

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ФАКУЛЬТЕТ ГЕОДЕЗІЇ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА АГРОІНЖЕНЕРІЇ
КАФЕДРА ГЕОДЕЗІЇ, ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА ЗЕМЕЛЬНОГО
КАДАСТРУ

«До захисту допущено»
Завідувач кафедри

«__» _____ 2023 р.

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на здобуття другого (магістерського) рівня вищої освіти
Освітньої програми «Геодезія та землеустрій»
За спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій»

ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ ІНДУСТРІАЛЬНИХ ЗОН ТА ОЦІНКА ЕФЕКТИВНОСТІ ЇХ ВИКОРИСТАННЯ (НА ПРИКЛАДІ ПРОМИСЛОВОГО ВУЗЛА ЗАСТАВА м. ОДЕСА)

Науковий керівник:
_____ Тетяна МОВЧАН

Рецензент:

Виконав здобувач денної форми навчання
_____ Кристина КРИВЦОВА
Засвідчую, що кваліфікаційна робота

містить

результати власних досліджень.

Використання

ідей і текстів інших авторів має

посилання

на відповідне джерело.

Кристина КРИВЦОВА _____

ОДЕСА – 2023

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет геодезії, землеустрою та агроінженерії

Кафедра геодезії, землеустрою та земельного кадастру

Освітній рівень другий (магістерський)

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

«ЗАТВЕРДЖУЮ»

Завідувач кафедри

доц. Ірина ЛЕОНІДОВА

«_____» _____ 2023 р.

З А В Д А Н Н Я
НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ ЗДОБУВАЧУ

КРИПЦОВА КРИСТИНА

(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема проекту: Інвентаризація земель індустріальних зон та оцінка ефективності їх використання (на прикладі промислового вузла Застава м. Одеса

Керівник проекту: к.е.н., доцент Тетяна МОВЧАН, затверджені наказом закладу вищої освіти від «___» _____ 202__ р. № _____.

2. Строк подання здобувачем роботи _____

3. Вихідні дані до роботи: топографо-геодезичне забезпечення району робіт, матеріали та відомості Державного земельного кадастру.

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які

потрібно розробити): Вступ. 1. Теоретичні засади інвентаризації земель індустріальних зон. 2. Організація ефективності земель індустріальних зон. 3. Оцінка ефективності використання земель індустріальних зон. 4. Удосконалення організації інвентаризації земель індустріальних зон.

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень): 1. Робочий інвентаризаційний план промислового вузла Застава. 2. Зведений інвентаризаційний план промислового вузла Застава. 3. Топографо-геодезична забезпеченість району робіт. 4. Ортофотоплан промислового вузла Застава.

6. Консультанти розділів проекту

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв
Оформлення графічних матеріалів			

7. Дата видачі завдання_____

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів кваліфікаційної роботи	Строк виконання етапів роботи	При- мітка
1.	Видача завдання на кваліфікаційну роботу. Пошук необхідної літератури для написання розділу «Теоретичні засади інвентаризації земель індустріальних зон»		
2.	Написання розділу «Організація ефективності земель індустріальних зон». Оформлення креслення «Робочий інвентаризаційний план промислового вузла Застава»		
3.	Написання розділу «Оцінка ефективності використання земель індустріальних зон». Оформлення креслення «Зведений інвентаризаційний план промислового вузла Застава»		
4.	Написання розділу «Удосконалення організації інвентаризації земель індустріальних зон»		
5.	Чистове оформлення кваліфікаційної роботи. Попередній захист кваліфікаційної роботи.		

Здобувач

(підпис)

Кристина КРИВЦОВА

Керівник роботи

(підпис)

Тетяна МОВЧАН

РЕФЕРАТ

ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ ІНДУСТРІАЛЬНИХ ЗОН ТА ОЦІНКА ЕФЕКТИВНОСТІ ЇХ ВИКОРИСТАННЯ (НА ПРИКЛАДІ ПРОМИСЛОВОГО ВУЗЛА ЗАСТАВА м. ОДЕСА). Кривцова КРИСТИНА
Кваліфікаційна робота. ОДАУ, кафедра геодезії, землеустрою та земельного кадастру. 2023. 76 с. текстової частини, 5 таблиць, 23 рисунка, 40 літературних джерел, 4 аркуші графічної частини.

Текстова частина включає наступні розділи: вступ, огляд літератури, теоретичні засади інвентаризації земель індустриальних зон, оцінка ефективності використання земель індустриальних зон, удосконалення організації інвентаризації земель індустриальних зон, список використаної літератури.

Графічна частина включає: Робочий інвентаризаційний план промислового вузла Застава; Зведений інвентаризаційний план промислового вузла Застава; Топографо-геодезична забезпеченість району робіт; Ортофотоплан промислового вузла Застава.

Ключові слова: Індустриальні зони, землі промисловості, інвентаризація, ефективність використання земель, деіндустріалізація, Державний земельний кадастр, земельно-кадастрові роботи.

ЗМІСТ

ВСТУП	7
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ ІНДУСТРІАЛЬНИХ ЗОН	9
1.1. Аналіз наукових досліджень щодо проведення інвентаризації земель індустриальних зон ...	10
1.2. Огляд нормативно-правової бази щодо проведення інвентаризації земель індустриальних зон	13
РОЗДІЛ 2 ОРГАНІЗАЦІЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ ІНДУСТРІАЛЬНИХ ЗОН	34
2.1 Обґрунтування необхідності проведення інвентаризації індустриальних зон	34
2.1.1. Аналіз стану інвентаризації земель промислового вузла Застава	37
2.2. Інституційні аспекти забезпечення інвентаризації земель в умовах воєнного стану	56
РОЗДІЛ 3 ОЦІНКА ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ІНДУСТРІАЛЬНИХ ЗОН	61
РОЗДІЛ 4 УДОСКОНАЛЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ ІНДУСТРІАЛЬНИХ ЗОН	65
ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ	70
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	73

ВСТУП

На сьогоднішній день в умовах постійної деіндустріалізації земель, питання контролю за використанням земель промисловості вкрай актуальне. Одним з методом контролю є отримання достовірних та повних відомостей про площу, склад та якісні характеристики індустріальних зон, інформацію про землекористувачів та землевласників, а також врегулювання суміжних меж є важливим етапом для соціально-економічного розвитку міста. Надійні дані про земельні ділянки дозволяють прогнозувати їх використання, передбачати надходження, обґрунтовано нараховувати земельний податок та сприяти реалізації раціональної політики у сфері ринку землі. Здобуття цих даних реалізується через проведення інвентаризації земель.

Проведення інвентаризації земель відбувається відповідно до законодавчих та нормативно-правових актів України, залучаючи спеціальні юридичні та фізичні особи за рішенням органу місцевого самоврядування. Новоутворені громади, що мають намір розвиватися та привертати інвестиції, стикаються з необхідністю якісної інвентаризації земель, яка є невідкладним завданням.

Основна мета інвентаризації земель промисловості полягає в забезпеченні ведення Державного земельного кадастру, контролю за використанням і охороною земель. Крім того, інвентаризація спрямована на визначення якісного стану земельних ділянок, їх меж, розміру, складу угідь, а також на узгодження отриманих даних із інформацією, яка міститься в облікових документах, що засвідчують право власності на земельну ділянку.

Враховуючи активні зміни в землях промисловості - зміну власників, форм власності та призначення, важливим є провести інвентаризацію земель та оновити дані з попередніх років. Основною метою дослідження є юридичне обґрунтування організації проведення інвентаризації земель промислових зон. Згідно з цією метою були визначені наступні завдання:

- розкрити основні напрямки юридичного регулювання інвентаризації земель промисловості;
- розглянути юридичний механізм проведення інвентаризації земель промисловості;
- розкрити суть інвентаризації земель;
- дослідити матеріали інвентаризації земель індустріальних зон на прикладі промислового вузла Застава на території м. Одеса;
- провести аналіз ефективності використання промислового вузла Застава.

Об’єктом нашого дослідження виступає територія промислової зони Застава в місті Одеса.

Предметом дослідження є інвентаризація індустріальних зон.

Для здійснення аналізу ми використали наступні методи досліджень: монографічний метод, за допомогою якого виявлялися основні тенденції та закономірності проведення інвентаризації земель; абстрактно-логічний метод, спрямований на виявлення різних факторів, які найбільше впливають на інвентаризацію земель; графічний метод, який використовувався для наочного відображення відносних і абсолютних показників.

Інформаційною базою для написання кваліфікаційної роботи служать законодавчі та нормативно-правові акти України, статистичні дані та інші інформаційні матеріали органів державного управління. Також були використані спеціалізовані видання, довідкова та періодична література з відповідної теми дослідження.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ ІНДУСТРІАЛЬНИХ ЗОН

Індустріальні зони (землі промисловості) є окремою категорією земель в Україні, і їх правовий статус ґрунтується на загальних принципах для цієї категорії. Ця категорія включають площі, призначені для розміщення та експлуатації основних, допоміжних і підсобних будівель та споруд, пов'язаних із промисловими, гірничодобувними, транспортними та іншими підприємствами. Також дана категорія земель охоплює під'їзні шляхи, інженерні мережі, адміністративно-побутові будівлі та інші споруди згідно із Земельним кодексом [10].

Землі промисловості використовуються державними, комунальними та приватними промисловими підприємствами, а в окремих випадках – громадянами, які займаються підприємницькою діяльністю. Державні та комунальні підприємства виступають як постійні користувачі цих земель, тоді як інші суб'єкти використовують їх на умовах оренди. Законодавство не виключає можливості різноманітності прав власності на землі промисловості, які можуть перебувати у власності держави, комунальних органів чи приватних осіб. Право приватної власності на такі землі може виникнути внаслідок конкурентного придбання земельних ділянок, які перебувають у власності держави чи комуни, суб'єктами підприємницької діяльності з метою забудови відповідно до вимог Земельного кодексу України, зокрема глави 21 [10].

На землях промисловості підприємства здійснюють відповідну діяльність, таку як виробництво продукції, оборонні аспекти, видобуток сировини тощо. Землі, необхідні для функціонування промислових підприємств, різноманітні за своїм призначенням. Специфічно виділяють земельні ділянки, зайняті основними, допоміжними та підсобними

будівлями та спорудами підприємств.

Дані будівлі та споруди є нерухомим майном, тісно пов'язаним із відповідними земельними ділянками, які використовуються для обслуговування об'єктів майна. Основна мета даних земель полягає в розміщенні та експлуатації будівель та споруд підприємств, під'їздних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель та інших споруд. Відмінність земель промисловості від інших категорій, полягає в їх використанні або призначенні для забезпечення діяльності промислових підприємств та експлуатації об'єктів промисловості.

Проведення регулярної та вчасної інвентаризації індустріальних зон дає змогу виявити нераціональне або нецільове використання земель, інвестиційно привабливі землі, перерахувати орендну плату за землі комунальної власності, а також виявити області, де межі зареєстрованих у кадастрі ділянок не збігаються з фактичними межами земельних ділянок.

1. 1. Аналіз наукових досліджень щодо проведення інвентаризації земель індустріальних зон

Проведення інвентаризації земель є одним з головних інструментів поповнення інформаційної бази Державного земельного кадастру, що дозволяє законодавчо врегулювати земельні відносини з приводу раціонального використання земельних ресурсів, зазначає науковець Горбатюк В.М. На його думку збагачений відомостями Державний земельний кадастр дозволить проводити регулярні перевірки кількості земельних ділянок та встановлювати відповідність чи розходження між даними у земельному кадастрі та фактичною наявністю земель. Крім того, це надасть можливість виявляти розходження в технічній документації та документах, які підтверджують право власності на земельні ділянки, визначати деградовані землі та землі, які тимчасово не використовуються

або використовуються не за призначенням, а також уточнювати якісні характеристики земельних ділянок [4].

Скорочення площ промислових територій в планувальній структурі міст досліджувала Бірюк С.П. Така тенденція зумовлена постіндустріальним розвитком країни та витісненням житловою забудовою промислові об'єкти. Наведено методи адаптування сучасних зарубіжних реконструктивних заходів до регіональних особливостей формування планувальної структури великих міст України. Також зазначено що при проведенні комплексної містобудівної оцінки та визначення перспектив трансформації промислових територій мають враховуватись наступні групи факторів:

- відносно стабільні фактори – зовнішні (загальноміські) та внутрішні (локальні) показники;

- динамічні фактори – відображають попит на можливий майбутній тип об'єкту – соціальний попит та інвестиційна привабливість [1].

Формування системи планування розвитку промислових територій сприятиме ефективному використанню містобудівної документації, як інструменту стратегічного планування та оперативного управління територіями, розв'язанню земельних питань, вирішення екологічних та соціально-економічних проблем, усуненню деградації території стверджує науковець Кубара В.О. Він зазначає що обґрунтування рішень у галузі землеустрою земель індустріальних зон має відбуватися шляхом реалізації конкретних локальних землевпорядних рішень відносно нового будівництва, реконструкції, реставрації, землевпорядкування об'єктів, впорядкування промислової території в цілому [15].

Основним завданням стратегії розвитку будь-якого міста є розширення житлового фонду, а територіальним ресурсом, як показує практика, найчастіше виступають пост промислові території. Це питання розкрито у роботі Ганець С.В., де розглядається процес витіснення індустріальних зон з

міст як неминучий, та приводяться методичні рекомендації щодо пристосування пост промислових територій під житлову функцію [3].

Основним методом обліку кількості та якості земель є проведення робіт з інвентаризації, зазначав Чудовець В.В. У своїй роботі він запропонував форми документів для оформлення матеріалів з інвентаризації земель.

Використання вищезазначених документів сприяло би підвищенню раціональності, об'єктивності та ефективності процесу інвентаризації землі й забезпечило належний контроль за її використанням і правильністю відображення в обліку [40].

В умовах становлення ринку землі, інвентаризацію можна розглядати як спосіб отримання відомостей про наявні земельні ділянки зазначав Лакатош М.І. Він вважає що завдання держави заключається у забезпеченні належного контролю якості землепорядних і картографічних робіт. Максимальний економічний вигаш на рівні держави та місцевого самоврядування можна досягти лише за умови послідовного виконання робіт з інвентаризації, починаючи від першого ланцюжка - землекористувача, і завершуючи загальнодержавною системою даних - земельним кадастром [8].

Ефективність використання земель можна виразити через декілька показників, зазначено у роботі Лазарєвої О.В. Нею виділено п'ять показників: економічні; екологічні; еколого-економічні; соціально-економічні; соціально еколого-економічні. Такі показники використання земельних ресурсів мають забезпечити природоохоронний, ресурсозберігаючий і відновлювальний характер у їх використанні. Цього можна досягти при вивченні особливостей кожного з видів ефективності наведених у статті. При цьому критерій як мірило ефективності конкретизується через показники, які слугують лише кількісним вираженням цього вимірювача. Вони повинні якомога точніше відображати рівень і

динаміку ефективності використання земель [17].

Класифікацію стратегій розвитку підприємств, яка дозволяє розглянути всі можливі траєкторії було приведено у роботі Баланович А.М. Особливістю такої класифікації є її розподіл за п'ятьма критеріями: товар, ринок, структура, виробництво, технологія, де тип стратегій визначається комбінацією цих критеріїв залежності від набуття чи не набуття нового стану на такі групи стратегій розвитку: прогресивні, революційні, формуючі, подальшого розвитку та підтримки, та групи стратегії зростання і стратегії скорочення [2].

Проведення інвентаризації земель лісогосподарського призначення А.С. Співак розглядає як базовий та найголовніший інструмент на шляху до створення лісового кадастру, як сучасної геоінформаційної системи. Він зазначав, що низький рівень відомостей про лісові насадження зумовлені недостатнім обсягом виконаних робіт з інвентаризації земель в Україні. Виділив що брак інформації виникає через недостатнім фінансуванням з боку держави, а також відсутністю зацікавлених кадрів [36].

Проаналізувавши наукові публікації та напрацювання вчених, можемо зробити висновок, що питання проведення інвентаризації індустріальних зон не розкрито належним чином, і потребує подальшого вивчення.

1.2. Огляд нормативно-правової бази щодо проведення інвентаризації земель індустріальних зон

Згідно із Законом України «Про ведення Державного земельного кадастру» для отримання достовірних відомостей про земельні ділянки та їхніх землевласників повинні проводити інвентаризацію земель, в процесі якої встановлюють місця розташування об'єктів землеустрою, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням [27].

Інвентаризація представляє собою ключовий компонент методів контролю та обліку земель, що дозволяє збирати та актуалізувати дані про стан земель.

Порядок проведення інвентаризації земель регулюється нормативно-правовими актами, представленими на рисунку 1. 3.



Рисунок 1.3 – Нормативно-правове забезпечення проведення інвентаризації земель промисловості

Стаття 35 Закону України «Про землеустрій» дає більш точне визначення: інвентаризація земель проводиться з метою встановлення місця розташування земельних ділянок, їхніх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення Державного земельного кадастру, виявлення та виправлення помилок у відомостях Державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних

рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування [23].

На рисунку 1.1 відображені принципи проведення інвентаризації земель промисловості [33].

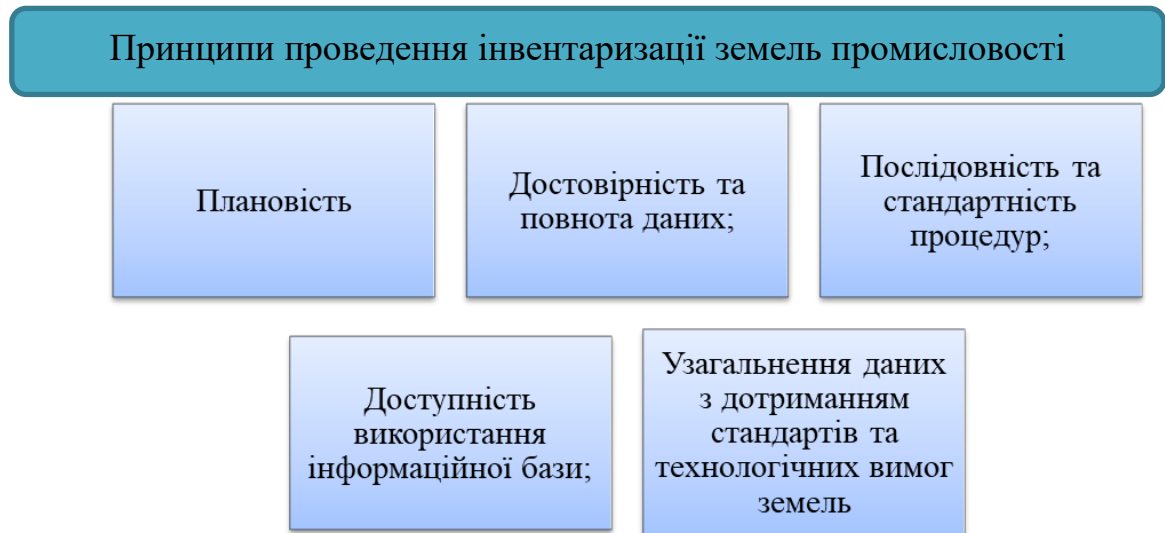


Рисунок 1. 1 – Принципи проведення інвентаризації земель промисловості

На рисунку 1.2 приведено види проведення інвентаризації земель.

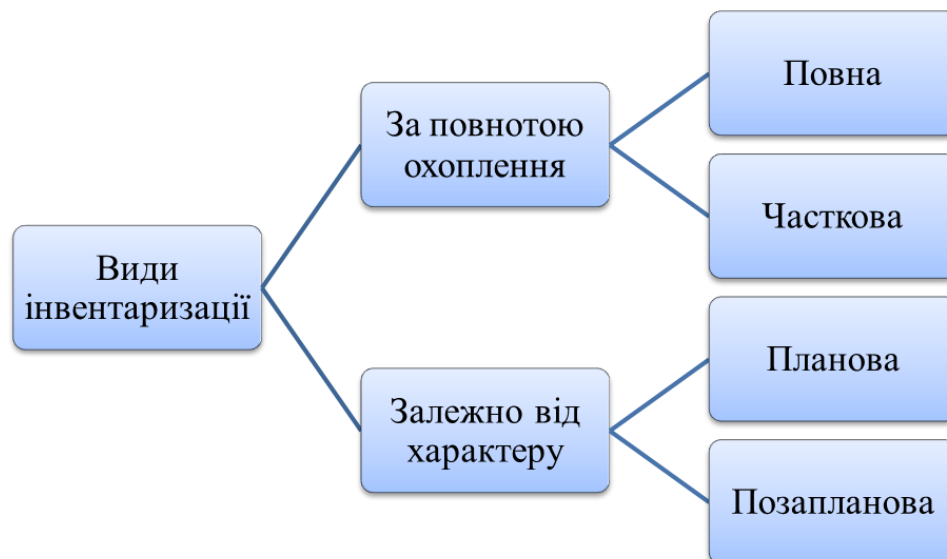


Рисунок 1.2 – Види інвентаризації земель

Залежно від повноти охоплення інвентаризацію можна проводити як окремої ділянки (часткова), так і цілого масиву земель, населеного пункту

тощо (повна). В свою чергу за організаційною ознакою інвентаризація може проводитися планова, згідно чинного законодавства раз у п'ятнадцять років (державна інвентаризація) та позапланова – у будь який момент за ініціативою власника земельної ділянки.

Інвентаризація земель індустріальних зон проводиться із врахуванням особливостей:

а) підставою для інвентаризації земель є:

- для земель державної власності – рішення органу виконавчої влади, уповноваженого розпоряджатися земельними ділянками;
- в інших випадках – рішення місцевої ради, де розташований масив;

б) інвентаризація земель супроводжується:

- внесенням інформації про сформовані земельні ділянки до Державного земельного кадастру, якщо така інформація не була включена раніше;
- формуванням невикористаних (нерозподілених) земельних ділянок;
- оформлення контурів ділянок проходами та проїздами;
- формуванням земельних ділянок сільськогосподарського призначення під лісовими смугами та іншими захисними насадженнями навколо масиву;
- виправленням помилок у відомостях Державного земельного кадастру, пов'язаних з межами та іншими даними про земельні ділянки [33].

Метою проведення інвентаризації земель є визначення місця розташування об'єктів землеустрою, встановлення їх меж, розмірів та правового статусу, а також виявлення та виправлення помилок у відомостях Державного земельного кадастру [33].

Об'єктом інвентаризації індустріальних зон може виступати територія

в межах земель промисловості тобто землі, які відносяться до категорії земель промисловості або які припадають до виробничих зон за зонуванням території [26].

Вихідними даними для проведення інвентаризації земель індустріальних зон виступають:

- матеріали з Державного фонду документації із землеустрою;
- відомості з Державного земельного кадастру у паперовій та електронній (цифровій) формі, включаючи Поземельну книгу, книги реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договори оренди землі, електронні документи із результатами робіт з землеустрою;
- містобудівна документація, затверджена в установленому законодавством порядку;
- планово-картографічні матеріали, включаючи ортофотоплани, складені за результатами робіт в рамках проекту "Видача державних актів на право власності на землю у сільській місцевості та розвиток системи кадастру";
- відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- копії документів, які посвідчують речові права на земельну ділянку або підтверджують сплату земельного податку;
- наказ Держгеокадастру або територіального органу Держгеокадастру;
- графічні матеріали відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, на яких вказано місце проведення робіт, орієнтовну площу та кадастровий номер суміжної земельної ділянки [33].

Також можуть використовуватись матеріали дистанційного зондування земель індустріальних зон [33].

Замовниками проведення таких робіт можуть виступати:

- органи виконавчої влади;
- органи місцевого самоврядування;
- землевласники та землекористувачі;
- юридичні та фізичні особи [33].

В свою чергу виконавцями виступають юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи сертифікований інженер-землевпорядник, який є відповідальним за якість робіт із землеустрою або ж фізичні особи – підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою [33].

Замовник з виконавцем робіт укладає договір на проведення робіт з інвентаризації земель. Договір повинен містити в собі інформацію про представників з обох сторін, технічне завдання на виконання робіт (об'єм робіт), кошторис та строки виконання робіт [33].

Термін проведення інвентаризації не повинен перевищувати шести місяців з дня укладання договору.

Інвентаризація проводиться у декілька етапів (рисунок 1. 4).

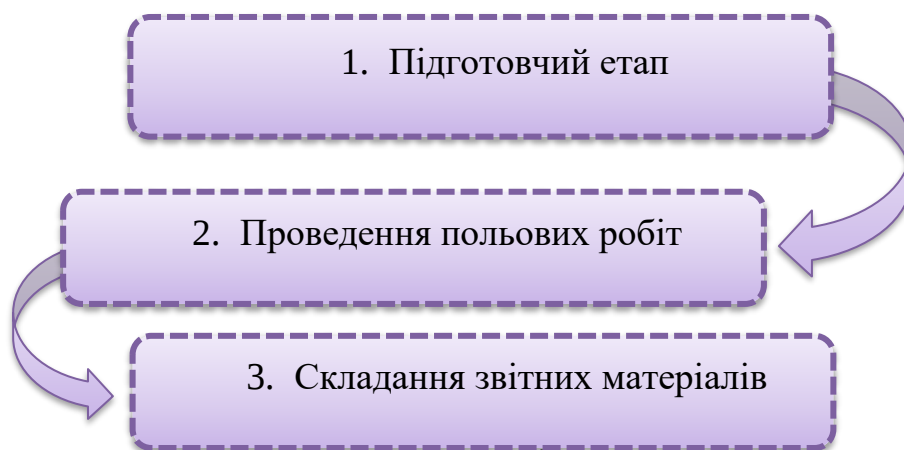


Рисунок 1.4 – Етапи проведення інвентаризації земель

Підготовчий етап передбачає проведення обстежувальних робіт: збір

та аналіз вихідних даних виконавцем з метою інвентаризації земель та земельних ділянок.

У випадку відсутності інформації в Державному земельному кадастрі, виконавець визначає межі земельних ділянок за координатами поворотних точок, які вказані у проекті землеустрою щодо відведення цих земельних ділянок. Ця інформація може бути отримана з технічної документації з землеустрою, щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості), або інших документів, які використовувалися при формуванні цих ділянок. В результаті цього процесу визначаються межі земельних ділянок, їх призначення, обмеження у використанні, а також наявність обтяжень прав на ці ділянки, та відображають на робочому інвентаризаційному плані у масштабі не менш як 1:10000.

Робочий інвентаризаційний план розробляється у випадках, коли об'єктами інвентаризації є територія України, адміністративно-територіальні одиниці, масиви земель сільськогосподарського призначення, або земельні ділянки, на яких розташовані меліоративні мережі [26].

Робочий інвентаризаційний план не складається в разі, якщо об'єктом інвентаризації є окрема земельна ділянка (або декілька окремих земельних ділянок), а також при державній інвентаризації земель та земельних ділянок.

Робочий інвентаризаційний план формується на основі кадастрового плану або інших картографічних матеріалів.

Оформлення матеріалів щодо інвентаризації земель індустриальних зон складається у масштабі 1:2000.

На рисунку 1.5 наведені обов'язкові складові робочого інвентаризаційного плану.

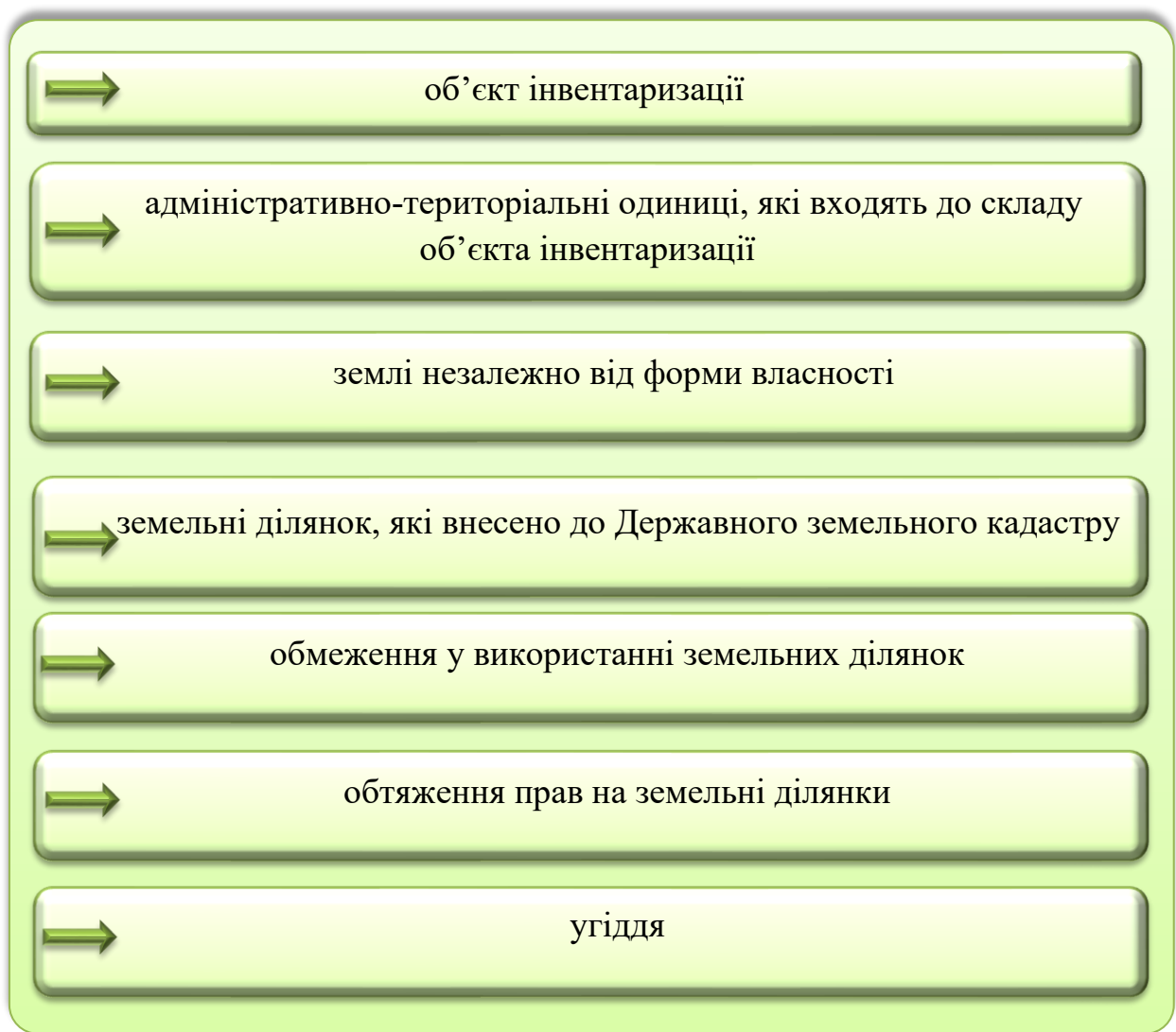


Рисунок 1. 5 – Складові робочого інвентаризаційного плану [26]

У випадку відсутності інформації в Державному земельному кадастрі, виконавець визначає межі земельних ділянок за координатами поворотних точок, які вказані у проекті землеустрою щодо відведення цих земельних ділянок. Ця інформація може бути отримана з технічної документації з землеустрою, щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості), або інших документів, які використовувалися при формуванні цих ділянок. В результаті цього процесу визначаються межі земельних ділянок, їх призначення, обмеження у використанні, а також наявність обтяжень прав на ці ділянки, та відображають на робочому

інвентаризаційному плані у масштабі не менш як 1:10000.

Слід зауважити, що топографо-геодезичні роботи повинні проводитися в єдиній державній системі координат з метою визначення або уточнення меж меліоративних мереж або їх складових частин, земельних ділянок, обмежень у їх використанні, обтяжень прав на земельні ділянки та угідь, які вимагають уточнення або які неможливо визначити під час обстеження [30].

Топографо-геодезичні, картографічні роботи при інвентаризації земель виконуються юридичними та фізичними особами, у складі яких є сертифікований інженер-геодезист, а результати цих робіт оформлюються відповідно до Закону України «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), затвердженої наказом Укргеодезкартографії від 09.04.1998 року., N 56, Постанови КМУ «Про Порядок використання апаратури супутникових радіонавігаційних систем під час проведення топографо-геодезичних, картографічних, аерофотознімальних, проектних, дослідницьких робіт і вишукувань та кадастрових зйомок» та «Порядку використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою» затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 02.12. 2016 року №509» [12].

Під час проведення топографо-геодезичних робіт також виконується обстеження земельних ділянок, з метою встановлення наявності або відсутності електромереж напругою 0,4 кВ і вище, магістральних трубопроводів та інших об'єктів, навколо яких встановлюється обмежене використання земельних ділянок [27].

Згідно статті 110 Земельного кодексу України обмеження прав на землю може бути встановлено на використання власником земельної ділянки або її частини [9].

Під обмеженням прав на земельну ділянку слід розуміти покладений

обов'язок на власника чи землекористувача земельної ділянки утримуватись від певних дій щодо даної земельної ділянки, а обтяження земельної ділянки – це обов'язок вчинити певні дії [25].

Обмеження прав на землю проявляються у встановленні заборон на певні види діяльності, пов'язані із використанням земельних ділянок, або у вимогах утримуватися від певних дій, або в обмеженій можливості використання землі з чітко визначеною метою. Можна виділити кілька факторів які впливають на появу обмежень:

- екологічні;
- економічні;
- соціальні.

Економічний фактор зумовлений обмеженістю природних ресурсів, екологічний – пов'язаний із цінним характером об'єкта власності, а саме – землі, яка є національним багатством, в свою чергу соціальний фактор – передбачає потребу у встановленні балансу між інтересами власника та суспільства.

Обмеження використання земель можуть бути встановлені законом, відповідно до його нормативно-правових актів, договором чи рішенням суду. Такі обмеження включають, але не обмежуються:

- а) умова стосовно початку та завершення будівництва чи освоєння земельної ділянки протягом визначених строків;
- б) заборона на провадження певних видів діяльності;
- в) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки чи ландшафту;
- г) умова виконання будівництва, ремонту чи утримання дороги чи ділянки дороги;
- д) вимоги щодо дотримання природоохоронних норм чи виконання певних робіт;

е) зобов'язання надавати право на полювання, риболовлю та збирання дикорослих рослин на визначену земельну ділянку у встановлений час та порядок;

ж) обов'язок збереження позахисних лісових смуг.

Містобудівною документацією на місцевому рівні також встановлюються обмеження, такі як максимальна висотність будівель, щільність населення та відстані від об'єктів до регулюючих ліній. Дані обмеження визначаються порядком розроблення, оновлення та затвердження містобудівної документації, затвердженим Кабінетом Міністрів України, та включаються до Державного земельного кадастру і містобудівного кадастру, як визначено статтею 111 Земельного кодексу України [9].

Обмеження у використанні земель (за винятком тих, які безпосередньо встановлені законами та відповідними нормативно-правовими актами) мають пройти державну реєстрацію в Державному земельному кадастрі згідно з порядком, визначеним законом, і стають чинними з моменту цієї реєстрації.

Обмеження, що прямо встановлені законами або відповідними нормативно-правовими актами, набирають чинності з моменту набуття чинності зазначеними актами, які їх установлюють.

Інформація про обмеження у використанні земель включається до схем землеустрою та техніко-економічних обґрунтувань використання і охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проєктів землеустрою для встановлення меж територій природно-заповідного фонду та інших природоохоронних зон, а також в оздоровчих, рекреаційних, історико-культурних, лісгосподарських, водогосподарських та водоохоронних об'єктах. Також дана інформація включається до проєктів землеустрою для забезпечення еколого-економічного обґрунтування сівозміни та упорядкування угідь і до технічних документів із землеустрою для встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у натурі. Ці

відомості вносяться до Державного земельного кадастру [23].

Відповідно до пункту 101 Положення щодо ведення Державного земельного кадастру, для проведення державної реєстрації обмеження у використанні земель Державному кадастровому реєстраторові необхідно представити:

1. Заяву про державну реєстрацію обмеження у використанні земель, викладену у формі заяви про внесення відомостей (і змін до них) до Державного земельного кадастру відповідно до додатка 12 до Порядку.

2. Документацію із землеустрою та інші документи, які, згідно з пунктом 102 Порядку, служать підставою для виникнення, зміни чи припинення обмеження у використанні земель.

3. Електронний документ [33].

Відомості про обмеження у використанні земель, вносяться до Державного земельного кадастру на підставі наступних документів:

1. Схем землеустрою та техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць;

2. Комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, генеральних планів населених пунктів та детальних планів територій;

3. Проєктів землеустрою, що стосуються організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду, інших природоохоронних призначень, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, а також земель водного фонду та водоохоронних зон, а також обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів;

4. Проєктів землеустрою, які забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;

5. Проєктів землеустрою, щодо відведення земельних ділянок;

6. Технічної документації із землеустрою, щодо встановлення

(відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);

7. Договорів, рішень суду, та матеріалів, які використовувались для встановлення обмежень згідно із законодавством, яке діяло на час їх розроблення;

8. Іншої документації із землеустрою, яка передбачена статтею 25 Закону України « Про землеустрій» [23].

У випадках, коли неможливо визначити точні межі зазначених обмежень із поданих матеріалів, такі відомості включаються до Державного земельного кадастру на підставі науково-проектної документації у сфері охорони культурної спадщини, передбаченої Законом України « Про охорону культурної спадщини», а також технічної документації із землеустрою, що визначає межі режимоутворюючих об'єктів культурної спадщини [25].

Важливо, щоб такі обмеження відповідали принципу непорушності особистих прав, які закріплені в статті 3 Цивільного кодексу України, відповідно до принципів Європейської конвенції про захист прав людини і основоположних свобод. Згідно з цим принципом, не можна позбавити права власності, за виключенням випадків, передбачених законом та Конституцією України, з метою забезпечення правопорядку в економіці [40].

Необхідно зауважити, що І. Я. Головня визначає обмеження права власності на земельну ділянку як «негативні аспекти». Вчений вважає, що ці аспекти виявляються у різних обмеженнях права власності, накладених на власника, у відповідальності та ризиках. За його переконанням, дії цих «негативних аспектів» обмежують владу власника над майном. Установлення таких « негативних аспектів» пов'язано із наявністю інтересу у використанні речі, яка належить власникові, іншими особами чи суспільством в цілому. Економічною причиною цих « негативних аспектів» є обмеженість ресурсів.

Проектно-вишукувальні дії включають обробку інформації, що

надходить в результаті проведення топографо-геодезичних робіт [31].

Під час реалізації проектно-вишукувальних заходів на робочому інвентаризаційному плані фіксуються межі меліоративних мереж або їх складової частини, земельних ділянок, обмежень у використанні, обтяжень прав на земельні ділянки та угідь. Також, за даними, отриманими під час топографо-геодезичних досліджень, формується по контурна відомість з експлікацією, включаючи номери контурів, площу земельних ділянок, їх кадастрові номери (при наявності), площу фактично використовуваних угідь на момент інвентаризації, а також площу обмежень у їх використанні та обтяжень прав на земельні ділянки.

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

Зведений інвентаризаційний план складається у випадку, коли об'єктами інвентаризації є територія України, адміністративно-територіальні одиниці або їх частини, масиви земель сільськогосподарського призначення, земельні ділянки з меліоративними мережами чи їх складовими частинами [20].

Окремо складають перелік земельних ділянок за результатами проведеної інвентаризації земель враховуючи різні категорії:

- земельні ділянки, які були передані у власність чи користування і мають кадастрові номери;
- земельні ділянки, передані у власність чи користування, але без присвоєння кадастрових номерів;
- земельні ділянки, які не були передані у власність, інформація про їх використання в розрізі призначення;

- земельні ділянки, що використовуються без належних документів, що засвідчують права на них, за винятком проведення державної інвентаризації земель та земельних ділянок;
- земельні ділянки, які використовуються не за призначенням, за винятком проведення державної інвентаризації земель та земельних ділянок;
- нерозподілені і невикористані земельні частки чи паї, за винятком проведення державної інвентаризації земель та земельних ділянок;
- земельні ділянки від усіх видів спадщини, за винятком проведення державної інвентаризації земель та земельних ділянок.

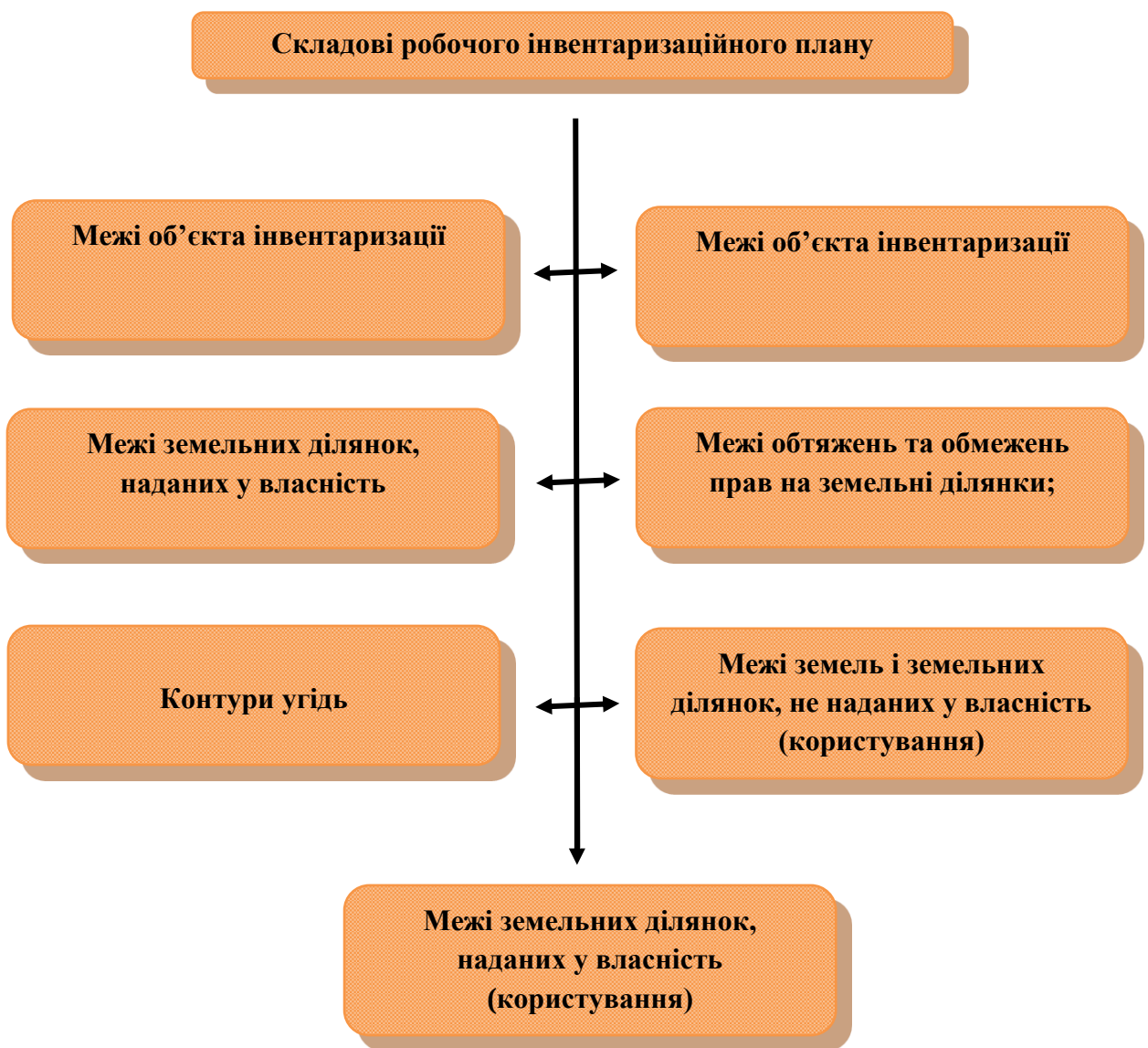


Рисунок 1.6 – Складові робочого інвентаризаційного плану

В результаті проведення інвентаризації земель, державної інвентаризації земель та земельних ділянок, виконавці готують технічну документацію відповідно до положень статті 57 Закону України «Про землеустрій». У випадку виявлення помилок в відомостях ДЗК, що стосуються меж земельних ділянок та/або інших даних про них, відповідні виправлені відомості про них вказуються на кадастрових планах. Ці відомості включають існуючі межі та координати поворотних точок земельних ділянок, а також пропозиції щодо коригування меж.

Кадастрові плани земельних ділянок, які виправляються через виявлені помилки, узгоджуються з власниками (або землекористувачами у разі користування) цих ділянок перед внесенням змін до ДЗК.

Виконавці також надають копії матеріалів інвентаризації до місцевого фонду документації із землеустрою у паперовій та електронній формі.

Згідно статті 186 Земельного кодексу України частині 5, пункту 3, технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель у частині положень, що передбачають внесення до ДЗК відомостей про земельні ділянки, сформовані до 2004 року, але відомості, про які не внесені до ДЗК, погоджується з власниками таких земельних ділянок, а якщо такі земельні ділянки перебувають у користуванні фізичних, юридичних осіб – також із землекористувачами.

Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель затверджується:

- щодо земельних ділянок приватної власності – власником земельних ділянок;
- щодо земельних ділянок державної або комунальної власності - Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування, уповноваженими розпоряджатися земельними

ділянками відповідно до повноважень, визначених статтею 122 даного Кодексу;

- щодо земельних ділянок, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, та земель, що залишилися у колективній власності після розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв), – сільською, селищною, міською радою.

При проведенні інвентаризації земель заключним етапом є формування технічної документації. Технічна документація розробляється на земельні ділянки інформація про які відсутня в ДЗК. В таких випадках розробляється технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель.

Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель промисловості включає:

- пояснювальну записку;
- матеріали топографо-геодезичних вишукувань;
- пропозиції щодо узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, що посвідчують право на земельну ділянку, та ДЗК;
- робочий і зведений інвентаризаційні плани;
- переліки земельних ділянок (земель) у розрізі за категоріями земель та угіддями, наданих у власність (користування) з кадастровими номерами, наданих у власність (користування) без кадастрових номерів, не наданих у власність чи користування, що використовуються без документів, що посвідчують право на них, що використовуються не за цільовим призначенням, невитребуваних земельних часток (паїв), від умерлої спадщини;
- відомості про меліоративну мережу або її складову частину/частини, в тому числі надані центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері гідротехнічної меліорації

земель, для державної реєстрації меліоративної мережі або її складової частини/частин у ДЗК, а також про земельні ділянки, на яких вони розміщені;

- відомості про земельні ділянки (частини земельних ділянок) та масиви земель сільськогосподарського призначення, включених до території обслуговування меліоративної мережі.

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

- відомості про обчислення площі земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки;
- перелік обмежень у використанні земельних ділянок;
- відомості про встановлені межові знаки.

У разі виправлення помилок, допущених у відомостях ДЗК щодо меж земельних ділянок та/або інших відомостей про земельні ділянки, технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель також включає кадастрові плани відповідних земельних ділянок із зазначенням виправлених відомостей про них.

Встановлення (або відновлення) межі земельної ділянки на місцевості проводиться відповідно до даних, зазначених у ДЗК, матеріалах Державного фонду документації з землеустрою та оцінки земель, а також матеріалах топографо-геодезичних робіт.

Технічна документація із землеустрою, яка стосується встановлення межі земельної ділянки на місцевості, розробляється за рішенням власника земельної ділянки або користувача землі.

У випадках передачі права власності та користування земельною ділянкою на підставі технічної документації з землеустрою щодо встановлення (або відновлення) межі земельної ділянки на місцевості згідно з рішенням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів

Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування, технічна документація розробляється на підставі відповідного дозволу, який надається відповідним органом (за винятком випадків, коли закон передбачає розроблення технічної документації без такого дозволу).

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (або відновлення) межі земельної ділянки на місцевості включає наступні елементи:

1. Завдання для розробки технічної документації з землеустрою;
2. Пояснювальну записку;
3. Матеріали, отримані в результаті топографо-геодезичних робіт;
4. Кадастровий план земельної ділянки;
5. Перелік обмежень, що стосуються використання земельної ділянки;
6. Відомості про встановлені межові знаки [18].

Рябчий В.А. у своїх наукових працях зазначав, що проведення встановлення меж земельних ділянок є необхідним етапом у процесі кадастрових зйомок. Пропонував, щоб при виконанні таких будь-яких земельно-кадастрових робіт складалася технічна документація із встановлення меж земельної ділянки. Він вважав що застосування геодезичного встановлення меж надає можливість ефективного контролю за використанням раніше відведених земельних ділянок [18].

В таблиці 1. 1 наведено результати зарубіжного досвіду проведення інвентаризації земель промисловості.

Таблиця 1.1 – Порівняння мети проведення інвентаризації в різних країнах світу

Канада	Земельний кадастр в Канаді має фіскальний характер. Реєстраційна система дозволяє отримати повну правову інформацію про земельну ділянку, а також виконати історичний пошук, тобто визначити всіх власників земельної ділянки від сьогоднішнього дня до першого її власника, за відповідну плату. Таку роботу можна виконати, завдяки чіткій системі нумерації прав власності та наявності картографічного матеріалу на всі зареєстровані ділянки. З цією метою була розроблена програма "Земельна інвентаризація Канади". Вона бере початок ще з 1960х років та заключається у постійному проведенні інвентаризації земель з метою актуалізації інформації про землі, ґрунтові характеристики, родючість тощо.
Іспанія	В Іспанії кадастр поділяється на міський і сільський. Міський кадастр значною мірою схожий на кадастр України, роль якого полягає в реєстрації земельних ділянок. Основний напрямок сільського кадастру полягає у інвентаризації земель сільськогосподарського призначення в цілях оподаткування. На відміну від нашого кадастру їхній включає в себе інформацію про ґрунти і природні ресурси. З метою відображення сучасного стану земель та фіксації змін з часом в Іспанії регулярно проводять інвентаризацію земель усіх категорій. Інформація, що міститься в земельному кадастрі Іспанії, відображає не лише дані про сучасний стан земель, а й показує зміни різного характеру: фізичного, економічного та юридичного.

Німеччина	Земельнокадастрова система Німеччини має дві складові: кадастр нерухомості та господарський кадастр. В першому класифікація земель здійснюється за природними, економічними та юридичними показниками. В господарському ж кадастрі поділ відбувається за землі безпосередньо сільськогосподарського призначення (рілля, сади, виноградники тощо), лісгосподарські види (ліси, болота та землі, не придатні до обробітку), землі під забудову та інші землі (дороги, аеродроми тощо). Для достовірної та справедливої оцінки землі в Німеччині регулярно проводяться інвентаризаційні роботи, які передбачають детальне вивчення ґрунтів за генетико морфологічними ознаками для визначення продуктивності земель. Тобто основна мета проведення інвентаризації земель - фіскальна.
Данія	В Данії реєстр грає дуже важливу роль у вирішенні завдань раціонального управління земельними ресурсами, і тому йому приділяється значна увага з боку держави. Основним завданням є забезпечення інформаційної підтримки процесу раціонального управління земельними ресурсами, а також підтримка ринку землі. На сьогодні реєстр у Данії є складовою частиною інтегрованої земельної інформаційної системи, що вирішує широкий спектр завдань управління земельними ресурсами. Тому постійній інвентаризації підлягають усі категорії земель без винятку.
США	В Сполучених Штатах Америки збір інформації щодо земель проводиться спеціальною службою з охорони ґрунтів, яка діє в рамках Міністерства сільського господарства. Вона складається з центрального органу, філій в штатах і приблизно 2400 районних підрозділів з охорони ґрунтів. Інвентаризація національних ресурсів здійснюється шляхом статистичного обстеження умов землекористування та природних ресурсів, а також тенденцій на федеральних землях США.

Як можна бачити з таблиці 1.1, проведення інвентаризації в деяких країнах несе реєстраційний характер, а в деяких фіскальний. Тобто такі країни як Канада, Німеччина, Іспанія приділяють увагу ґрунтовим характеристикам земельних ділянок для оцінки їх привабливості та земельного податку.

РОЗДІЛ 2

ОРГАНІЗАЦІЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ ІНДУСТРІАЛЬНИХ ЗОН

2.1 Обґрунтування необхідності проведення інвентаризації індустриальних зон

В базовому своєму понятті інвентаризація розглядається як спосіб отримання первинних відомостей про земельні ділянки, про ведення обліку земель. Простіше проведення інвентаризації має забезпечувати кадастр черговими кадастровими планами з відображенням усіх об'єктів кадастрового обліку.

З останніми десятиліттями в нашій країні фіксується процес деіндустріалізації міст, тобто промислові території значно зменшуються на фоні інших категорій земель міста. На рисунку 2.1 наглядно представлений процес деіндустріалізації міст.

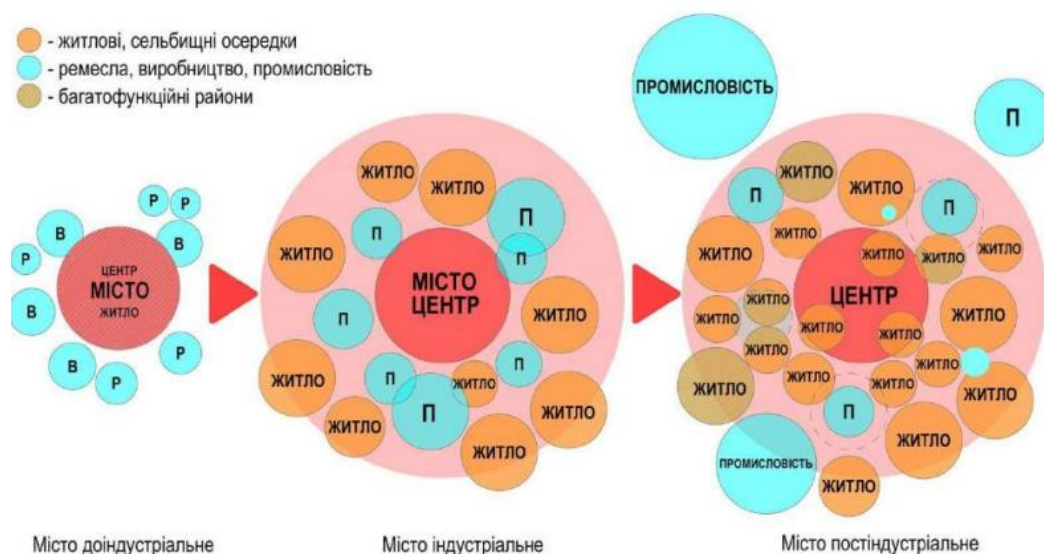


Рисунок 2.1 – Процес деіндустріалізації

Проаналізувавши дані Державної служби статистики, ми склали діаграму, на якій відображений відсоток земель промисловості до інших категорій земель великих міст України на 2023 рік (рисунок 2.2).

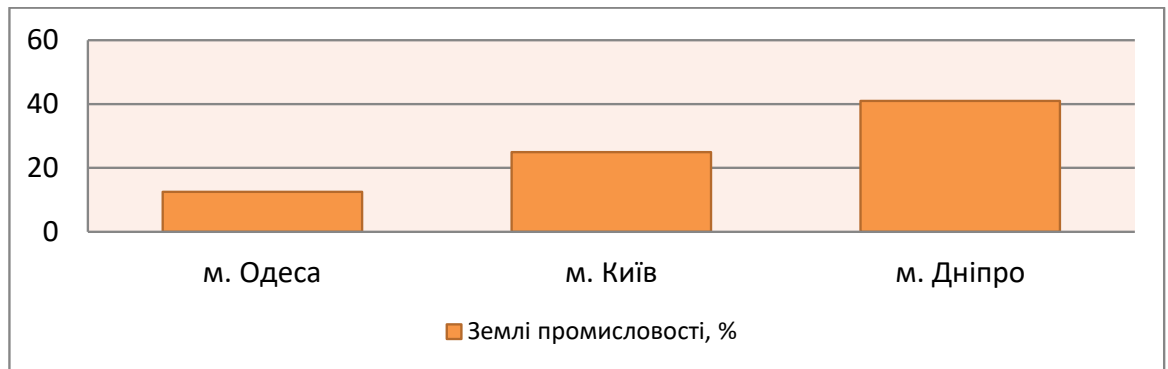


Рисунок 2.2 – Відсоток земель промисловості від загальної площі міста

З рисунку видно, що землі промисловості займають досить значну площу від загальної в містах України. На нашу думку необхідність проведення інвентаризації індустріальних зон зумовлено тим, що відсоток інформації про землі промисловості в ДЗК набагато менший ніж тих самих земель житлової та громадської забудови. Також постійна необхідність у проведенні таких робіт викликана процесом деіндустріалізації. Землі промисловості поступово витісняються іншими категоріями, тим самим виникає явище нецільового використання земель.

Такі роботи мають суто позитивний характер. ДЗК наповнюється відомостями, а органи місцевого самоврядування та виконавча влада фіскально регулює земельні відносини між собою та землекористувачами тим самим збагачуючи бюджет громади.

Оплата за землю є значущим джерелом доходів для місцевих бюджетів, оскільки вона повністю спрямовується до об'єднаних територіальних громад у зв'язку з останніми земельними реформами в країні. Ця оплата входить до складу місцевих податків як частина податку на майно і встановлюється рішеннями місцевих рад.

На рисунку 2.3 наведені причини проведення інвентаризації індустріальних зон.



Рисунок 2.3 – Причини проведення інвентаризації земель промисловості

Загалом, інвентаризація земель промисловості сприяє ефективному та відповідальному використанню земельних ресурсів для розвитку індустріальних зон.

2.1.1. Аналіз стану інвентаризації земель промислового вузла Застава

Об'єктом кваліфікаційної роботи виступає один з промислових вузлів, розташованих на території м. Одеса.

Промисловий вузол знаходиться в Малиновському районі міста та обмежений вулицями Промислова, Боровського, Хімічна, київське шосе та вулиця Грушевського, має загальну площу приблизно 200га. За попередніми даними інвентаризації даної території проводилася більше 20 років тому.

Малиновський район знаходиться в західній частині міста. Він унікальний своїм різноманіттям господарських функцій:

- великий житловий масив;
- культурно- громадські та адміністративні центри та об'єкти з багатьма пам'ятками архітектури, музеями, театрами;
- парки та пляжі;
- промислові комплекси;
- науково освітня сфера.

На території району розташовано 50 пам'яток монументального мистецтва і 669 житлових будинків як пам'яток архітектури.

Населення району – 259 тисяч осіб. Площа району становить 24,2 км². Кількість підприємств, організацій, фізичних осіб становить 35 тисяч із загальною кількістю 194 412 осіб, що працюють. У районі всього: 124 вулиці, 85 провулків, 13 площ, 3 проспекти.

Цей район індустріально розвинутий, промисловість якого займає значну частину в структурі господарського комплексу м. Одеси та Одеської області.

На рисунку 2.4 представлена кількість зареєстрованих промислових

підприємства у розрізі їхньої діяльності.



Рисунок 2.4 – Підприємства, у розрізі їхньої діяльності
На рисунку 2.5 відображені межі району робіт.

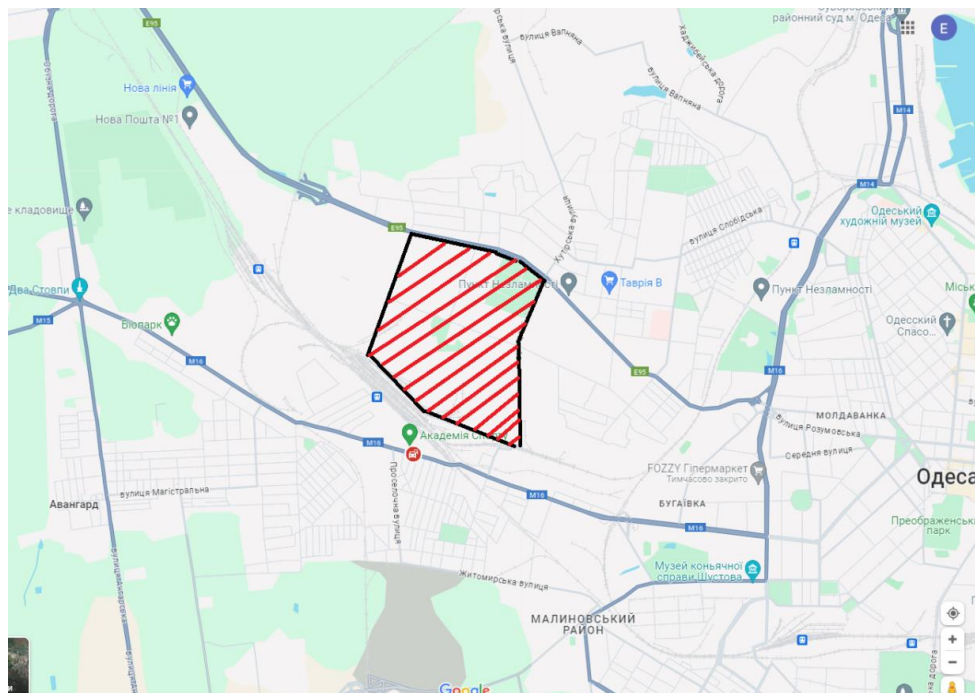


Рисунок 2.5 – Територія проведення інвентаризації земель
індустріальних зон

Об'єкт робіт припадає на різні зони відповідно до чинного плану
зонування м. Одеса (рисунок 2.6).



Рисунок 2. 6 – Зонінг об'єкту робіт

Аналізуючи рисунок 2. 6 можна зробити висновок, що територія припадає на наступні зони:

- Зона ТР. Класифікація зон транспортної інфраструктури (автомобільної, залізничної, повітряної та зв'язку) визначається згідно з видом та характеристиками споруд та комунікацій, які розміщені, а також з урахуванням обмежень на використання відповідних територій з огляду на вимоги до запобігання їхнього негативного впливу на довкілля;
- Зона КС-5. Ця територія призначена для розміщення складських підприємств. Режим цієї зони передбачає наявність санітарно-захисної смуги шириною 50 метрів. Розташування об'єктів в даній зоні має відповідати їхній функціональній спрямованості та особливостям відповідних галузей;
- Зона В-3. До цієї зони включають території, на яких

розміщуються підприємства, які є джерелами забруднення навколишнього середовища та вимагають створення санітарно-захисних смуг шириною 300 метрів. Ця зона формується підприємствами третього класу шкідливості в межах виробничих територій, передбачених містобудівельною документацією для такого виду забудови;

- Зона В-4. У цю зону включають території, де розташовані підприємства, які є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують формування санітарно-захисних зон шириною 100 метрів. Створення цієї зони передбачено для підприємств четвертого класу шкідливості, розташованих на виробничих територіях, які передбачені містобудівельною документацією для такого виду забудови;

- Зона В-5. Ця зона включає території, на яких розташовані підприємства, які є джерелами забруднення навколишнього середовища і вимагають утворення санітарно-захисних смуг шириною 50 метрів. Ця зона формується підприємствами п'ятого класу шкідливості в межах виробничих територій, визначених містобудівельною документацією для такого виду забудови;

- Зона С. Спеціальні зони передбачаються для розміщення об'єктів, що несумісні з іншими об'єктами в територіальних зонах, та для створення та використання таких зон необхідно встановлення спеціальних вимог;

- Зона Ж- 1. Зона призначена для розташування житлової забудови, яка включає в себе одноквартирні житлові будинки до 4 поверхів із прилеглими земельними ділянками, а також блоковані одно-двоквартирні житлові будинки на прилеглих ділянках. Ця зона формується, головним чином, на території існуючої зони садибної забудови міста та в окремих районах, визначених як садибні території в міському плані;

- Зона Ж- 4. Ця зона призначена для розташування

високоповерхових багатоквартирних житлових будинків, а також включає об'єкти повсякденного обслуговування населення, комунальні споруди, і окремі об'єкти загальноміського та районного значення.

Важливим етапом при проведенні будь-яких земельно кадастрових робіт є оцінка топографо-геодезичної забезпеченості району робіт. Таким чином ми провели аналіз та зібрали інформацію про топографо-геодезичне забезпечення в районі проведення робіт. Вивчили картографічні матеріали району робіт, проаналізували дані спеціального обстеження, яке включало інструментальний пошук пунктів державної геодезичної мережі, геодезичної мережі згущення, знімальні мережі з раніше виконаних робіт, а також матеріали попередніх топографо-геодезичних досліджень та дані аерофотознімання.

На рисунку 2.7 представлені види документації, яка відноситься до матеріалів топографо-геодезичної забезпеченості.

-
1. Забезпеченість території топографічними планами і картами, фотопланами, спеціальними планами відповідного масштабу.
 2. Технічні характеристики геодезичних, картографічних і топографічних матеріалів, можливість використання матеріалів і даних
 3. Відомості про геодезичну мережу.

Рисунок 2.7 – Топографо- геодезична забезпеченість району робіт

На території промислового району було відшукано 2 пункти 4 класу та 10 пунктів першого, другого розрядів. При детальному візуальному обстеженні встановлено, що основна частина пунктів знаходяться в задовільному стані. Каталог цих пунктів наведено нижче у таблиці 2.1.

Таблиця 2.1 – Каталог координат геодезичних пунктів в районі робіт

Назва	x	y	z
8221	-1130.011	-5144.827	54.285
0530	-522.113	-6546.573	56.851
0001	-587.714	-6335.582	56.667
0483	-660.103	-4745.791	54.368
8306	-729.297	-4656.777	53.550
8305	-745.240	-4538.600	54.021
0090	-805.654	-5279.665	26.372
0013	-381.932	-7077.871	58.340
7227	-4875.695	+877.547	48.741
7003	+423.822	-4986.561	52.118
7892	+492.159	-5169.151	53.760
7891	+541.445	-5298.776	54.784
7893	+600.813	-5453.734	55.927

Система координат, в якій були вираховані пункти міської полігонометрії м. Одеса – місцева система координат (МСК).

Як вже сказано вище, підставою для проведення робіт з інвентаризації земель є дозвіл на виконання таких робіт. Для його отримання необхідно звернутись до Одеської міської ради з заявою на проведення інвентаризації земель промислового вузла Застава. В заяві необхідно вказати:

1. Схему розташування земель;
2. Орієнтовну площу;

3. Вид використання та цільове призначення;
4. Межі об'єкту.

На рисунку 2.8 відображено приклад рішення міської державної адміністрації.

Рішення міськради — Нормативні акти — Офіційний сайт міста Одеса

НОРМАТИВНІ АКТИ

Головна / Нормативні акти / Рішення міськради /

Рішення
Одеської міської ради

Про проведення інвентаризації земель м. Одеси на території промислового району Застава (територія вул. Промислова, вул. Боровського, Київське шосе, вул. Хімічна, вул. М. Грушевського)

Керуючись пунктом 34 частини 1 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статтями 12, 791, 80 Земельного кодексу України, статтями 19, 26, 29, 35, 57 Закону України «Про землеустрій», рішенням Одеської міської ради від 08.12.2021 року № 797-VIII «Про бюджет Одеської міської територіальної громади на 2022 рік», Одеська міська рада

В И Р І Ш И Л А :

1. Провести інвентаризацію земель м. Одеси, на території промислового району Застава (територія вул. Промислова, вул. Боровського, Київське шосе, вул. Хімічна, вул. М. Грушевського);
2. Надати дозвіл на розробку технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель та визначити Департамент земельних ресурсів Одеської міської ради замовником робіт з її розроблення, відповідно до пункту 1 цього рішення.
3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Одеської міської ради з питань просторового розвитку, землеустрою та регулювання земельних правовідносин.

Рисунок 2.8 – Приклад рішення Одеської міської ради на проведення інвентаризації земель

Другим етапом необхідно звернутися до землевпорядної організації з проханням провести інвентаризацію земель промисловості. На цьому етапі закладається договір. Згідно чинного законодавства підприємство повинно мати у штаті два сертифікованих інженера-землевпорядника та два інженера-геодезиста. Типовий договір складеться між підприємством виконавцем та замовником. Строк виконання робіт складає не більше ніж 6 місяців. Разом з договором складається технічне завдання на виконання робіт. Обсяг робіт, що передбачають роботи з інвентаризації земель промисловості приведені нижче:

1. Геодезичне знімання території;
2. Отримання даних містобудівного кадастру;
3. Погодження меж земельних ділянок з землевласниками та землекористувачами;
4. Розробка технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земельних ділянок;
5. Реєстрація земельних ділянок в ДЗК.

Матеріали які повинні надатись за результатами надання послуг:

1. Технічний звіт з геодезичного знімання земельних ділянок;
2. Зведений інвентаризаційний план;
3. Технічна документація із землеустрою;
4. Витяги із ДЗК.

Після заключення договору землевпорядна організація на першому етапі проведення інвентаризації проводить збір інформації щодо кількості землеволодінь та землекористувань, об'єктів нерухомого майна, що розташовані на земельних ділянках: техпаспортів, витягів з реєстру нерухомого майна, державних актів та інших правовстановлюючих документів.

Збір інформації щодо земельних ділянок, відомості про які є в ДЗК, проводиться за допомогою сервісу «КадастрЛайф». Знаючи межі району робіт на сайті <https://kadastr.live/> виписуються усі кадастрові номери.

За допомогою електронних сервісів Державного земельного кадастру знаходять інформацію щодо контурів, площ, землевласників кожної земельної ділянки що є в ДЗК. На рисунку 2.9 наведено фрагмент сайту <https://e.land.gov.ua/>

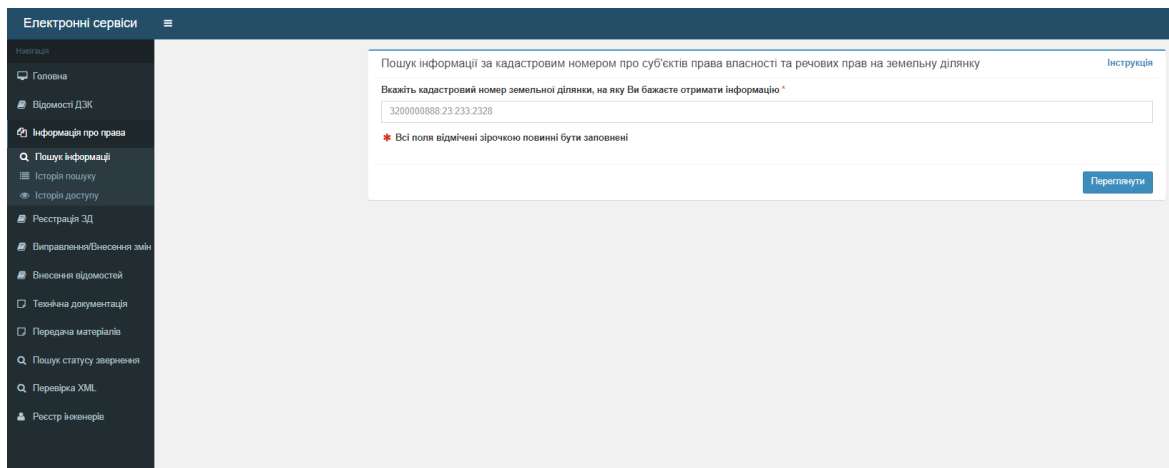


Рисунок 2.9 – Інтерфейс Е-сервісів

За допомогою сервісу «Національні інформаційні системи», знаючи адресу землеволодінь можна отримати витяги з державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Маючи ці витяги отримують інформацію щодо власників об'єктів, а отже і зв'язок з ними.

На основі вищевказаних даних складається робочий інвентаризаційний план за допомогою програмного забезпечення (в нашому випадку за допомогою програмного забезпечення QGIS). Діджиталізація суттєво спрощує роботу з картографічними матеріалами. Умовно кажучи відображення контурів об'єктів несе собою не тільки ілюстративний характер, а має ще й інформативний завдяки атрибутам (баз даних), які можна заповнити для кожного об'єкта окремо.

На робочому інвентаризаційному плані синім кольором відображені земельні ділянки, відомості яких є в ДЗК; зеленим відображені земельні ділянки відомості яких відсутні в ДЗК, контури умовні, нанесені виходячи з даних техпаспортів та ортофотознімання місцевості.

Другий етап передбачає собою топографо-геодезичні вишукування. При проведенні топографо-геодезичних робіт кваліфікований інженер-геодезист виконує кадастрові знімання території, фіксуючи межі землеволодінь та користувань а також межі угідь які розташовані

безпосередньо на земельній ділянці. Топографо-геодезичні роботи проводяться у декілька етапів:

1. Підготовка до виконання геодезичних вимірів;
2. Безпосереднє виконання геодезичних вимірів;
3. Обробка результатів польових досліджень;
4. Складання технічної документації із встановлення меж земельних ділянок та реєстрація їх у ДЗК.

Також для проведення інвентаризації земель, необхідно виконати заліт для отримання аерофотознімків місцевості.

Завдяки високоякісним ортофотопланам, орган місцевого самоврядування може отримати точну інформацію про реальний стан територіальних ресурсів у межах громади та приймати управлінські рішення безпосередньо з робочого місця. Процес складання ортофотоплану включає проведення зйомки з повітря за допомогою безпілотного літального апарату, оснащеного фотокамерою та GPS-обладнанням для точного прив'язування фотографій до конкретних місць зйомки. Роздільна здатність цих фотопланів може досягати восьми сантиметрів на піксель, забезпечуючи високий рівень інформативності, на якому чітко видно об'єкти до одного метра у діаметрі. Точність місцеположення об'єктів на знімку до двох сантиметрів у плані. Важливою перевагою таких матеріалів є їхній непідвідомчий ступінь спотворення чи підробки.

Для громад користь фото планів полягає у:

- проведенні інвентаризації;
- планування розвитку громади;
- вирішення будь-яких містобудівних, земельних а також поточних питань.

Крім того, ортофотоплани можуть бути корисними в різних ситуаціях, таких як виявлення самозахоплень, виявлення несанкціонованих сміттєзвалищ, встановлення фактів незаконного добування корисних

копалин, визначення вільних ділянок, необхідних для потреб громади, передачі інвесторам або для надання громадянам. Також можливо використовувати ортофотоплани для оцінки стану нерухомого майна та ресурсів громади та інших завдань.

На рисунку 2.10 наведено етапи проведення польових робіт з отримання аерофотознімків місцевості.

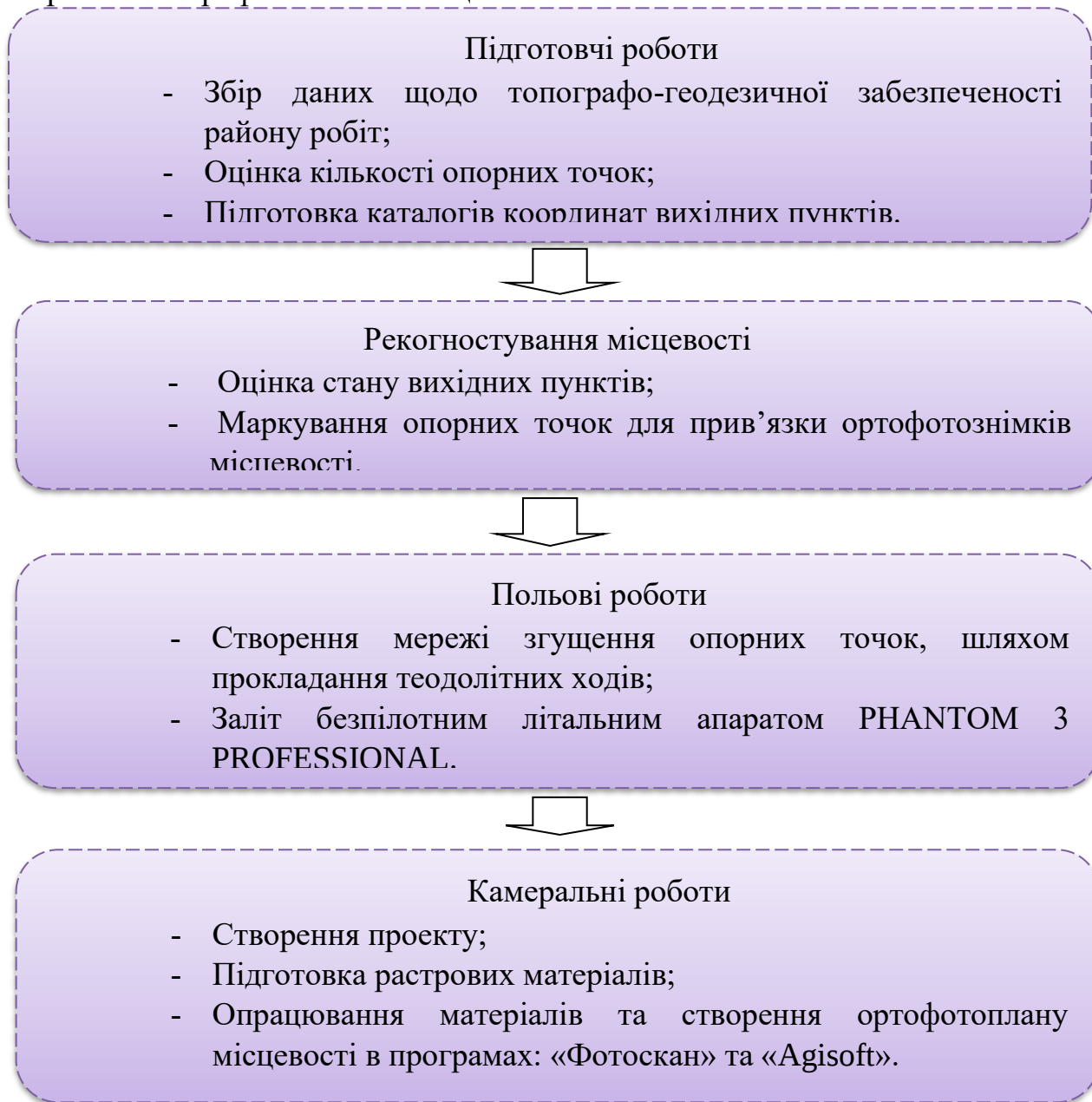


Рисунок 2.10 – Етапи проведення польових робіт при інвентаризації земель промисловості

Ортофотоплани також можуть служити вирішенню земельних спорів,

дозволяючи візуально пояснити громадянам проблему з "накладками" або "перетинами". З використанням ортофотоплану як основи можна докладно показати та пояснити місцевим мешканцям ситуацію.

Після проведення топографо-геодезичних робіт складається технічна документація щодо інвентаризації земель, структура якої приведена нижче:

Структура технічної документації щодо встановлення меж земельної ділянки приведена нижче:

1. Завдання на складання технічної документації із землеустрою;
2. Пояснювальна записка;
3. Матеріали топографо-геодезичних робіт;
4. Кадастровий план земельної ділянки;
5. Перелік обмежень у використанні земельної ділянки;
6. Відомості про встановлені межові знаки;
7. Рекомендації.

Інформаційною базою для складання документації виступають правовстановлюючі документи, витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Державний акт на право постійного користування земельною ділянкою або інші документи.

Обов'язково вказується фактична площа земельної ділянки за результатами геодезичних вимірів та площа угідь; цільове призначення земельної ділянки та експлікація угідь згідно форми 6-зем.

Наступною складовою технічної документації є розділ топографо-геодезичні роботи.

Топографо-геодезичні роботи проводяться з метою закординування поворотних точок земельної ділянки, а також обрахунку площ та периметрів угідь. В цьому розділі обов'язково описують вихідні за кординовані точки які використовувались при визначенні координат точок землекористування. Також описуються методи за допомогою яких були визначенні координати точок спостереження.

Каталог координат, відомості обчислення площі земельної ділянки за координатами поворотних точок, а також площі угідь є невід'ємною частиною технічного звіту до технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки.

Кадастровий план – це картографічний документ який містить зображення меж земельної ділянки. Кадастрові плани складаються в масштабі, який повинен чітко відобразити елементи зображені на рисунку 2.12.

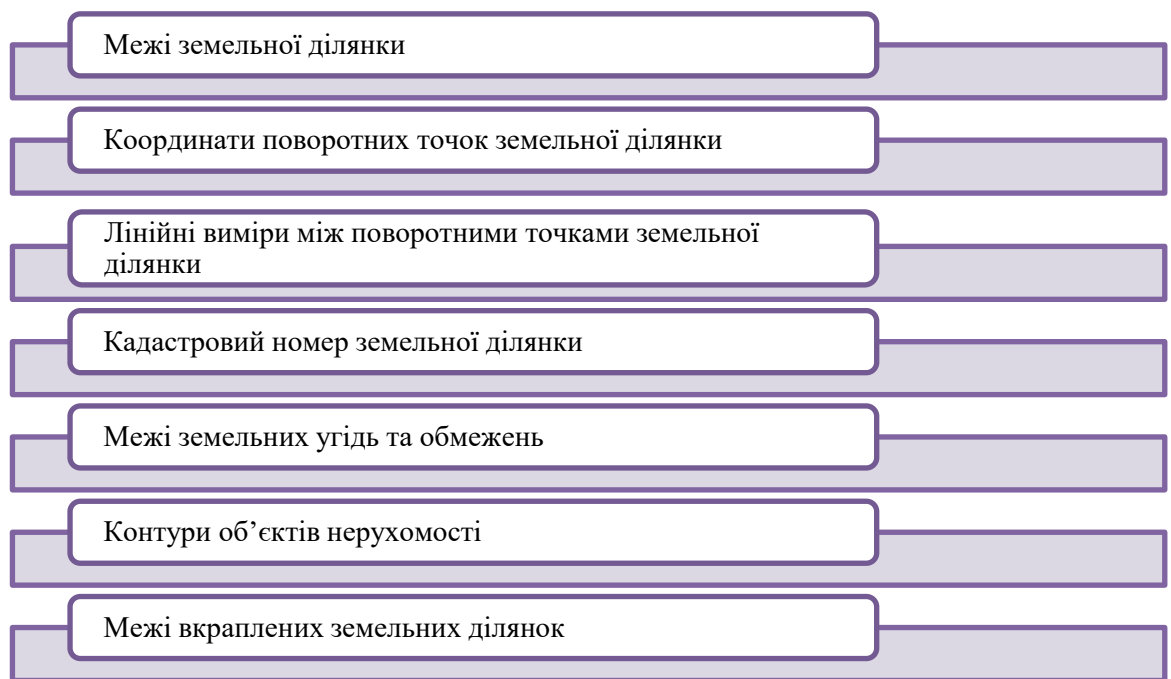


Рисунок 2.12 – Складові кадастрового плану земельної ділянки

Також до кожної земельної ділянки складається робочий інвентаризаційний план на якому відображаються межі земельної ділянки до проведення інвентаризації та згодом, а також угіддя та обмеження у використанні земель.

Кожна технічна документації містить в собі перелік обмежень у використанні земельної ділянки.

При топографо-геодезичних роботах фіксують режимоутворюючі об'єкти на території певної земельної ділянки, за чим накладають обмеження згідно певних нормативів та вносять до технічної документації вирахувану площу обмеження під певним класифікатором згідно з Додатком 6 до Постанови Кабінету Міністрів України Порядок ведення Державного земельного кадастру від 17.10. 2012 № 1051.

Відомості про встановлені межові знаки включають в себе тип межового знаку яким закріплюються поворотні точки земельної ділянки.

Межовий знак – це спеціальний знак встановленого зразка, яким закріплюється місце положення поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Межові знаки бувають трьох видів:

- Вид 1 – знак спеціальної конструкції, який складається із 4 елементів - металева марка у формі кола діаметром 50 мм та товщиною 1 мм (рисунок 2.13);

- Вид 2 – металева труба діаметром 3-7 см. висотою 80 – 100 см. із привареною зверху металевою табличкою (пластиною) для написів (рисунок 2. 14);

- Вид 3 – дерев'яний стовп, який має мати такі параметри: діаметр – не менше 10 см. висота не менше 100 см. із хрестовиною у нижній частині та верхньою основою 15×15 і висотою 20см, зверху стовпа робиться виріз для написів (рисунок 2.15).

–



Рисунок 2.13 – Межовий знак спеціальної конструкції



Рисунок 2.14 – Межовий знак – металева труба



Рисунок 2.15 – Межовий знак – дерев'яний

Кожен межовий знак має свій номер, який складається із 14 символів.

Межові знаки зазначених вище зразків можуть не встановлюватися у разі наявності чітко вираженої межі закріпленої на місцевості.

Як було зазначено вище, об'єктом робіт виступає промисловий вузол Застава, який розташований на території м. Одеса. Підставою для проведення інвентаризації виступає Рішення органу місцевого самоврядування на території м. Одеси.

На першому етапі було зібрану інформацію про землеволодіння та землевласників за допомогою сервісів ДЗК та НаСК та складено робочий інвентаризаційний план за допомогою програмного забезпечення Q-Gis. Відображені на плані земельні ділянки містять в собі порядковий номер та іншу інформацію. Якщо це зареєстрована ділянка, то в таблиці атрибутів відображені кадастровий номер, площа, та інформація щодо землевласника. Якщо ж ділянка не зареєстрована то тільки площа.

На завершені першого етапу проведення інвентаризації ми маємо:

- кількість земельних ділянок, які підлягають інвентаризації;
- правовстановлюючі документи на об'єкти нерухомого майна що розташовані на земельних ділянках, або ж на самі земельні ділянки;
- контактні дані з землевласниками та землекористувачами земельних ділянок що підлягають інвентаризації.

Топографо-геодезичні роботи були виконані за допомогою тахеометра Topcon GTS-105.

Обрахунок геодезичних вимірів та розробка обмінних файлів були виконані за допомогою програмного забезпечення Digital та ГІС6.

Обмінний файл формувався на основі геодезичних вимірів та фотограмметричних опрацювань ортофотопланів місцевості.

Камеральна частина обмінного файлу включає в себе:

- контур землекористування (землеволодіння);

- контури угідь;
- межі обмежень режимоутворюючих об'єктів;
- межі сервітутів.

Як підсумок виконання геодезичних вимірів, нижче приведена зведена таблиця виконаних робіт.

Таблиця 2.2 – Відомості про виконання топографо-геодезичних робіт

№ з/п	1	2
1	Кількість геодезичних ходів	34
2	Довжина найменшого ходу	48м
3	Довжина найбільшого ходу	1000м
4	Загальна довжина ходів	27080м
5	Кількість опорних точок	13
6	Кількість зафіксованих станцій	102
7	Кількість кадастрових зніманих земельних ділянок за допомогою електронного тахеометра	114
8	Кількість створених XML файлів	137
9	Методи визначення координат	Полярний, засічок, створів

На етапі складання технічної документації нами було сформована документація на кожну земельну ділянку, дані яких вістуні в Державному земельному кадастрі.

Завданням на складання технічної документації із землеустрою для кожної земельної ділянки виступає технічне завдання яке прикладене до договору на проведення інвентаризації масиву земель.

Одне завдання для кожної окремої технічної документації зумовлене тим що рішення про проведення інвентаризації видане на увесь масив земельних ділянок розташованих в межах вул. Промислова, вул. Боровського, Київське шосе, вул. Хімічна, вул. М. Грушевського.

Наступною складовою є пояснювальна записка. В пояснювальній

записці до кожної технічної документації зазначається адреса згідно рішення на проведення тих чи інших робіт.

Оскільки рішення видано міською радою на проведення інвентаризації усього масиву, то адреса у кожній ділянці буде однакова (як у рішенні).

В нашому випадку зазначається також підстави для виконання робіт:

- Договір між замовником та землепорядною організацією;
- Технічне завдання на виконання робіт;
- Рішення Одеської міської ради, «Про проведення інвентаризації земель м. Одеси на території промислового району Застава (територія вул. Промислова, вул. Боровського, Київське шосе, вул. Хімічна, вул. М. Грушевського).

В таблиці 2.3 зведено результати проведення другого етапу інвентаризації.

Таблиця 2.3 – Результати складання технічних матеріалів

№ з/п	1	2
1	Сформовані земельних ділянок. З них: - Приватної форми власності - Комунальної форми власності - Державної форми власності	84 46 7
2	Зареєстровані земельні ділянок. З них: - Приватної форми власності - Комунальної форми власності	84 79
3	Загальна площа сформованих земельних ділянок	208.458га
4	Загальна площа зареєстрованих земельних ділянок	159.082га
5	Площа накладених земельних сервітутів на землі комунальної форми власності	1.581га

6	Площа накладених земельних сервітутів на землі приватної форми власності	1.698га
7	Площа обмежених у використанні земель комунальної форми власності	9.987га
8	Площа обмежених у використанні земель приватної форми власності	4. 547га
9	Площа земель під житловою та громадською забудовою	7.954га
10	Площа земель промисловості, транспорту, енергетики оборони та іншого призначення	144.983га
11	Площа земель історико-культурного призначення	1.258га
12	Площа земель рекреаційного призначення	4.887га

Одразу ж хочемо заважити, що за результатами проведення інвентаризації земель можна виділити чотири категорії земель на території промислового вузла Застава, а саме:

1. Землі житлової та громадської забудови (5,2%);
2. Землі промисловості, транспорту, енергетики оборони та іншого призначення (91%);
3. Землі історико-культурного призначення (0,78%);
4. Землі рекреаційного призначення (3%).

Також можна зауважити, що значна площа земель припадає на комунальну форму власності.

Провівши інвентаризацію земель промислового вузла Застава ми отримали актуальні на сьогоднішній день дані щодо площі та складу угідь земельних ділянок, форм власності, а головне, маємо змогу розрахувати ефективність використання земель.

2.2. Інституційні аспекти забезпечення інвентаризації земель в умовах воєнного стану

В Україні введено воєнний стан у зв'язку з повномасштабною війною, внаслідок чого вчиняються злочини проти мирного населення, спостерігається руйнування землекористувань, цивільної інфраструктури, а також руйнуються земельні та інші природні ресурси.

Введення воєнного стану в будь-якій країні може значно вплинути на проведення інвентаризації земель, що охоплює процес ідентифікації та реєстрації інформації про землю та її характеристики.

Для функціонування земельних відносин в Україні під час воєнного стану був прийнятий ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану».

Умови воєнного стану можуть змінити суттєву роль фахівців у процесі інвентаризації земель, що може призвести до виникнення ряду проблем і ускладнити зазначений процес. Інвентаризація визначає важливий етап у землеустрої та плануванні, оскільки вона надає основу для прийняття майбутніх рішень щодо землекористування та просторового розвитку.

В умовах воєнного стану інвентаризація землі може ускладнитися з кількох причин. Наприклад, деякі земельні ділянки можуть бути захоплені або зруйновані унаслідок воєнних дій, що може викликати втрату даних про ці ділянки. Існують обмеження на пересування та доступ до інформації, а також можливих порушень систем землеволодіння.

Однією з ключових труднощів у проведенні інвентаризації земель під час воєнного стану є можливість конфліктів та непорозумінь стосовно власності та права користування земельними ділянками. Введення воєнного стану може призвести до обмеження доступу до певних територій чи інформації, що ускладнює отримання достовірної та актуальної інформації

про використання земель. Іншою складністю може бути втрата документації, пов'язаної із правами власності на землю, внаслідок бойових дій чи значної евакуації населення. Це може призвести до незаконного використання земельних ділянок або нелегального передавання прав на землю.

Можливі перспективи проведення інвентаризації земель під час воєнного стану включають можливість вирішення давніх земельних проблем та конфліктів. У деяких випадках введення воєнного стану може визначити рішучий момент для уряду розпочати земельну реформу чи вирішити питання землеволодіння, які раніше залишалися невирішеними. Проте для забезпечення успіху у зусиллях інвентаризації земель під час воєнного стану вельми важливо дотримуватися прозорості, точності та належних процедур. Залучення всіх відповідних зацікавлених сторін, включаючи місцеві громади та організації громадянського суспільства, може сприяти справедливому ходу процесу. Крім того, важливо враховувати, що воєнний стан може призвести до того, що процес інвентаризації земель стане менш пріоритетним для державних органів, які можуть сконцентрувати свої зусилля на найважливіших аспектах, пов'язаних з воєнними подіями.

Успішність інвентаризації земель у ситуації воєнного стану буде залежати від конкретних обставин, поставлених завдань, а також від правового фундаменту та суспільного відгуку щодо цього процесу.

Від 9 червня 2022 року набув чинності закон щодо регулювання земельних відносин на час військового стану (№2247). Зміни запроваджені в ньому спрямовані на забезпечення функціонування життєво важливої інфраструктури та забезпечення техногенної безпеки, розміщення внутрішньо переміщених осіб, а також переміщення підприємств із зони бойових дій на безпечніші території [27].

В таблиці 2.4 приведено порівняння законодавчого регулювання земельних відносин до воєнного стану та в його умовах.

Таблиця 2.4 – Порівняння проведення землевпорядних робіт до та після введення військового стану

До введення воєнного стану	Після введення воєнного стану
Повноваження щодо призупинення, та відновлення функціонування Державного земельного кадастру мали Державна служба з питань геодезії, картографії та кадастру.	Можуть встановлюватися обмеження щодо повноважень державних кадастрових реєстраторів. Рішення про відновлення чи призупинення роботи ДЗК ухвалює Держгеокадастр за погодженням із Мінагрополітики.
Земельні торги проводилися у формі аукціону за результатами проведення якого укладається договір оренди земельної ділянки з учасником (переможцем) земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається.	Обласні, Київська міська військові адміністрації з яких та до яких планується переміщення спільним рішенням визначають перелік підприємств, виробничі потужності яких підлягають переміщенню з зони бойових дій. Кабінет Міністрів України затверджує Порядок визначення таких підприємств та осіб, яким надається право на одержання в оренду земельних ділянок без проведення земельних торгів.

Проекти землеустрою щодо зміни цільового призначення підлягають обов'язковому погодженню з землекористувачем, КМУ, різними міністерствами в залежності від категорії земель та форми власності земельних ділянок.	Прискорений процес погодження зміни цільового призначення земель будь якої категорії та форм власності, у випадку переміщення виробничих потужностей підприємств, евакуйованих із зони бойовий дій, розміщення річкових та морських портів, мультимодальних терміналів, виробничо-перевантажувальних комплексів, розміщення об'єктів ВПО, будівництва мереж електропостачання.
Ґрунти земельних ділянок є об'єктом особливої охорони. Відповідно до статті 168 Земельного кодексу України власники земельних ділянок та землекористувачі мають право здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок виключно на підставі розробленого у встановленому законом порядку робочого проекту землеустрою.	Спрощений порядок зняття та перенесення ґрунтового покриву (родючого шару) земельних ділянок при проведенні робіт, зумовлених воєнним станом. Зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок можна здійснювати без розроблення робочого проекту землеустрою, але у чітко визначених випадках. До таких, зокрема, належать: розміщення тимчасових споруд для проживання ВПО; проведення капітальних та інших планових робіт тепло-, газо- та водопостачальними організаціями; розміщення місць тимчасового зберігання відходів, а також у разі аварії чи загрози її виникнення.

Земельний кодекс України передбачає, що використання землі в Україні є платним. Податковий кодекс України(далі - ПКУ) визначає плату за землю як обов'язковий платіж у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності.	Терміни сплати землекористувачем (крім тих, що користуються землями державної і комунальної власності) різних видів плат (орендної, суборендної, за встановлення сервітуту, за користування на умовах суперфіцію для розміщення об'єктів енергетичної інфраструктури) переноситься на строк до шести місяців із дня припинення або скасування воєнного стану.
У разі потреби ремонту, закладання інженерних споруд оператори комунікаційних мереж з дозволу землевласників та землекористувачів потрпляли на їхні земельні ділянки.	Оператори інженерних мереж мають право безперешкодного доступу до земельних ділянок, на яких розташовані відповідні інженерні об'єкти, без попереднього погодження з власниками та користувачами таких ділянок. У разі аварійної ситуації, спричиненої бойовими діями, оператор інженерних мереж не повинен відшкодовувати власникам або землекористувачам збитки. Він також звільняється від обов'язка за свій рахунок виконувати рекультивацію робіт після закінчення робіт.

Таким чином можемо зробити висновок що методика проведення інвентаризації земель промисловості під час воєнного стану не зазнала суттєвих змін. Проте через частину окупованих територій України та велику кількість замінованих територій, фахівці не мають змоги виїжджати на місцевість та проводити польові роботи. Такий фактор значною мірою ускладнює процес проведення інвентаризації, а в деяких випадках унеможлиблює його.

РОЗДІЛ 3

ОЦІНКА ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ІНДУСТРІАЛЬНИХ ЗОН

Ефективність використання земель для промисловості є важливим аспектом для забезпечення сталого розвитку та економічного зростання. На сьогоднішній день в умовах обмеженості земельних ресурсів та багаторазовому їх використанню постає питання ефективності використання землекористування.

Ефективність – це об'єднуюча економічна концепція, яка якісно відображається у високій продуктивності використання як живої, так і матеріальної праці. У виробництві ефективність зазвичай визначається за результатами, які відносять до спожитих ресурсів для їх досягнення. Ці ресурси можуть включати як поточні витрати, так і залучені активи та капітал. В той же час, в економічних дослідженнях немає загальної згоди щодо того, який саме показник найкраще відображає цю ефективність.

Ефективне використання землі означає дві основні речі: забезпечення вищого прибутку з кожної одиниці площі за рахунок постійного зростання ефективності земель через додаткові витрати та мінімізація використання живої та матеріальної праці на одиницю виробленої продукції.

Одним з ключових аспектів ефективного використання землі є визначення показників, які описують міру використання земельних ресурсів. Економічна результативність використання землі проявляється переважно у обсязі виробництва продукції на одиницю земельної площі. Це вимірюється показником обсягу виробництва продукції на одиницю площі.

На рисунку 2. 16 приведені аспекти для забезпечення сталого розвитку та економічного зростання земель промисловості.

<i>Оптимізація площ та розміщення</i>	Оцінка та відстеження розміру земельних ділянок для промислового використання дозволяє оптимізувати їх розміщення та використовувати їхні потенціальність для максимізації виробничих можливостей;
<i>Стратегічне планування</i>	Ретельне стратегічне планування використання земель враховує потреби промислових підприємств, інфраструктури та умов для забезпечення оптимальних умов для розвитку;
<i>Інфраструктурне забезпечення</i>	Гарантування належної інфраструктури (транспорт, електроенергія, водопостачання) може покращити доступність промислових земель та сприяти їхньому ефективному використанню;
<i>Екологічна сталість</i>	Врахування екологічних аспектів використання земель допомагає уникнути негативного впливу на природне середовище та забезпечує сталість промислових ділянок
<i>Функціональне зонування</i>	Розподіл земельних ділянок за функціональним принципом дозволяє створювати ефективні індустріальні зони, де підприємства з подібною діяльністю групуються, що може сприяти синергії та спільному використанню ресурсів;
<i>Співпраця з владними органами</i>	Взаємодія з місцевими владними органами для розробки ефективних політик земельного використання може сприяти створенню умов для сталого економічного зростання.

Рисунок 3.1 – Чинники впливу на ефективність використання земель

Забезпечення ефективного використання земель для промисловості допомагає створити конкурентоспроможні та сталі промислові зони, що впливає на загальний економічний розвиток.

Ефективність використання земель промисловості можна виразити через показник використання виробничих площ.

Використання виробничих площ – це концепція, що вказує на те, наскільки ефективно виробничні площі використовуються для ведення бізнесу чи виробничої діяльності. Це може оцінюватися різними способами, в залежності від галузі та конкретних умов, але загалом це вимірює ефективність використання простору з метою максимізації виробничих можливостей та прибутковості.

Деякі показники використання виробничих площ включають:

- обсяг виробничої діяльності: визначається кількістю та обсягом виробництва, що відбувається на певних виробничих площах. Висока активність свідчить про ефективне використання простору;
- наповненість виробничих приміщень: визначає, наскільки виробничі приміщення заповнені обладнанням, матеріалами чи робочою силою. Максимальне використання простору може покращити продуктивність;
- коефіцієнт використання площі: відношення фактично використовуваної площі до загальної площі виробничих об'єктів. Виражає, скільки простору використовується для конкретної діяльності;
- розміщення обладнання та робочих зон: ефективне розміщення обладнання та робочих зон може покращити робочий процес та зменшити затрати на переміщення матеріалів та працівників;
- інтенсивність використання обладнання: визначається тим, наскільки інтенсивно використовується виробниче обладнання, що дозволяє забезпечити максимальний виробничий результат.

Взагалі, високий рівень використання виробничих площ може вказувати на ефективне використання ресурсів, оптимізацію процесів та забезпечення прибутковості бізнесу чи виробничої діяльності. Для постійного вдосконалення виробничих процесів та підвищення конкурентоспроможності застосовується визначення та аналіз цих показників.

Використання виробничих площ розраховує відсоток експлуатації доступних виробничих площ, щоб оцінити, наскільки ефективно вони використовуються:

$$K_{\text{еф. викор.}} = \frac{S_{\text{еф.}}}{S_{\text{з.}}} * 100\%, (3.1)$$

де $K_{\text{еф. викор.}}$ - коефіцієнт ефективного використання земель;

$S_{\text{еф.}}$ - ефективна площа (під виробничими потужностями);

$S_{\text{з.}}$ - загальна площа індустріальної зони.

Таким чином, в нашому випадку Коефіцієнт ефективного використання земель буде складати:

$$K_{\text{еф. викор.}} = \frac{138,456}{159,082} * 100\% = 87,034$$

Такий показник вказує нам на те, що рівень ефективності використання земель промислового вузла Застава знаходиться на досить високому рівні.

РОЗДІЛ 4

УДОСКОНАЛЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ ІНДУСТРІАЛЬНИХ ЗОН

Потреба у проведенні інвентаризації індустриальних зон зумовлена факторами відображеними на рисунку 4.1.



Рисунок 4.1 – Фактори потреби у проведенні інвентаризації індустриальних зон

Проте проведення інвентаризації земель промисловості може стикатися з різними проблемами, які можуть виникнути з різних причин. Деякі типові проблеми, які можуть виникнути під час проведення інвентаризації земель відображені на рисунку 4.2.



Рисунок 4.2 – Проблеми при проведенні інвентаризації земель промисловості

Для уникнення чи вирішення зазначених проблем важливо мати чіткий план та взаємодіяти з відповідними структурами влади, власниками землі та іншими зацікавленими сторонами. Також вкрай важливо мати актуальну та достовірну інформацію та використовувати сучасні технології для проведення ефективної інвентаризації.

Для вирішення цих питань нами запропоновано вектори удосконалення інвентаризації земель індустріальних зон (рисунок 4.3).

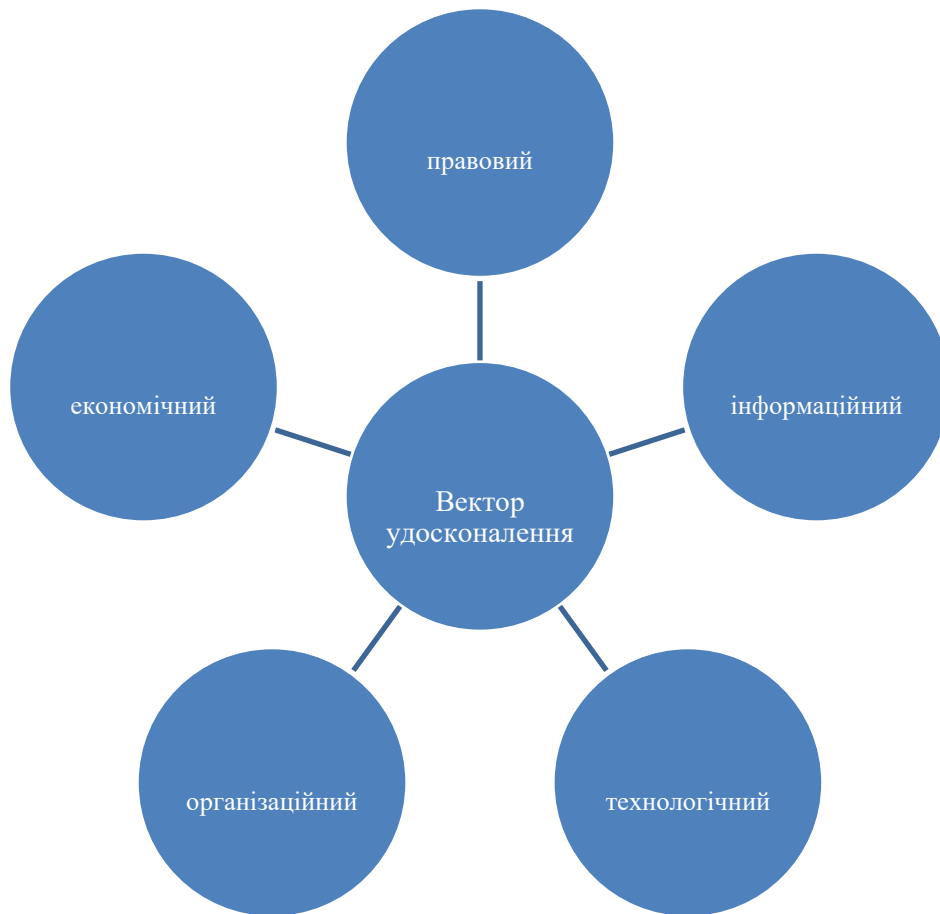


Рисунок 4. 3 – Вектори удосконалення методики проведення інвентаризації земель промисловості

Організаційний вектор дає змогу:

- провести повторну оцінку документації та гарантувати її актуальність;
- застосовувати сучасні технології, такі як дистанційне зондування та геоінформаційні системи, для збору точних геопросторових даних;

- встановити механізми контролю за використанням земель та дотриманням будівельних норм;
- проводити регулярні перевірки на місці для виявлення незаконної забудови чи використання земель;
- здійснювати інформаційну кампанію щодо важливості інвентаризації та її позитивного впливу на розвиток регіону;
- підвищувати свідомість громадськості стосовно правильного використання та управління землею.

Правовий вектор дає змогу:

- здійснювати правову експертизу та вирішення суперечностей у власності;
- розробити ефективні процедури вирішення суперечок, які дозволяють розглядати різноманітні ситуації та забезпечувати справедливе вирішення;
- залучити юридичних експертів для вирішення конфліктів, пов'язаних із земельною власністю;
- взаємодіяти з власниками земель, місцевими органами влади та іншими зацікавленими сторонами;
- вивчити питання та обговорити його з відповідними органами та громадськістю.

Економічний вектор дає змогу:

- залучити інвестицій: інвентаризація створює прозорість інформації про наявні земельні ресурси, їх потенціал та обмеження. Це може збільшити привабливість індустріальних зон для інвесторів;
- стимулювати розвиток інфраструктури: інформація, зібрана під час інвентаризації, може слугувати основою для розробки стратегій розвитку інфраструктури в індустріальних зонах.

– *Інформаційний вектор* дає змогу:

- застосовувати сучасні технології для автоматизації процесів інвентаризації;
- впровадження ГІС для збору, аналізу та візуалізації геопросторових даних про використання земель;
- створення цифрових карт, які відображають різні категорії земель та їх призначення.

Технічний вектор дає змогу:

- залучити кваліфікованих фахівців, таких як землевпорядники, геодезисти та юристи, для надання консультацій та експертної допомоги;
- співпрацювати з місцевими органами влади для отримання допомоги та підтримки;
- використовувати новітнє геодезичне обладнання.

Ці стратегії можна комбінувати та адаптувати залежно від конкретного контексту та проблем, що виникають під час інвентаризації земель індустріальних зон.

Проведення інвентаризації земель промисловості дозволяє визначити фактичну площу земель, їх функціональне призначення та стан. Це може допомогти уточнити, наскільки ефективно використовуються земельні ресурси для промислових потреб. Інформація, отримана під час інвентаризації, може бути використана для покращення земельного планування, що дозволяє враховувати реальні потреби промислових підприємств, розвивати інфраструктуру та забезпечувати належні умови для розвитку промисловості. Також ці дані можуть збільшити зацікавленість інвесторів до промислових проєктів. Інвестори можуть бути впевнені в стабільності та доступності необхідних ресурсів для ведення бізнесу.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

Нами було проведено інвентаризацію промислового вузла Застава, який знаходиться на території м. Одеса. Зібрано та актуалізовано інформацію щодо категорій земель, угідь, обмежень, використання та ставки орендної плати.

Інвентаризація земель промисловості була проведена у декілька етапів. На першому етапі нами було складено робочий інвентаризаційний план, на якому відображені землеволодіння та землекористування, які зареєстровані в Державному земельному кадастрі, а також орієнтовні межі земель, які знаходяться в фактичному користуванні на праві безстрокової оренди або праві власності.

На другому етапі було проведено топографо-геодезичні роботи. Для початку було виконано заліт для отримання ортофотоплану місцевості, який в подальшому значною мірою пришвидшує процес формування земельних ділянок. Кадастрові знімання виконувались за допомогою електронного тахеометру методами полярної засічки та створів. Обробка геодезичних вимірів проводилась за допомогою комп'ютерних програм: Digitals, AutoCad, Q-Gis.

На третьому етапі було складено технічну документацію щодо інвентаризації земельних ділянок. За результатами геодезичних вимірів та фотограмметрії було складено 137 обмінних файлів. Підставою для розробки документації виступає рішення Одеської міської ради на проведення інвентаризації.

За результатами проведення робіт було внесено до Державного земельного кадастру відомості про 163 земельні ділянки, з них:

- 84 приватної форми власності;
- 79 комунальної форми власності.

Аналізуючи отримані результати, нами була визначена ефективність використання індустріальних зон на території промислового вузла Застава. Коефіцієнт ефективності використання земель становить 87,034. Такий показник вказує нам на те, що рівень ефективності використання земель промислового вузла Застава знаходиться на досить високому рівні.

Дослідження напрямів підвищення ефективності використання земель промисловості орієнтує на пошук шляхів збільшення обсягів виробництва продукції з одиниці земельної площі з максимальним економічним ефектом, який знаходить свій прояв у показниках прибутку з цієї площі. Саме одиниця площі індустріальних зон показує ефективність використання земель.

З огляду на зазначене вище, нами досліджена кількісна міра впливу на прибутковість вказаної одиниці площі таких факторів, як: якість земельних угідь, інтенсивність матеріальних і трудових вкладень, землезабезпеченість працюючих, фондоозброєність і фондооснащеність виробництва. Результати статистико-математичного моделювання свідчать про неоднаковий вплив як ізольованої дії факторів, так і їх взаємодії (сполучень).

При проведенні інвентаризації ми зіткнулися з деякими проблемами, які на наш погляд вимагають вирішення. Серед таких можна виділити:

- бойові дії на території України: методика проведення інвентаризації земель не пристосована до сьогоденних умов в країні;
- суперечливість власності: конфлікти щодо власності або відсутність чітких документів про власність можуть стати проблемою;
- відсутність співпраці власників суперечливість власності: якщо власники землі не співпрацюють або відмовляють у доступі до їхніх ділянок, це може ускладнити збір інформації та завершення інвентаризації;
- неповна або неактуальна інформація: відсутність повної або актуальної інформації про земельні ділянки може ускладнити

інвентаризацію. Застосування застарілих карт або неперевірених даних може призвести до неточностей у визначенні реального стану земель.

Для уникнення чи вирішення цих проблем важливо мати чіткий план і взаємодіяти з відповідними структурами влади, власниками землі та іншими зацікавленими сторонами. В роботі нами було запропоновано вектори удосконалення інвентаризації земель індустриальних зон.

Перед тим як вносити пропозиції щодо удосконалення організації проведення інвентаризації індустриальних зон, важливо відзначити, що усі роботи повинні виконуватися відповідно до чинного законодавства та норм. Наше законодавство досить нестабільне, коливається і часто двозначне у багатьох аспектах, тому рекомендується залучати лише професійних фахівців, ретельно розраховувати можливі результати і приділяти увагу дрібницям, оскільки саме через них часто виникають проблеми. У контексті розвитку ринку земель інвентаризацію можна розглядати з двох позицій. З одного боку, інвентаризація є способом миттєвого одержання відомостей про наявні земельні ділянки для їх подальшого використання в обліку, з іншого, – це постійний нагляд та сукупність робіт, спрямований на встановлення правового режиму та фактичного стану використання земельних ділянок, їх меж, розмірів, складу угідь з метою виявлення земель, що не використовуються, використовуються нераціонально або не за цільовим призначенням, та розроблення заходів з усунення причин порушення земельного законодавства.

Необхідно, щоб держава забезпечила ефективний контроль за якістю землевпорядних та картографічних робіт. Досягнення максимального економічного ефекту, як на рівні держави, так і на рівні органів місцевого самоврядування, можливо лише за умови систематичного виконання інвентаризаційних робіт, починаючи від землекористувача і закінчуючи загальнодержавною системою даних – земельним кадастром.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Бірюк С.П. Методичні основи реконструкції міських промислових територій: автореф. дис. ... канд. техн. наук : 05.23.20. Київ, 2013. 27 с.
2. Баланович А.М. Обґрунтування стратегії розвитку промислового розвитку промислового підприємства на основі ринкових тенденцій: автореф. дис. ... канд. екон. Наук : 08.00.04. Харків, 2018. 16 с.
3. Ганець С.В. Принципи формування житлових утворень на пост промислових територіях: автореф. дис. ... канд. архітектури : 18.00.01. Львів, 2018. 23 с.
4. Горбатюк В.М. Інвентаризація земель у системі управління земельними ресурсами. Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. 2019 №42. С. 41-45.
5. Горбатюк В.М. Інвентаризація земель у системі управління земельними ресурсами. Містобудування та територіальне планування, 2008. №31 С. 23-25.
6. Головня І.Я. Правова природна обмежень права власності на земельну ділянку. Часопис цивілістики. 2014 №17. С. 106-110.
7. Деякі питання надання Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру та її територіальними органами адміністративних послуг : Постанова Кабінету Міністрів України від 01.08.2011 р. №835. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/835-2011-p> (дата звернення 26.01.2023).
8. Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження принципу екстериторіальності : Постанова Кабінету Міністрів України від 31.08.2016 р. №580. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/580-2016> (дата звернення 22.09.2023).
9. Дані Держгеокадастру URL: <https://land.gov.ua/> (дата звернення

21.09.2023).

10. Земельний кодекс: Закон України від 25.10.2001 р. №2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 23.01.2023).

11. Земельне законодавство України : збірник нормат. –прав. актів. К.: Істина, 2008. 328 с.

12. Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти і нормативні документи / Держкомзем України. – К.: Урожай, 1998. – 816 с.

13. Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500: Постанова Кабінету Міністрів України від 12.11.1992 р. №622. URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98> (дата звернення: 20.01.2023).

14. Конституція України : Закон України від 28.06.1996р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр> (дата звернення: 23.01.2023).

15. Кубара В.О. Проект землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки для обслуговування складського приміщення, допоміжних будівель і споруд ФГ «Лавр»: автореф. квал. роб. ... бак. : Миколаїв, 2021. 13 с.

16. Крушельницька О.В. Методологія та організація наукових досліджень : навч. посіб. Кондор, 2003. 192 с.

17. Лакатош М.І. Необхідність проведення інвентаризації земель в Україні. Організаційно - правові передумови. Науковий вісник Ужгородського університету. 2013 №2. С. 156-161.

18. Лазарева О.В. Ефективність використання землі. Проблеми системного підходу в економіці. 2020 №75. С. 27-34.

19. Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 № 376 «Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10> (дата звернення 23.09.23).

20. Панас Р. К. Порівняльна оцінка земельних кадастрів зарубіжних країн і України. Геодезія, картографія і аерофотознімання. 2008. № 70. С. 68.
21. План зонування території міста. Офіційний сайт міста Одеса : веб. Сайт. URL: <https://omr.gov.ua/ua/city/departments/uag/plan-zonirovaniya-territorii-goroda/> (дата звернення 24.09.2023).
22. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України №963-15 від 28.12.2015 р. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/963-15> (дата звернення: 15.10.2023).
23. Про затвердження Порядку видачі спеціальних дозволів на виконання топографо-геодезичних вишукувань під час дії воєнного стану, їх обліку та зберігання: Наказ СБУ від 23.06.2022 № 159. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0760-22> Text (дата звернення: 23.08.2023).
24. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. №858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15/> (дата звернення: 25.08.2023).
25. Про охорону культурної спадщини : Закон України від 01.01.2002 р. № 1805-III. (дата звернення: 10.09.2023).
26. Про охорону земель : Закон України від 19.06.2003 р. №962-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15> (дата звернення: 10.09.2023).
27. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 р. №3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (дата звернення: 25.09.2023).
28. Порядок ведення Державного земельного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п> (дата звернення 25.10.2023).
29. Планування і забудова територій : Державні будівельні норми. ДБН Б.2.2-12:2019 від 07.06.2019 URL: <https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/07/DBN-B22-12-2019.pdf> (дата звернення 26.10.2023)
30. Про охорону навколишнього природного середовища : Закон України від 25.06.1991 р. №1264-XII. URL

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12> (дата звернення: 26.11.2023).

31. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність: Закон України від 23.12.1998 р. № 353-XIV. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/353-14> (дата звернення 22.11.2023).

32. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 р. №3038-VI. URL <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (дата звернення: 25.11.2023).

33. Про державну реєстрацію речового права на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. №1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення: 25.11.2023).

34. Про затвердження: Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України : Постанова Кабінету Міністрів України від 05.06.2019р. №476. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-%D0%BF> (дата звернення: 20.11.2023).

35. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану: Закон України від 12.05.2022 №2247-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20> Text (дата звернення 05.13.2023).

36. Рябчий В.А. Деякі проблеми при геодезичному встановлені меж земельних ділянок та шляхи їх вирішення. Науковий вісник Національного гуманітарного університету. 2013 №2. С. 32-35.

37. Співак А.С. Формування меж та організація земель лісогосподарського призначення: квал. роб. ... маг. : Одеса, 2019. 56 с.

38. Статистична інформація. Державна служба статистики України : веб-сайт. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення 24.11.2023).

39. Ступень М. Г., Курильців Р. М., Радомський С. С., Таратула Р. Б.. Автоматизація державного земельного кадастру : підручник. Львів, 2011. 312 с.

40. Цивільний кодекс : Закон України від 16.01.2023 р. №435-IV.
URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15 Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15_Text) (дата звернення:
23.09.2023).

41. Чудовець В.В. Інвентаризація як метод обліку і контролю діяльності сільськогосподарських підприємств: автореф. дис. ... канд. екон. наук : 08.06.04. Київ, 2006. 22 с.