчук-Кривий Ріг, села Солонці, та Базалуки, автодорога Полтава-Олександрія, залізнична колія Полтава-Кременчук; із західного боку – села Колгоспна Гора, Дмитрівка, майданчик перспективного заводу «Ворскла-Сталь» та майданчик, відведений під будівництво ТЕЦ ТОВ «Кременчуцька когенераційна компанія». Найближча житлова забудова від контуру кар'єру знаходиться: село Єристівка – 600 м; село Базалуки – 1300 м; село Солонці – 1270 м [33, с.24].

На даній території Пришибської територіальної громади наявні екологічні проблеми: недостатній розвиток індустріальних методів по роботі з побутовими та виробничими відходами; постійне зростання смертності та захворювання; відсутність питної води; розширення будівництва Єристівського ГЗК (східні відвали, охоронна зона четвертого хвостосховища) на території новоутвореної територіальної громади. Підприємство ТОВ «Єристівський ГЗК» отримало дозвіл на здійснення викидів забруднюючих речовин в атмосферне повітря з II кварталу 2010 року. Станом на 2012р. на Єристівському гірничо-збагачувальному комбінаті накопичено 68,175млн.т відходів, які утворилися від розкривних робіт у кар'єрі [34, с. 111].

Частка викидів зазначеного підприємства зросла від 1,39% усіх обласних викидів у 2010 до 5,5% у 2014 році, у 2015 році суттєво зменшилася до 1,8 відсотка. Значна частина викидів ТОВ «Єристівський ГЗК» – це речовини у вигляді суспендованих твердих частинок (пил) 92,8% усіх викидів підприємства. Зазначене підприємство щорічно збільшувало обсяги викидів забруднюючих речовин в атмосферне повітря: з 1,39тис.т у 2010 році до 3,481тис.т у 2014 (зростання на 60%). Але у 2015 році спостерігається зниження викидів забруднюючих речовин в атмосферне повітря до 1,013тис. тонн. На

									Арк.
									31
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата					

БКР 301БЗп 18207





Клімат території помірно-континентальний, недостатньо вологий, з нестійкою, з частими відлигами відносно короткою зимою та теплим, інколи посушливим і тривалим літом. Характеристика основних кліматичних показників наведена нижче за середньорічними даними багаторічних спостережень на МС Кременчук: температура повітря – середньорічна 8,1°C, абсолютний мінімум -35°C, абсолютний максимум +40°C. Глибина промерзання ґрунту із максимальних за зиму: середня 60-70см, максимальна 1,0 - 1,2 м. Тривалість безморозного періоду, середня - 168 днів. Атмосферні опади: середньорічна кількість 450-485 мм, середньодобовий максимум - 74 мм, спостережний максимум – 178 мм, висота снігового покриву із найбільших декадних: середня/максимальна – 22 см/ 50 см; тривалість стійкого снігового покриву – 80 днів; відносна вологість повітря – 65 %. Вітри: домінуючі напрямки та їх повторюваність (Сх – 16,6%, Зх – 15,8%, ПнЗх – 15,2%); швидкість вітру щорічна– 4 м/с, можлива 1 раз за 5-10 років – 20-22 м/с, за 15-20 років – 28-29 м/с. Особливі атмосферні явища - середня/найбільша кількість днів за рік: тумани (36/81), заметілі (11/ 50), грози (29/ -). У відповідності з районуванням України за мікрокліматичними умовами територія має підвищений природній потенціал забруднення повітря та характеризується несприятливими умовами розсіювання викидів в атмосферу.

Низинність території зумовлює розвиток процесів заболочення, якого зазнає низька заплава, зрізана затоками і старицями, та подові ділянки надзаплавних терас. Озерно-болотні відклади розвинуті на заплаві та надзаплавній терасі; вони представлені темно-сірими і бурувато-сірими суглинками та мулами потужністю від 2-5 до 6-8 м в межах безстічних озер, реліктів стариць, заболочених низин. Болотні відклади мають локальне поширення переважно на заплаві і представлені мулистими пісками, мулами і торфами товщею 0,3-4,5 м. У відповідності до агроґрунтового та ґрунтового-екологічного районування, район відноситься до Кременчуцького земельно-оціночного району Лісостепової Лівобережної провінції, що обумовлює специфічні особливості її ґрунтового покриву [33].

						БКР 301БЗп 18207	Арк.
							34
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата			

Територія проектування Пришибської територіальної громади розташована в зоні впливу гірничодобувної діяльності і зазнає впливу гірничодобувних об'єктів – забруднення повітря, водних об'єктів, забруднення та порушення ґрунтів, напружених потоків вантажного транспорту, тощо. Слід зауважити, що джерела впливу гірничо-металургійних об'єктів, розташованих на сусідніх з проектною територіях, відносяться до об'єктів I-III класів небезпеки і регламентуються санітарно-захисними зонами [37].

Таблиця 4

Нормативні санітарно-захисні зони та санітарні розриви до житлової та громадської забудови

Об'єкти	Нормативна СЗЗ, охоронна зона (м)	Діючі нормативні документи
Кар'єр Єриствського ГЗК (з використанням вибухових засобів)	1500	ДСП 173-96, дод. 4
Хвостоховище Єриствського ГЗК (4 відсік), відвали – персп.	300	

Згідно креслень, на якому відображена земельна ділянка площею 2,7090 га, санітарно-захисна зона від території проектних відвалів до населеного пункту с.Єриствка в межах допустимих норм. Варто зазначити, що планується відселення населення до сіл Пришиб та Роботівка, а на названі населені пункти впливу не буде, так як розташовані вони більше, ніж 2,5 км.

Наступною передумовою використання даної земельної ділянки є комплекс заходів з інженерної підготовки та захисту території: захист території від підтоплення, ліквідація заболоченостей, рекультивація порушених територій, налагодження гідрорекультивації висохлих боліт з метою оздоровлення та ефективного використання цих територій; виконання робіт щодо зняття верхнього шару родючого ґрунту та його подальшого використання; рекультивація відвалів після припинення підсипання порід шляхом заліснення їх території тощо.

Так як на даний час кар'єри, які належать кар'єроуправлінню та об'єднанню, і експлуатуються, то рекультивація їх передбачена на далеку перспективу. Території кар'єрів та відвалів піддаються проведенню на них рекультивації поетапно: в першу чергу виконуються планувальні роботи,

										Арк.
										35
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	БКР 301БЗп 18207					

терасування та засипка, потім укладається шар рослинного ґрунту, посадка дерев і кущів, посів багаторічних трав. Такі території в основному використовуються для зон зелених насаджень.

З метою захисту ґрунтів та раціонального використання у генеральному плані Пришибської територіальної громади наведені основні пропозиції щодо вирішення проблем по захисту територій:

1. По реабілітації території кар'єрів – необхідна повна або часткова повторна засипка з подальшим озелененням, дослідження питання з запровадженням нових технологій.
2. По ліквідації відвалів – будівництво заводу по переробці сировини відвалів.
3. Ліквідація шламонакопичувачів – збагачення та повторна переробка сировини в шламонакопичувачах.
4. Розроблення загальнодержавної програми розвитку та освоєння відвалів Єристовського ГЗК. [32, с.38]

Основними передбачуваними відходами є шлами та хвости збагачення, які надходять у хвостосховище, а також розкривні породи відвалів. У подальшому хвости можуть бути використані як додаткова залізородна сировина (потенційні технологічні родовища) для виробництва залізородного концентрату. Розкривні породи Єристовського родовища передбачається розміщувати в зовнішніх відвалах, а також у внутрішньому відвалі виробленого простору кар'єру.

Відвали є основними забруднювачами середовища, хоча джерел токсичних забруднень ґрунтів відсутні. Враховуючи запропоновані технологічні заходи щодо поводження з відходами, які спрямовані на мінімізацію обсягів їх утворення, безпечно тимчасове зберігання та коректну утилізацію всіх відходів підприємства, вплив проектованої діяльності на ґрунти буде мінімальним.

Таким чином можна зробити висновок, що розміщення кар'єрів та супровідної інфраструктури Єристовського родовища не викликає протиріччя чинному законодавству та містобудівній документації.

										Арк.
										36
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата						

БКР 301БЗп 18207



згода землекористувача, засвідчена нотаріально (у разі вилучення земельної ділянки). Верховній Раді Автономної Республіки Крим, Раді міністрів Автономної Республіки Крим, органам виконавчої влади або органам місцевого самоврядування, які передають земельні ділянки державної чи комунальної власності у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, забороняється вимагати додаткові матеріали та документи, не передбачені статтею 123.

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування в межах їх повноважень у місячний строк розглядає клопотання і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а також генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку. У разі якщо у місячний строк з дня реєстрації клопотання Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у користування відповідно до повноважень, визначених ст. 122 Земельного кодексу [8], не надав дозволу на розроблення документації із землеустрою або мотивовану відмову у його наданні, то особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності, у місячний строк з дня закінчення зазначеного строку має право замовити розроблення документації із землеустрою без надання такого дозволу, про що письмово повідомляє Верховну Раду Автономної Республіки Крим, Раду міністрів Автономної Республіки Крим, відповідний орган виконавчої влади або

										Арк.
										38
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата						

БКР 301БЗп 18207



ТОВ «Єристівський ГЗК» на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки із земель водного фонду орієнтовною площею 52,0 га зі зміною її цільового призначення на землі промисловості для розміщення і експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов'язані з користуванням надрами (під розширення Східних відвалів) за межами населених пунктів на території Пришибської територіальної громади Кременчуцького району Полтавської області №7 від 23.01.2015 р.

Отримавши дозвіл, було подано заяву на ім'я директора Полтавської регіональної філії державного підприємства «Центр державного земельного кадастру» Гусевій Л.В. із проханням розробити проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок під розширення східних відвалів, розташованих за межами населених пунктів на території Пришибської територіальної громади Кременчуцького району Полтавської області, орієнтовною площею 52,0 га зі зміною цільового призначення для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель і споруд підприємствами, що пов'язані з користуванням надрами № 364/01-15 від 30.01.2015 р. До заяви наведені додатки: схема розташування земельних ділянок та розпорядження Полтавської ОДА.

#### **2.4. Складання, погодження та затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки**

На законодавчому рівні довгий час був відсутній склад та зміст певних видів документації із землеустрою, що призводило, в свою чергу, до формування у різних регіонах країни різних підходів до встановлення і закріплення на місцевості меж земельних ділянок. При цьому не слід забувати, що розроблення того чи іншого виду документації із землеустрою є одним із заходів землеустрою, основна мета якого полягає у забезпеченні раціонального використання та охорони земель, створенні сприятливого екологічного середовища та поліпшенні природних ландшафтів. Тож наявність чітко визначених критеріїв до розроблення певного виду документації із землеустрою і є запорукою здійснення землеустрою на рівні держави.

					БКР 301БЗп 18207	Арк.
						40
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Ситуація, яка склалася, вимагала невідкладних змін. 02.06.2015 р. Верховною Радою України було прийнято Закон України № 497-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо визначення складу, змісту та порядку погодження документації із землеустрою». Цей законодавчий акт уніфікував види документації із землеустрою та визначив їх склад і зміст. Крім того, зазначений Закон нарешті усунув розбіжності в назвах документації та визначив виключний перелік суб'єктів, що здійснюють погодження та затвердження конкретних видів документації із землеустрою [38, с. 82].

Документація із землеустрою розробляється у вигляді схеми, проекту, робочого проекту або технічної документації. Умови і строки розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок визначаються договором, укладеним замовником з виконавцем цих робіт відповідно до типового договору. Типовий договір на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки затверджується Кабінетом Міністрів України.

Відповідно до положень ст. 50 Закону України «Про землеустрій» проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки складається у разі зміни цільового призначення земельних ділянок або формування нових земельних ділянок, зокрема у випадку одержання безоплатно у власність чи у користування на умовах оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності. Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок включають[39]:

1. Завдання на розроблення проекту землеустрою. Складено договір про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки №1517990500083 від 12.02.2015 р. між комерційним директором ТОВ «Єристівський ГЗК» Химич Ю.В. та директором ПРФ ДП «Центр ДЗК» ГусевоюЛ.В. та додатків до нього: завдання на виконання робіт, календарний план на виконання робіт, протокол погодження договірної ціни на виконання робіт та кошторис на виконання робіт. Так завдання на виконання робіт включає такі пункти: виконувана робота, підстава для виконання роботи, характеристика об'єкта (місце розташування – за межами населених пунктів на території

										Арк.
										41
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата						

БКР 301БЗп 18207

Пришибської територіальної громади; форма власності-державна; цільове призначення-код згідно КВЦПЗ-11.01-для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов'язані з користуванням надрами), вихідні дані (матеріали вибору місця розташування об'єкта (Матеріали, що обґрунтовують відвід території під будівництво відвалів А5 та А6 з урахуванням їх поетапного будівництва (169-ОМ-492ю-ПЗ від 2014р.), орієнтовний розмір земельних ділянок 52,0000га, викопіювання (фрагмент) з планово-картографічного матеріалів (відсутні), наявні обмеження (відсутні), земельні сервітути (відсутні), умови надання земельної ділянки (оренда), інші матеріали (правоустановчі документи суб'єкта земельних відносин), документи і матеріали, що повинні бути представлені за результатами виконаних робіт. Договір набирає чинності з моменту його підписання і діє до повного виконання сторонами передбачених ним зобов'язань [40].

2. Пояснювальна записка. Має інформацію про суб'єкти земельних відносин, нормативно-правові акти, згідно яких розробляється даний проект, основні відомості про земельну ділянку за рахунок якої передбачається відведення, експлікація земельних угідь проектно та за рахунок яких передбачено відведення; проектні рішення; короткий опис виконаних робіт.

3. Копія клопотання (заяви) про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі формування та/або зміни цільового призначення земельної ділянки за рахунок земель державної чи комунальної власності). Обидві надані голові Полтавської обласної державної адміністрації В.М. Бугайчуку; більш детально описано в попередньому розділі.

4. Рішення Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у випадках, передбачених законом). У даному випадку розпорядження Полтавської обласної державної адміністрації «Про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки» №7 від 23.01.2015 р.

										Арк.
										42
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата						

БКР 301БЗп 18207

5. Письмову згоду землевласника (землекористувача), засвідчену нотаріально (у разі викупу (вилучення) земельної ділянки в порядку, встановленому законодавством), або рішення суду;

6. Довідку з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями. Надана Відділом Держземагенства у Кременчуцькому районі Полтавської області від 26.03.2015 р. №1617-73/19-15/1.

7. Матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування (у разі формування земельної ділянки). Включає в себе схему GNSS-спостереження, журнал GPS спостережень, польовий абрис земельної ділянки з описом її меж, звіт про результати врівноваження вимірювань, результати оцінки точності, результати розрахунків координат, план відведення земельної ділянки, кадастровий план земельної ділянки, відомість про обчислення площі земельної ділянки, креслення перенесення меж земельної ділянки.

8. Відомості про обчислення площі земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки).

9. Копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна для об'єктів будівництва III-V категорії складності, які розташовані на земельній ділянці. На даній земельній ділянці будівель немає. Категорія складності об'єкта будівництва визначається відповідно до будівельних норм та державних стандартів на підставі класу наслідків (відповідальності) такого об'єкта будівництва [41].

10. Розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом). Земельна ділянка не відноситься до даних категорій, тому розрахунок не проводиться. Розміри втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню, визначаються за нормативами згідно з додатком Постанови Кабінету Міністрів від 17.11.1997 р. № 1279 «Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню» [42].

									Арк.
									43
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата					

БКР 301БЗп 18207





регіональної філії державного підприємства «Центр державного земельного кадастру» виконано кадастрову зйомку вказаної території, при цьому було враховане: фактичне місцезнаходження земельних ділянок зайнятих болотами, поділ на кадастрові зони та квартали в адміністративних межах Пришибської сільської ради, а також дані із Перерозподілу земель між користувачами та землевласниками та дані про зареєстровані земельні ділянки (внесені до Національної кадастрової системи). В результаті виконаних робіт, з'ясовано, що вказана в розпорядженні площа складається з трьох окремих земельних ділянок, а саме: земельної ділянки площею 25,6174 га; земельної ділянки площею 13,7893 га; земельної ділянки площею 2,7090 га – які, в свою чергу, є самостійними об'єктами цивільних прав, згідно ст.79-1 Земельного кодексу України. Остання запроектована до відведення даним проектом землеустрою.

Запроектована до відведення земельна ділянка державної власності, площею 2,7090 га, що розташована за межами населених пунктів на території Пришибської територіальної громади Кременчуцького району Полтавської області – зайнята низинними болотами. Також вказана земельна ділянка, розташована в межах гірничого відводу Єристівського родовища. Згідно Детального плану території Пришибської територіальної громади Кременчуцького району (за межами населених пунктів) та Генерального плану сіл Пришиб, Єристівка та Роботівка Пришибської територіальної громади Кременчуцького району Полтавської області земельна ділянка державної власності, площею 2,7090 га, що запроектована до відведення, віднесена до виробничої території відвалів.

Згідно довідки з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, зсмаєкористувачами, угіддями (за формою 6-зем) наданої Відділом Держземагентства у Кременчуцькому районі Полтавської області, земельна ділянка була у складі згідно рядка 12.2– землі резервного фонду; шифр рядка 95. По угіддях: відкриті заболочені землі, у тому числі низинні болота (графі 63; 65) Категорія земель - землі водного фонду.

Таблиця 5

					<b>БКР 301БЗп 18207</b>	Арк.
						46
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Експлікація земельних угідь, за рахунок яких передбачено відведення

Но- мер ряд- ка	Власники землі, землекористувачі та землі державної власності не надані у власність та користування	Шифр рядка	Загальна площа земель, всього га	Відкриті заболочені землі	
				Болота, всього га	у тому числі
					низинні
А	Б	В	2	63	65
12.2	Землі резервного фонду, не надані у постійне користування	95	2,7090	2,7090	2,7090

Згідно класифікації видів цільового призначення земель земельна ділянка державної власності, що відводиться віднесена до земель резервного фонду (код КВЦПЗ 17.00 - землі, створені органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування у процесі приватизації сільськогосподарських угідь, які були у постійному користуванні відповідних підприємств, установ та організацій).

У переліку обмежень використання земельної ділянки обмеження та обтяження щодо використання даної земельної ділянки за призначенням відсутні. Встановлення сервітутів в використанні вказаної земельної ділянки не передбачено.

Земельна ділянка водного фонду державної власності, що запроектована до відведення в оренду зі зміною цільового призначення на землі промисловості, до об'єктів заповідного фонду та інших земель природоохоронного призначення, до порушених земель (які потребують рекультивації), до земель які зазнали деградації, до техногено-забруднених (які потребують консервації) – не відноситься. Земельна ділянка не відноситься до зон охорони пам'яток культурної спадщини та режиму їх використання.

При розробці проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки водного фонду державної власності, зі зміною цільового призначення на землі промисловості для подальшого надання в оренду проведено вивчення та аналіз Матеріалів, що обґрунтовують можливість використання запроектованої до відведення земельної ділянки, а саме: рішення 20 сесії 6 скликання Кременчуцької районної ради Полтавської області від 27.06.2013р. «Про Схему планування території Кременчуцького району Полтавської області»; розпорядження Голови Кременчуцької районної державної адміністрації Полтавської області № 166 від 06.07.2015р. «Про затвердження детального плану території Пришибської

									Арк.
									47
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата					

БКР 301БЗп 18207

сільської ради Кременчуцького району (за межами населених пунктів); Детальний план території Пришибської сільської ради Кременчуцького району Полтавської області (за межами населених пунктів); Спеціальний дозвіл на користування надрами; Акт про надання гірничого відводу; Погоджений графічний матеріал з нанесеними межами гірничого відводу; Матеріали, що обґрунтовують відвід території під будівництво відвалів А5 та А6 з урахуванням їх поетапного будівництва. При цьому з'ясовано, що Детальним планом території Пришибської територіальної громади Кременчуцького району (за межами населених пунктів), земельна ділянка державної власності, площею 2,7090 га, що запроєктована до відведення, віднесена до виробничої території відвалів, а відповідно до земель промисловості.

Враховуючи вищенаведене, земельна ділянка водного фонду державної власності, площею 2.7090 га, проектується до відведення зі зміною цільового на землі промисловості, для подальшого надання в оренду ТОВ «Єристівський ГЗК».

Встановлення цільового призначення земельних ділянок виступає як основа їх раціонального використання. Ефективне використання земельних ресурсів є одним із визначальних факторів екологічної безпеки та економічного розвитку держави. Поділ земель за цільовим призначенням належить до числа найважливіших правових інструментів у питаннях забезпечення раціонального землекористування та охорони земель. Необхідність встановлення цільового призначення земель обумовлюється їх специфікою як об'єкта земельних правовідносин – просторовою обмеженістю, незамінністю, постійністю місцезнаходження тощо.

Поняття цільового призначення земельної ділянки на законодавчому рівні визначено у ст. 1 Закону України «Про землеустрій» та означає використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку.

Відкриті заболочені землі (болота) включають землі (не зайняті лісовими насадженнями), що частково, тимчасово або постійно затоплюються водою і які в незатопленому стані є вологим, губчастим субстратом; рослинність складається

										Арк.
										48
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата						

БКР 301БЗп 18207

переважно із розкладеного моху та інших рослин. Також виділяються верхові болота, що розміщені на підвищених ділянках рельєфу та звожуються атмосферними опадами, та низинні болота, які розміщені на знижених ділянках рельєфу і звожуються поверхневими та ґрунтовими водами.

Землі промисловості – землі, на яких провадяться головним чином промислові види діяльності, включно зі всіма допоміжними територіями, зокрема, під'їзні дороги та проїзди, очисні споруди, поля фільтрації цукрових заводів, стоянки, складські площадки, території закладів управління тощо. Самостійним угіддям є землі під торфорозробками, де провадиться розробка торфу, під'їзні шляхи, території органів управління, тобто вся відведена територія, крім відпрацьованих розробок. Відкриті розробки та кар'єри, експлуатовані шахти включають землі, які використовуються добувною промисловістю на відкритих розробках, кар'єрах, шахтах. Окремо виділяються інші землі промисловості (під відпрацьованими розробками та кар'єрами; закриті шахти; відвали; терикони, які не експлуатують), де належать землі, які не експлуатують у зв'язку з вичерпанням запасів корисних копалин та виведенням із експлуатації шахт [45, с. 20].

До земель промисловості належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель і споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд. Класифікація видів цільового призначення земель на землях промисловості охопила 29 об'єктів, які згруповані в Класифікації видів цільового призначення земель у два класифікаційні угруповання: «Добувної промисловості», «Обробної промисловості» [45, с. 34].

За використання земель не за цільовим призначенням власники землі та землекористувачі несуть адміністративну, кримінальну, цивільну та земельно-правову відповідальність. Стаття 53 Кодексу України про адміністративні правопорушення [22] встановлює адміністративну відповідальність за використання земель не за цільовим призначенням. Так невиконання природоохоронного режиму використання земель, розміщення, проектування,

					БКР 301БЗп 18207	Арк.
						49
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		





Рис.1. Схема розміщення земельної ділянки, яка надається в оренду  
ТОВ «Єристівський ГЗК» на території Пришибської територіальної громади  
Кременчуцького району Полтавської області

					БКР 301БЗп 18207	Арк.
						51
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Згідно ст. 20 Земельного кодексу України [8] даним проектом землеустрою щодо відведення земельної ділянки державної власності, яка проектується до передачі в оренду ТОВ «Єривський гірнично-збагачувальний комбінат», передбачено зміну цільового призначення: із земель водного фонду на землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Згідно Класифікації видів цільового призначення земель земельна ділянка в подальшому віднесена до земель (код КВЦПЗ - 11.01) – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов'язані з користуванням надрами. Категорія земель – землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (згідно Додатку 4 до Порядку ведення Державного земельного кадастру затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України» №1051 від 17.10.2012р. - код угідь згідно КВЗУ - 011.02 - землі під відкритими розробками, шахтами, кар'єрами, торфорозробками та відповідними спорудами). Розшифровка відведеної земельної ділянки по землевласникам, умовах відведення та угіддях наведена в експлікації (табл.6).

Таблиця 6

Експлікація земельних угідь (проектна)

Землекористувач, якому надається земельна ділянка	умови надання	КВЦПЗ	Загальна площа, га	Вид угідь згідно форми №6-зем у тому числі	
				забудовані землі, всього	землі під відкритими розробками, кар'єрами, шахтами та відповідними спорудами, всього
Полтавська обласна державна адміністрація (номер рядка 12.2, шифр рядка 95, по формі 6-зем	державна власність	11.01	2,7090	34	38
Полтавська обласна державна адміністрація ЗКПО: 00022591			2,7090	2,7090	2,7090
В тому числі:					
1	-у зоні дії сервітуту		-	-	-
2	- зоні дії обмежень		-	-	-
3	- в місцях проходження інженерних мереж		-	-	-
Загалом відводиться у зонах дії обмежень, обтяжень (сервітутів)			-	-	-

Відведення земельної ділянки не вплине на використання суміжних земельних ділянок.

									Арк.
									52
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата					

БКР 301БЗп 18207

Згідно статті 9 Закону України «Про державну експертизу землепорядної документації», вказаний проект землеустрою підлягає обов'язковій державній експертизі. Згідно статей 93, 123, 124, Земельного кодексу України, Закону України «Про державний земельний кадастр» Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Закону України «Про землеустрій» до використання земельної ділянки ТОВ «Єристівський ГЗК» зможе приступати після державної реєстрації права державної власності на цю земельну ділянку, встановлення її меж в натурі (на місцевості) та реєстрації договору оренди землі.

З метою визначення площі земельної ділянки державної власності, зі зміною цільового призначення, для подальшого надання в оренду ТОВ «Єристівський гірнично-збагачувальний комбінат», спеціалістами Полтавської регіональної філії державного підприємства «Центр ДЗК» виконано кадастрову зйомку земельної ділянки і визначені координати поворотних точок, які визначені в системі координат 1963 року. Загальна площа земельної ділянки становить 2,7090 га., (периметр становить 1840,67м.).

Таблиця 7

Відомості тахеометричного знімання

	X	Y	Відстань	Внутрішні кути	Дирекційні кути
1	5430897,35	4387778,55	10,59	94°35'11''	74°52'50''
2	5430900,11	4387788,77	25,22	145°13'36''	109°39'14''
3	5430891,63	4387812,52	42,29	122°19'31''	167°19'42''
4	5430850,36	4387821,8	65,87	172°08'24''	175°11'18''
5	5430784,73	4387827,33	104,71	186°25'47''	168°45'32''
6	5430682,03	4387847,74	78,02	179°47'06''	168°58'25''
7	5430605,45	4387862,66	126,71	181°18'24''	167°40'01''
8	5430481,67	4387889,72	155,6	181°51'42''	165°48'19''
9	5430330,81	4387927,88	44,55	170°56'53''	174°51'26''
10	5430286,45	4387931,87	82,58	177°00'45''	177°50'41''
11	5430203,92	4387934,98	94,48	183°14'02''	174°36'39''
12	5430109,86	4387943,85	89,39	178°27'17''	176°09'21''
13	5430020,67	4387949,85	6,74	71°54'20''	284°15'01''
14	5430022,33	4387943,31	30,85	184°16'08''	279°58'54''
15	5430027,68	4387912,93	152,03	98°17'14''	01°41'40''
16	5430179,65	4387917,42	142,45	192°30'49''	349°10'51''
17	5430319,57	4387890,69	100,9	181°21'51''	347°49'00''
18	5430418,2	4387869,39	279,08	178°42'08''	349°06'52''
19	5430692,26	4387816,69	208,6	179°38'52''	349°28'00''

БКР 301БЗп 18207

Арк.

53

Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата



земельних ділянок, на які поширюється дія обмежень у використанні земельних ділянок, права суборенди, сервітуту; контури об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці.

Таблиці із зазначенням координат усіх поворотних точок меж земельної ділянки, переліку земельних угідь, їх площ, відомостей про цільове призначення земельної ділянки та розробника документації із землеустрою на земельну ділянку є невід'ємною частиною кадастрового плану земельної ділянки. У разі зміни відомостей, передбачених частиною першою цієї статті, власнику (користувачу) земельної ділянки за його заявою Державний кадастровий реєстратор видає Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, складовою частиною якого є кадастровий план, що містить внесені відомості.

Слід зазначити, що відповідність документації із землеустрою положенням нормативно-правових документів, державних стандартів, норм і правил у сфері землеустрою засвідчується: у паперовій формі підписом та особистою печаткою сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою; в електронній формі – електронним цифровим підписом сертифікованого інженера-землевпорядника згідно із законодавством про використання електронного цифрового підпису.

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у двотижневий строк з дня отримання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а в разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи землевпорядної документації згідно із законом – після отримання позитивного висновку такої експертизи приймає рішення про надання земельної ділянки у користування.

					БКР 301БЗп 18207	Арк.
						55
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		





Рис.3. Схема кадастрового плану земельної ділянки

					БКР 301БЗп 18207	Арк.
						57
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Рішенням про надання земельної ділянки у користування за проектом землеустрою щодо її відведення здійснюються: затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки; вилучення земельних ділянок у землекористувачів із затвердженням умов вилучення земельних ділянок (у разі необхідності); надання земельної ділянки особі у користування з визначенням умов її використання і затвердженням умов надання, у тому числі (у разі необхідності) вимог щодо відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва. Підставою відмови у затвердженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише його невідповідність вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів. Відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у наданні земельної ділянки у користування або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду.

Висновки, згідно ч. 16 ст. 186 Земельного кодексу, мають бути складені з обов'язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері. Строк дії цих висновків є необмеженим. Передбачається, що кожен орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, інший суб'єкт розглядає та погоджує документацію із землеустрою самостійно та незалежно від погодження документації із землеустрою іншими органами.

Згідно ст. 186<sup>1</sup> Земельного кодексу [8] проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок усіх категорій та форм власності (крім земельних ділянок зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи) підлягає обов'язковому погодженню з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. Так Відділ Держземагенства у Кременчуцькому районі Полтавської області від 23.06.2015 р. №1617-94/18-15 погодив даний проект землеустрою за умов посвідчення права оренди земельної ділянки; заборони

									Арк.
									58
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата					

БКР 301БЗп 18207



інтересів і прав суміжних землекористувачів та дотримання правил добросусідства.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки водного фонду підлягає також погодженню з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері розвитку водного господарства, а на території Автономної Республіки Крим - з органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань водного господарства. Так Державне агентство водних ресурсів України надало висновок про погодження проекту, адже проект відповідає вимогам водного законодавства.

Додатково надані висновки про погодження цього проекту наступними органами влади: Охоронна археологічна служба України державного підприємства «Науково-дослідний центр» (констатовано, що на зазначеній вузькій смузі ділянки у долині колишньої р. Лизьки, притоки р. Сухий Кобелячок, археологічні об'єкти відсутні, а тому може здійснюватись заплановане землевідведення з метою влаштування відвалів); Управління культури Полтавської обласної державної адміністрації (погоджує проект з проханням звернутися до Сектору культури і туризму Кременчуцької райдержадміністрації або до Полтавського краєзнавчого музею імені Василя Кричевського. За результатами розгляду архівних археологічних матеріалів об'єктів археології на вказаній земельній ділянці на сьогодні невідомо. Одночасно повідомляється: якщо при проведенні земляних робіт буде виявлено знахідку археологічного або історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний протягом однієї доби повідомити про це відділ охорони культурної спадщини управління культури облдержадміністрації з подальшим призупиненням робіт), Сектор культури і туризму Кременчуцької районної державної адміністрації Полтавської області (повідомляє, що об'єктів культурної спадщини на даній земельній ділянці немає); Департамент з питань нафтогазового комплексу, промисловості, екології та природних ресурсів Полтавської обласної державної адміністрації (повідомляє, що земельна ділянка не відноситься до території та об'єктів природно-заповідного фонду області).

										Арк.
										60
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата						

БКР 301Б3п 18207



картографічних матеріалів, правових підстав надання земельної ділянки у власність (користування), відомостей про наявність спірних питань щодо меж земельної ділянки, переліку обмежень у використанні земельної ділянки і наявні земельні сервітути, списків координат пунктів державної геодезичної мережі), топографо-геодезичні, картографічні роботи та роботи із землеустрою (результати цих робіт оформлюються відповідно до Законів України «Про землеустрій», «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» , Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98)), камеральні роботи (виконуються для опрацювання даних, отриманих в результаті проведених топографо-геодезичних робіт, робіт із землеустрою та складання технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)), складання і оформлення матеріалів технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), а також встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками [48].

Якщо перенесення проекту виконується за геодезичними даними (величинами кутів і ліній), отриманими шляхом обчислень при проектуванні аналітичним способом, то на точність будуть впливати тільки похибки польових вимірювань. Якщо перенесення проекту в натуру виконується за даними, які визначаються графічно з плану (після графічного або механічного проектування), то на точність перенесених у натуру ділянок, окрім похибок польових вимірювань, будуть впливати і похибки графічного визначення величин кутів і ліній із планів. Таким чином, три геодезичних процеси – знімання, проектування і перенесення проекту в натуру – повинні виконуватись узгоджено [49, с. 70].

Під час вибору порядку дій по перенесенню меж земельної ділянки прагнуть, щоб їх виконання було простим, відповідало вимогам технічної точності, економії часу та робочої сили.

Встановлення меж земельної ділянки на місцевості було проведено за допомогою GPS-приймача Leica C525, де в якості координатної основи використані мережі перманентної базової станції спостережень GLBN.GNSS в

						Арк.
					БКР 301БЗп 18207	62
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		





оригінал документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки; документація із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки у формі електронного документа.

На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику безоплатно видається витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. Витяг містить всі відомості про земельну ділянку, внесені до Поземельної книги. Складовою частиною витягу є кадастровий план земельної ділянки. При здійсненні державної реєстрації земельної ділянки їй присвоюється кадастровий номер.

Присвоєння кадастрового номера земельної ділянки відбувається у відповідності до Постанови Кабінету Міністрів від 17 жовтня 2012 року № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» [50] Кадастровим номером земельної ділянки є індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування та присвоюється за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру. Після проведення процедури визначення кадастрового номера проект землеустрою погоджується відповідно до статті 186-1 Земельного кодексу України. Кадастровий номер земельної ділянки складається з таких структурних елементів, де НКЗ – номер кадастрової зони (дванадцятизначний); НКК – номер кадастрового кварталу (трьохзначний); НЗД – номер земельної ділянки в межах кадастрового кварталу (чотиризначний):

НКЗ : НКК : НЗД.

Підготовлений XML файл перевіряється єдиним програмним продуктом для суб'єктів господарювання, територіальних органів Держгеокадастру, РФ ДП «Центр ДЗК» (при наявності) [51].

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки проводиться після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі. Державну реєстрацію прав шляхом внесення записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно проводять орган державної реєстрації прав та

										Арк.
										65
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата						

БКР 301БЗп 18207

нотаріус як спеціальний суб'єкт, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно.

Згідно ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки повинно реєструватися. У Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення.

До того ж ст. 28 вище наведеного Закону пояснює, що рішення органів державної влади або органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність або користування (постійне користування, оренду, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут) можуть прийматися за відсутності державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на таку земельну ділянку в Державному реєстрі прав. Під час проведення державної реєстрації права користування земельними ділянками державної чи комунальної власності, право власності на які не зареєстровано в Державному реєстрі прав, державний реєстратор одночасно з проведенням такої реєстрації проводить також державну реєстрацію права власності на такі земельні ділянки без подання відповідної заяви органами, які згідно із ст.122 Земельного кодексу України передають земельні ділянки у власність або у користування [52]

Відповідно до ст. 125 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав, яке посвідчується свідоцтвом (витягом) про право власності (користування) на земельну ділянку.

					БКР 301БЗп 18207	Арк.
						66
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

## РОЗДІЛ 3. ДЕРЖАВНА ЕКСПЕРТИЗА ЗЕМЛЕВПОРЯДНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

### 3.1. Основні принципи державної експертизи землевпорядної документації

Під процедурою проведення державної експертизи у сфері земельних відносин варто розуміти встановлений порядок діяльності, який урегульовано нормами адміністративно-процесуального права, знаходиться в межах компетенції територіальних органів Держгеокадастру та спрямований на реалізацію норм адміністративного матеріального права [53, с. 221].

Згідно Закону України «Про державну експертизу землевпорядної документації» [54] державна експертиза землевпорядної документації – це діяльність, метою якої є дослідження, перевірка, аналіз та оцінка об'єктів експертизи на предмет їх відповідності вимогам законодавства, встановленим стандартам, нормам і правилам, а також підготовка обґрунтованих висновків для прийняття рішень щодо об'єктів експертизи.

Державна експертиза проводиться з урахуванням вимог Земельного кодексу України, Законів України «Про державну експертизу землевпорядної документації», «Про землеустрій», «Про оцінку земель», «Про адміністративні послуги», інших нормативно-правових актів України, стандартів щодо складу і змісту землевпорядної документації.

Після розроблення відповідної документації із землеустрою, вона не повинна передаватися на затвердження, поки не буде зроблена перевірка якості робіт. Під час виконання перевірок землевпорядної документації співробітниками територіальних органів Держгеокадастру виявляється доволі значна кількість недоліків виконання робіт із землеустрою. Причинами цього можуть бути відсутність єдиного еталону виконання кожного виду робіт, не точні формулювання рішень виконавчих органів та «людський фактор».

Тому при дослідженні документації із землеустрою та оцінки земель щодо її складу, змісту та правил оформлення необхідно встановити, чи наявні у складі цієї документації всі текстові та графічні документи, обов'язкові на той чи інший

					БКР 301БЗп 18207	Арк. 67
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

час, чи наявні в цих документах суперечності щодо інформації про земельні ділянки (площа, місце розташування, цільове призначення, кому відводиться та за рахунок яких земель, вид прав тощо), та чи оформлені ці документи з дотриманням приписів відповідних інструкцій та стандартів з питань діловодства [55, с. 444].

Основними принципами державної експертизи є: законність; незалежність і компетентність при проведенні державної експертизи; об'єктивність досліджень об'єктів державної експертизи; повнота аналізу та обґрунтованість висновків державної експертизи; врахування досягнень науково-технічного прогресу, встановлених стандартів, норм і правил технічної та екологічної безпеки, інших нормативно-правових актів, міжнародних угод; відповідальність за достовірність і повноту аналізу, обґрунтованість висновків державної експертизи [54].

Об'єктами державної експертизи є документація із землеустрою та документація з оцінки земель, види яких визначені законом, а також матеріали і документація державного земельного кадастру. Суб'єктами державної експертизи є замовники та виконавці, які згідно закону мають свої права та обов'язки. До того ж за експертом закріплюється гарантія незалежності проведення експертизи.

При проведенні державної експертизи досліджуються, перевіряються, аналізуються та оцінюються [54]:

- питання дотримання вимог законодавства та встановлених стандартів, норм і правил при прийнятті проектних рішень;
- відповідність передбачених документацією і матеріалами заходів завданням на проектування, вимогам раціонального використання та охорони земель, а також дотриманню законних прав та інтересів власників земельних ділянок та землекористувачів, держави і суспільства;
- еколого-економічна ефективність проектних рішень щодо запобігання їх негативного впливу на стан земельних ресурсів, суміжні земельні ділянки, ландшафт.

Законом України «Про державну експертизу землепорядної документації» встановлено:

									Арк.
									68
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата					

БКР 301БЗп 18207

- форми державної експертизи: обов'язкова, вибіркова та добровільна;
- види державної експертизи: первинна, повторна та додаткова.

Так обов'язковій державній експертизі підлягають проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок особливо цінних земель (крім безоплатної передачі у власність громадянам для ведення фермерського господарства, особистого селянського господарства та садівництва в межах норм, встановлених ст. 121 Земельного кодексу України [8], та ведення товарного сільськогосподарського виробництва в розмірі земельної частки (паю)), земель лісгосподарського призначення, а також земель водного фонду, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення. Звідси зрозуміло, що проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки зі зміною цільового призначення для надання в оренду ТОВ «Єристівський гірничо-збагачувальний комбінат» на території Пришибської сільської ради Кременчуцького району Полтавської області в обов'язковому порядку повинен бути розглянутий експертом.

Вибіркова державна експертиза проводиться за ініціативою спеціально уповноваженого органу виконавчої влади у сфері державної експертизи щодо об'єктів, які не підлягають обов'язковій експертизі безоплатно (а в разі отримання негативного висновку – за кошти розробників об'єктів державної експертизи) та не може перевищувати 10% об'єктів, які їй підлягають.

Добровільна державна експертиза проводиться за ініціативою замовника або розробника об'єкта експертизи щодо об'єктів, які не підлягають обов'язковій державній експертизі.

Первинна експертиза передбачає проведення всіх необхідних заходів у процесі підготовки обґрунтованого висновку. Повторна – у разі одержання негативного висновку первинної державної експертизи щодо об'єктів, які підлягають обов'язковій державній експертизі; у разі спростування негативного висновку первинної державної експертизи; якщо після первинної експертизи впродовж трьох років не розпочато реалізацію запланованих землевпорядною документацією заходів. Додаткова – щодо об'єктів, по яких здійснено державну

					БКР 301БЗп 18207	Арк.
						69
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		





інші органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування у межах повноважень, визначених законом.

Організацію і проведення державної експертизи здійснюють Держгеокадастр [56].

Процедура проведення державної експертизи складається з трьох стадій: підготовчої, основної та заключної. На підготовчій стадії здійснюється приймання земельпорядної документації, перевірка її складу, а також реєстрація об'єктів державної експертизи на підставі заяви (клопотання) замовника в журналі обліку (реєстрації) об'єктів державної експертизи земельпорядної документації протягом одного дня. Основна стадія проведення державної експертизи передбачає аналітичне опрацювання документів чи матеріалів земельпорядної документації, відповідність запропонованих заходів вимогам законодавства, встановленим стандартам, нормам і правилам. У разі потреби проводяться обстеження в натурі (на місцевості). На заключній стадії проведення державної експертизи узагальнюються результати експертних досліджень, готується висновок державної експертизи щодо доцільності затвердження земельпорядної документації.

Слід зауважити, що у законі прописано три стадії проведення державної експертизи, хоча ні в одній не прописано порядок оскарження рішень експерта чи його бездіяльності. Стосовно цього є окремі статті, у яких чітко прописано порядок спростування у наданому клопотанні (заяві) замовників до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин(чи у разі відмови в розгляді заяви про спростування висновків за зверненням до суду); оскарження в суді висновків та відповідальність за порушення законодавства у сфері державної експертизи. Так особи, винні в порушенні законодавства у сфері державної експертизи, несуть цивільну, адміністративну та кримінальну відповідальність відповідно до закону.

Державна експертиза проводиться до затвердження органами державної влади, місцевого самоврядування або власниками землі відповідної земельпорядної документації або до прийняття рішення про набуття, зміну та

									Арк.
									72
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата					

БКР 301БЗп 18207

припинення прав на землю та видачі документів, що посвідчують права на неї. Для проведення державної експертизи замовником подаються оригінали відповідної документації та матеріалів.

При проведенні обов'язкової та добровільної державної експертизи замовник подає до Держгеокадастру, територіального органу Держгеокадастру в Автономній Республіці Крим, областях, містах Києві та Севастополі заяву (для фізичних осіб) або клопотання (для юридичних осіб) про проведення експертизи. Заява (клопотання) та об'єкт експертизи при проведенні обов'язкової державної експертизи, віднесеної до компетенції Держгеокадастру, надаються до експертного підрозділу Держгеокадастру замовником державної експертизи разом з листом територіального органу Держгеокадастру в Автономній Республіці Крим, областях, містах Києві та Севастополі. Вибіркова державна експертиза проводиться за цих же органів щодо будь-якої землевпорядної документації, яка не підлягає обов'язковій експертизі.

Реєстрації підлягають підготовлені та узгоджені в установленому законодавством порядку оригінали документації із землеустрою та з оцінки земель, матеріалів і документації державного земельного кадастру. У реєстрації об'єкта експертизи може бути відмовлено у разі: невідповідності його вимогам законодавчих та інших нормативно-правових актів; виявлення недостовірних даних [57].

За умови виконання всіх необхідних вимог об'єкт державної експертизи підлягає реєстрації. В іншому випадку документація повертається замовнику на доопрацювання без реєстрації протягом трьох днів.

Стосовно проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки зі зміною цільового призначення для надання в оренду ТОВ «Єристівський гірничо-збагачувальний комбінат» на території Пришибської сільської ради Кременчуцького району Полтавської області, розробником якого виступає ПРФ ДП «Центр ДЗК» , то для проведення державної експертизи ТОВ «Єристівський ГЗК» є замовником, який подав клопотання до Держгеокадастру у Полтавській області (а саме до Управління державної експертизи Держгеокадастру за участю

										Арк.
										73
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата						

БКР 301Б3п 18207

трьох кваліфікованих спеціалістів-експертів). Так, як склад проекту відповідає вимогам, то у день його подання відбулася реєстрація, а саме 30.09.2015 року № 1092-15.

Варто зазначити, що якщо документація із землеустрою проходить обов'язкову або добровільну землепорядну експертизу, то в цьому випадку необхідно у кошторисі виконавця передбачити сплату 3% від вартості всіх робіт за її проведення.[58, с. 15]

При проведенні державної експертизи землепорядної документації визначаються [56]:

- відповідність змісту документації вимогам законодавства України, встановленим стандартам, нормам і правилам, рішенням органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо раціонального використання і охорони земель, умов і порядку їх забудови, охорони навколишнього природного середовища, санітарно-епідеміологічного благополуччя населення, збереження культурної спадщини;
- відповідність змісту документації вимогам завдань на її розроблення та вимогам передпроектної документації;
- запропоновані землепорядною документацією рішення щодо рекультивациі порушених земель, поліпшення малопродуктивних угідь, оцінки земель тощо;
- еколого-економічна ефективність передбачених заходів щодо запобігання їх впливу на земельні угіддя за межами ділянки, охорони агроландшафтів;
- відповідність вимогам законодавства умов щодо зняття та перенесення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) земельних ділянок у разі проведення вибіркової та добровільної державної експертизи робочих проектів землеустрою.

Провівши експертне дослідження, перевірку, аналіз і оцінку об'єкта державної експертизи, виготовлений об'єктивний висновок державної експертизи. Згідно «Порядку реєстрації об'єктів державної експертизи землепорядної документації» він складається з таких пунктів: замовник(паспортні дані чи відомості про державну реєстрацію та банківські реквізити), вид землепорядної документації, що підлягає державній експертизі, розробник землепорядної

									Арк.
									74
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата					

БКР 301БЗп 18207

документації (паспортні дані фізичної особи чи відомості про державну реєстрацію та банківські реквізити та сертифікованих інженерів-землевпорядників), дата виготовлення землевпорядної документації, дата і номер реєстрації, державна експертиза проведена в (найменування підрозділу органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів, прізвище та ініціали, посада експерта), форма і вид експертизи, процедура проведення державної експертизи (дослідження, перевірка, аналіз та оцінка землевпорядної документації), зауваження та пропозиції до землевпорядної документації, підсумкова оцінка результатів державної експертизи (відповідність вимогам законодавчих та інших нормативно-правових актів), строк проведення державної експертизи, строк дії висновку, експерти (підпис, посада, прізвище, ініціали).

Щодо даного проекту, у висновку зазначено обов'язкову форму проведення експертизи та те, що вона є первинною. Також вказано, що проектом передбачено відведення земельної ділянки в оренду загальною площею 2,7090 га із земель водного фонду (болота низинні) державної власності зі зміною цільового призначення на землі промисловості ТОВ «Єривський ГЗК» для експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємством, пов'язані з користуванням надрами (під розширення Східних відвалів) розташованої за межами населених пунктів на території Пришибської сільської ради Кременчуцького району Полтавської області. Проект землеустрою погоджений.

Експертами наведено пропозиції щодо доопрацювання пояснювальної записки, у якій пропонується надати характеристику сучасного стану використання земельної ділянки та доцільність відведення її для зазначених цілей. Передачу земельної ділянки в оренду здійснити відповідно до положень Земельного кодексу України, Водного кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та використовувати земельну ділянку згідно зазначених положень у висновках погоджувальних органів.

Так згідно ст. 93 Земельного Кодексу України [8] право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування

									Арк.
									75
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата					

БКР 301БЗп 18207

земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Орендна плата справляється у грошовій формі. Право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону. Договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально. [59].

Згідно ст. 54 Водного кодексу України [60] водні об'єкти надаються у користування на умовах оренди органами, що здійснюють розпорядження земельними ділянками під водою (водним простором) згідно з повноваженнями, визначеними Земельним кодексом України, відповідно до договору оренди, погодженого з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері водного господарства. А тому погодження такого договору між ТОВ «Єривський ГЗК» та Полтавською обласною державною адміністрацією проводиться з Державним агентством водних ресурсів України.

У підсумковій оцінці результатів зауважено, що даний проект в цілому відповідає вимогам чинного законодавства України, встановленим нормам і правилам, оцінюється позитивно та погоджується.

Слід зазначити, що хоча проект погоджений, але так як у зауваженнях і пропозиціях вказані певні недоліки, тому необхідне додаткове опрацювання окремих питань та внесення корективів, виконання яких не потребує суттєвих доробок. Строк проведення державної експертизи встановлений протягом 20 робочих днів, а строк дії висновку такий: дійсний протягом строку, визначеного ст. 36 вищезазначеного Закону. Дану роботу провели такі експерти: заступник начальника Управління – начальник відділу державної експертизи та два головних спеціаліста відділу державної експертизи.

У підсумку зазначимо, що реалізація заходів, передбачених документацією із землеустрою та документацією з оцінки земель, а також матеріалами і документацією державного земельного кадастру щодо об'єктів обов'язкової державної експертизи, без позитивних висновків державної експертизи забороняється.

									Арк.
									76
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата					

БКР 301БЗп 18207



ділянок без спеціального дозволу органів, що здійснюють державний контроль за використанням і охороною земель. А тому згідно детального плану та матеріалів, що обґрунтовують відведення земельних ділянок для потреб ТОВ «Єристівський ГЗК» передбачено зняття верхнього шару земельної ділянки з подальшою рекультивацією після сформованих відвалів на даній території. Це слугує доцільно обґрунтованим матеріалом, який цілком забезпечує раціональне рішення щодо відведення земельної ділянки та зміни цільового призначення задля задоволення потреб ТОВ «Єристівський ГЗК» без порушення законодавства України.

Попередні матеріали та дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки зі зміною цільового призначення, який був отриманий від Полтавської обласної державної адміністрації, слугують підставою розробки виконавцем проекту землеустрою згідно погодженого договору із замовником. Після розробки проект подавався на погодження до ряду державних органів, а також проходив обов'язкову державну експертизу землевпорядної документації. Провівши експертне дослідження, перевірку, аналіз і оцінку об'єкта державної експертизи Держгеокадастр у Полтавській області (а саме Управлінням державної експертизи Держгеокадастру), виготовлений об'єктивний висновок державної експертизи, у якому зазначено, що проект погоджується без подання на повторну експертизу (проведена первинна).

Реалізація права власності можлива на основі внесення відповідного запису державним реєстратором. Так було подано на розгляд електронний документ, в результаті якого отримано «Витяг з Державного земельного кадастру». Він містить інформацію про розмір, адресу та кадастровий номер земельної ділянки, інформацію про її власника. Після його отримання проект був затверджений Полтавською обласною державною адміністрацією. Останнім етапом була реєстрація права державної власності на земельну ділянку і видача витяга чи інформаційної довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень у ЦНАПі або нотаріусі. Також даними установами реєструється право користування на основі договору оренди.

									Арк.
									78
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата					

БКР 301БЗп 18207



Так відповідно до даної роботи, підсумовуючи всі опрацьовані дані, складено таблицю основних техніко-економічних показників, які включають систему вимірників, абсолютних і відносних показників, що характеризують певний об'єкт дослідження, у даному випадку – запроектовану до відведення земельну ділянку зі зміною її цільового призначення.

					БКР 301БЗп 18207	Арк.
						80
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		