

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

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до кваліфікаційної роботи магістра
на тему:

**ОЦІНКА ПРАВ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ
ТА ШЛЯХИ ЇХ РОЗВИТКУ**

Розробила: **Китайгора Вікторія Сергіївна**
студентка гр. 2мБЗ,
спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»
№ з.к. 10589130

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

Рецензент: _____

Полтава 2024

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

ЛИСТ ПОГОДЖЕННЯ
до кваліфікаційної роботи магістра на тему:

Розробила: **Китайгора Вікторія Сергіївна**
студентка гр. 2мБЗ,
спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»
№ з.к. 10589130

Консультанти:

із земельно-правових питань _____ **д.е.н., проф. Шарий Г.І.**

із землеустрою _____ **к.т.н., доц. Карюк А.М.**

із геодезії _____ **к.т.н., доц. Міщенко Р.А.**

Допустити до захисту
зав. кафедри _____ **д.е.н., проф. Шарий Г.І.**

Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»
Навчально-науковий інститут архітектури, будівництва та землеустрою
Кафедра автомобільних доріг, геодезії та землеустрою

Ступінь вищої освіти «Магістр»
Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»
Освітня програма «Геодезія та землеустрій»

ЗАТВЕРДЖУЮ

Зав. кафедри _____ Шарий Г.І.

«__» _____ 2023 р.

ЗАВДАННЯ

**на кваліфікаційну роботу магістра
Китайгора Вікторія Сергіївна**

1. Тема кваліфікаційної роботи бакалавра

Оцінка прав землекористування та шляхи їх розвитку

керівник роботи Карюк А.М., к.т.н., доцент

затверджені наказом по університету від «04» вересня 2023 р. № 586-ф, а

2. Строк подання роботи «20» грудня 2023 р.

3. Вихідні дані до роботи

1. Природно-кліматична та економічна характеристика господарства, дані про територіальну громаду, населені пункти, виробничі центри, стан використання земель тощо;

2. Копія договору на встановлення земельного сервітуту;

3. Матеріали проектів землеустрою минулих років;

4. Матеріали ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень на території землекористування

4. Зміст текстового матеріалу (перелік питань, що належить розробити)

1. Нормативно-правове забезпечення прав землекористування..

2. Аналіз використання прав землекористування

3. Проектні рішення щодо встановлення земельного сервітуту

5. Перелік графічного матеріалу

– *графічне супроводження результатів дослідження за обраною темою*

6. Консультанти за розділами кваліфікаційної роботи бакалавра

Розділ	Консультант	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв
Розділ 1. <i>Нормативно-правове забезпечення прав землекористування</i>	Шарий Г.І.		
Розділ 2. <i>Аналіз використання прав землекористування</i>	Карюк А.М.		
Розділ 3. <i>Проектні рішення щодо встановлення земельного сервітуту</i>	Щепак В.В.		

7. Дата видачі завдання «02» жовтня 2023 р.

Календарний план виконання роботи

№	Назва етапів кваліфікаційної роботи магістра	Термін виконання	Примітка
1.	Розробка розділу 1. Нормативно-правове забезпечення прав землекористування	02.10-15.10.23	
2.	Розробка розділу 2. Аналіз використання прав землекористування	16.10-05.11.23	
3.	Розробка розділу 3. Проектні рішення щодо встановлення земельного сервітуту	06.11-03.12.23	
4	Формування основних висновків. Складання списку використаних джерел.	04.12-06.12.23	
5	Оформлення графічного матеріалу. Оформлення роботи.	07.12-19.12.23	
6	Здача роботи на кафедрі. Затвердження роботи консультантами та керівником.	20.12.23	
7	Проходження перевірки роботи на плагіат	20.12-12.01.24	
8	Отримання рецензії на роботу.	16.01-18.01.24	
9	Затвердження роботи завідувачем кафедри. Отримання направлення та підготовка до захисту.	19.01-20.01.24	
10	Захист роботи	Із 22.01.24	

Студентка _____

В.С. Китайгора

Керівник _____

А.М. Карюк

ЗМІСТ

Вступ	6
Розділ I НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРАВ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	
1.1. Нормативно-правові аспекти технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки на яку поширюється право землекористування	10
1.2. Теоретичні основи та зміст технічної окументації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки на яку поширюється право землекористування	23
Розділ II АНАЛІЗ ВИКОРИСТАННЯ ПРАВ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	
2.1. Суб'єкти, об'єкти та зміст права землекористування	34
2.2. Загальна характеристика предмета дослідження	43
Розділ III ПРОЄКТНІ РІШЕННЯ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ	
3.1. Обґрунтування проекту із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту	59
3.2. Проектні рішення встановлення сервітуту	73
3.3. Проектні рішення встановлення сервітуту	93
Висновок	99
Список використаних джерел	101

					<i>КРМ 2мБЗ 10589130</i>			
<i>Змн.</i>	<i>Арк.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дата</i>	<i>Оцінка прав землекористування та шлях їх розвитку</i>	<i>Стадія</i>	<i>Арк.</i>	<i>Аркушів</i>
<i>Розроб.</i>		<i>Китайгора В.С.</i>						
<i>Керівник</i>		<i>Павлик В.Г.</i>						
<i>Реценз.</i>								
<i>Н. Контр.</i>		<i>Щепак В.В.</i>						
<i>Затверд.</i>		<i>Шарий Г.І.</i>				<i>НУ «Полтавська політехніка» імені Юрія Кондратюка» кафедра АДГтаЗ</i>		

ВСТУП

У сучасному світі земельні ресурси стають все більшою цінністю, оскільки вони є основою для розвитку економіки, забезпечення житлових потреб населення та реалізації різноманітних проектів. Земельна власність нерозривно пов'язана з правами і обов'язками її власників, але часто можуть виникати ситуації, коли на земельній ділянці протягом певного періоду часу мають чинність права третіх осіб. Одним з таких прав є сервітут, що передбачає обмеження власника земельної ділянки у використанні частини нею. Для правильного встановлення меж такої земельної ділянки необхідно виконати комплекс робіт з землеустрою та скласти відповідну технічну документацію.

Земельний сервітут є одним з основних видів обмежень на власність, що застосовуються до земельних ділянок. Він передбачає надання користувачеві (сервітарю) права користуватися земельною ділянкою, яка належить іншій особі (сервітодавцю), з певними обмеженнями та умовами.

Актуальність теми обумовлена необхідністю забезпечення земельних прав власників ділянок, на які поширюються права сервітуту, а також забезпечення виконання правових норм у галузі земельного законодавства. Крім того, вивчення процесу встановлення меж земельної ділянки з урахуванням сервітуту має важливе значення для правильного розмежування власних прав інтересуючих сторін та уникнення конфліктів.

Метою даної кваліфікаційної роботи є дослідження процесу встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту, та розробка відповідної технічної документації. Робота спрямована на аналіз і систематизацію існуючих нормативних актів та методів, використовуваних у практиці землеустрою, для ефективного вирішення цієї проблеми.

Головним завданням є аналіз і систематизація існуючих нормативних актів та методів, що використовуються у практиці землеустрою, з метою розробки рекомендацій та розробки відповідної технічної документації для

					КРМ 2мБ3 10589130	Арк.
						6
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

встановлення меж на земельній ділянці, на яку поширюється права землекористування. Для досягнення цієї мети поставлені наступні завдання:

- вивчити теоретичні основи землеустрою та визначити особливості встановлення меж на земельній ділянці з урахуванням права землекористування.

- проаналізувати існуючу правову базу щодо встановлення меж земельної ділянки з урахуванням права землекористування

- дослідити методи встановлення меж на земельній ділянці з урахуванням права сервітуту та визначити їх переваги та недоліки.

- розробити відповідну технічну документацію для встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту.

Об'єктом дослідження в технічній документації на встановлення земельного сервітуту є конкретна земельна ділянка, на яку поширюється право сервітуту. Об'єкт дослідження включає у себе фізичні параметри та характеристики земельної ділянки, такі як її розміри, географічне положення, рельєф, природні та антропогенні обмеження. Крім того, об'єктом дослідження є також правовий статус земельної ділянки, включаючи існуючі права власності та право сервітуту.

В процесі встановлення земельного сервітуту технічна документація спрямована на визначення конкретної частини земельної ділянки, на яку поширюється це право. Об'єкт дослідження включає в себе відповідні границі та межі цієї частини земельної ділянки, які встановлюються з урахуванням умов та обмежень, передбачених правом сервітуту. Технічна документація також може включати плани, схеми, кадастрові матеріали та інші візуальні засоби для ясного відображення меж частини земельної ділянки на практичному рівні.

Структура роботи включає вивчення теоретичних основ землеустрою, аналіз існуючої правової бази, визначення методів встановлення меж земельної ділянки, розробку відповідної технічної документації та надання рекомендацій

					КРМ 2МБЗ 10589130	Арк.
						7
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

щодо вдосконалення процесу встановлення меж на земельній ділянці з урахуванням права сервітуту.

У процесі роботи будуть вивчені основні етапи встановлення земельного сервітуту, включаючи збір необхідної інформації, взаємодію зі зацікавленими сторонами, підготовку документації та проходження процедури затвердження. Особлива увага буде приділена аналізу технічних вимог до документів та умовам їхнього складання.

Для досягнення поставленої мети використовуватимуться різноманітні джерела інформації, зокрема законодавчі акти, наукова література, нормативні документи та практичний досвід у сфері земельних відносин.

Дослідження даної теми включає в собі різні методи та підходи для аналізу та перевірки документації. Ось кілька методів, які можуть бути застосовані в таких дослідженнях:

1. Юридичний аналіз: Цей метод включає докладне вивчення юридичних документів, таких як угоди, договори, рішення місцевих органів влади та інші правові акти, пов'язані з сервітутом. Виконується аналіз з метою перевірки відповідності документації законодавству та встановленням сервітуту.

2. Топографічне дослідження: Цей метод передбачає збір детальних геодезичних даних про земельну ділянку та її оточення. Виконуються вимірювання рельєфу, розташування споруд, комунікацій та інших об'єктів, що можуть впливати на встановлення меж сервітуту. Результати топографічного дослідження використовуються для складання геодезичних планів та визначення меж земельних ділянок.

3. Кадастрове дослідження: Цей метод передбачає вивчення даних, що містяться в державному земельному кадастрі. Виконуються перевірки наявності раніше встановлених меж, наявності правових обмежень або інших сервітутів, що можуть впливати на встановлення нових меж. Кадастрове дослідження сприяє визначенню належного статусу земельної ділянки та перевірки відповідності сервітуту.

					КРМ 2мБЗ 10589130	Арк.
						8
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

4. Геоінформаційні системи (ГІС): ГІС можуть бути використані для аналізу географічних та атрибутивних даних, що пов'язані з земельною ділянкою та сервітутом. Вони дозволяють візуалізувати та аналізувати земельні дані, проводити геопросторовий аналіз та виявляти можливі перекриття або конфлікти між різними правами та обмеженнями.

Ці методи можуть використовуватися окремо або в комбінації для проведення дослідження технічної документації землеустрою. Застосування різних методів дозволяє отримати більш повну та об'єктивну картину щодо встановлення меж земельних ділянок та прав сервітуту.

Практична значущість права землекористування має практичну значущість у забезпеченні правової впевненості, раціональному використанні земельних ресурсів, охороні довкілля, розвитку інфраструктури та залученні інвестицій. Він відіграє важливу роль у забезпеченні сталого розвитку та забезпеченні потреб суспільства. Тому і обрана тема магістерської роботи «Оцінка прав землекористування та шляхи їх розвитку»

					КРМ 2МБЗ 10589130	Арк.
						9
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

РОЗДІЛ І

1.1 НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЧАСТИНИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ НА ЯКУ ПОШИРЮЄТЬСЯ ПРАВО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Земельне законодавство України та нормативна база по темі земельного сервітуту постійно розвиваються, і вони можуть бути піддані змінам та покращенням. Критичний огляд діючого законодавства та нормативної бази вимагає детального аналізу законів, постанов, інструкцій та інших регуляторних актів, що стосуються земельного сервітуту.

Земельна реформа — це комплекс заходів, а саме — правових, соціально-економічних, технічних та організаційних, — направлених на перебудову земельних відносин через роздержавлення земель, утвердження різних форм власності на неї та розвиток нових організаційних форм господарювання на селі, що функціонують на приватній власності.

Земельна реформа в Україні пройшла кілька етапів. Початок першого етапу було зроблено прийняттям Земельного кодексу Української РСР у 1990 році. Цей кодекс закріпив право на землю у формі довічного успадкованого володіння, постійного володіння, а також постійного і тимчасового користування. Однак, це право було нерівнозначним, оскільки розпоряджатися землею могли тільки ради народних депутатів. Важливим кроком було прийняття Верховною Радою України Постанови "Про земельну реформу" у 1991 році, якою оголошувалося перерозподіл земель з метою рівноправного розвитку різних форм господарювання на селі.

Другий етап реформи почався у січні 1992 року з прийняття Закону України "Про форми власності на землю" та нової редакції Земельного кодексу України в березні того ж року. Ці документи внесли суттєві зміни у форми власності на землю, запровадивши три рівноправні форми власності: приватна, колективна і державна. Також орендні відносини отримали новий зміст,

					КРМ 2МБ3 10589130	Арк.
						10
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

дозволяючи орендодавцями бути не тільки радам народних депутатів, але і приватним особам, колективним сільськогосподарським підприємствам, акціонерним товариствам та іншим.

Третій етап реформи почався з прийняття Указів Президента України, які визначали невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи. Укази стосувалися паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям, оренди землі, захисту прав власників земельних часток (паїв) та фіксованого сільськогосподарського податку. На основі цих указів були прийняті відповідні закони України.

Початком четвертого етапу земельної реформи став Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» (грудень 1999 р.). Ним передбачався вільний вихід членів КСП із складу цих підприємств зі своїми земельними і майновими паями та створення на їх основі інших суб'єктів господарювання, заснованих на приватній власності. Надзвичайно важливо, що Указом впроваджено обов'язкове укладання юридичними особами, які використовують землі для сільськогосподарських потреб, договорів оренди земельних паїв з виплатою орендної плати фіксованого розміру. Введено спрощений порядок реєстрації договорів оренди земельних паїв, передбачено виділення земельних ділянок єдиним масовим групі власників земельних часток (паїв), яка звернулася із заявами про відведення земельних ділянок у натурі з метою спільного використання або надання в оренду цих ділянок. Важливо, що громадянам надано право розширювати свої особисті підсобні господарства за рахунок приєднання до них земельних ділянок у натурі, виділених відповідно до розміру земельного паю, і не створювати при цьому юридичної особи.

Оглядаючи весь процес земельної реформи в Україні, можна сказати, що він складався з кількох етапів, кожен з яких мав свою роль у визначенні форм власності на землю та розвитку земельних відносин.

					КРМ 2МБЗ 10589130	Арк.
						11
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Нормативно-правові аспекти встановлення земельного сервіту регулюються земельним законодавством та іншими відповідними нормативно-правовими актами. Основні аспекти, які слід враховувати при встановленні земельного сервіту, включають:

1. Земельний кодекс або земельне законодавство: В кожній країні може існувати свій Земельний кодекс або інше земельне законодавство, яке визначає загальні принципи і правила стосовно встановлення та реєстрації земельних сервітів. Ці законодавчі акти встановлюють правові вимоги щодо процедур, умов та обмежень, які стосуються сервіту.

2. Вимоги до документації: Нормативно-правові акти можуть встановлювати вимоги до технічної документації, яка повинна бути представлена при встановленні земельного сервіту. Це може включати плани земельних ділянок, технічні описи, звіти про землевпорядкування та інші документи, що підтверджують необхідність сервіту та його умови.

3. Процедури та реєстрація: Нормативно-правові акти можуть визначати процедури встановлення земельного сервіту, включаючи реєстрацію правових документів, заяв та інших необхідних процесів. Це забезпечує офіційну визнаність та захист прав сервіту.

4. Умови та обмеження: Земельний сервіт може бути супроводжений умовами та обмеженнями, які встановлюються нормативно-правовими актами. Наприклад, обмеження використання земельної ділянки, тривалість сервіту, обов'язки сторін та інші умови, які необхідно враховувати при встановленні та використанні сервіту.

5. Порядок зміни або припинення: Нормативно-правові акти також можуть встановлювати порядок зміни або припинення земельного сервіту. Це може включати процедури розірвання договору сервіту, передачу права сервіту на іншу особу або зміну умов сервіту.

Земельний кодекс України — це основний документ земельного законодавства, яким регулюються земельні відносини з метою створення

					<i>КРМ 2мБЗ 10589130</i>	Арк.
						12
<i>Змн.</i>	<i>Арк.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дата</i>		

необхідних умов для раціонального використання й охорони земель, рівноправного розвитку всіх форм власності на землю і форм господарювання.

Нова редакція Земельного кодексу була прийнята у жовтні 2001 р. Він складається з 10 розділів, 37 глав і 213 статей. У ньому знайшли юридичне закріплення всі прогресивні напрацювання земельної реформи, що здійснювалися в нашій країні за останні шість років. Водночас він вирішує і низку нових питань земельної реформи.

Центральним законодавчим актом земельного законодавства є Земельний кодекс України [2]. Згідно із ст. 4 Земельного кодексу України завданням земельного законодавства є регулювання земельних відносин з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад і держави, раціонального використання та охорони земель.

Статтею 98 ЗК України визначено, що право земельного сервіту – це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Земельні сервітути можуть бути постійними і строковими. Встановлення земельного сервіту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею. Земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений.

Земельний сервітут є одним з основних видів обмежень на власність, що застосовуються до земельних ділянок. Він передбачає надання користувачеві (сервітарю) права користуватися земельною ділянкою, яка належить іншій особі (сервітодавцю), з певними обмеженнями та умовами.

Відповідно до ч. 2 ст. 101 Земельного кодексу земельний сервітут не підлягає відчуженню, зокрема, він не може бути предметом купівлі-продажу, застави та не може передаватися будь-яким способом особою, в інтересах якої цей сервітут встановлено, іншим фізичним та юридичним особам.

					<i>КРМ 2мБЗ 10589130</i>	Арк.
						13
<i>Змн.</i>	<i>Арк.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дата</i>		

Право земельного сервітуту - це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками) відповідно до статті 98 Земельного кодексу України. Згідно зі статтею 100 Земельного кодексу України Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут). Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (землекористувачем) земельної ділянки.

Земельні відносини регулюються Конституцією України, Земельним кодексом України, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами (ст. 3 Земельного кодексу України).

На сьогодні чинним законодавством України закріплюється, що до земель нашої держави належать усі землі, що перебувають в межах її території, які у свою чергу поділяються на категорії відповідно до свого основного цільового призначення. Це означає, що у кожній категорії земель є притаманні свої особливості щодо її використання, що у свою чергу призводить до обмеження права на користування нею, виключно тільки до її цільового призначення.

Відповідно до ст.2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», обтяження – заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, яка встановлена або законом, або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або яка виникає на підставі договорів.

Право власності на землю набувається та реалізується на підставі Конституції України, Земельного кодексу України, а також інших законів, що видаються відповідно до них (ст. 78 Земельного кодексу України).

					КРМ 2МБ3 10589130	Арк.
						14
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Конституційні права і свободи людини і громадянина не можуть бути обмежені, окрім випадків, що передбачені Конституцією України (ч. 1 ст. 64 Конституції України).

За нормою ч. 1 ст. 110 Земельного кодексу України, встановлено, що на використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження.

Обтяження прав на земельну ділянку встановлюється законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи, або договором шляхом встановлення заборони на користування та/або розпорядження, у тому числі шляхом її відчуження (ч. 1 ст. 111 Земельного кодексу України).

27 жовтня 2022 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду в рамках справи №606/1427/19, провадження № 61-5315св22 (ЄДРСРУ № 106988760) та 22 вересня 2022 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду в рамках справи №127/23946/19, провадження № 61-16498св21 (ЄДРСРУ № 106426623) досліджували питання щодо особливостей, порядку та відповідної технічної документації для встановлення земельного сервітуту.

Статтею 14 Конституції України передбачено, що право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

Відповідно до частин першої, другої статті 78 Земельного Кодексу України (далі – ЗК України) право власності на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. Право власності на землю набувається та реалізується на підставі Конституції України, цього Кодексу, а також інших законів, що видаються відповідно до них.

За змістом статей 91, 96 ЗК України власники земельних ділянок та землекористувачі зобов'язані не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів; дотримуватися правил добросусідства

					КРМ 2МБ3 10589130	Арк.
						15
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон.

Земельний сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Відповідно до статті 401 ЦК України право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій особі, конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Згідно з частинами першою, третьою статті 402 ЦК України сервітут може бути встановлений договором або законом, заповітом, рішенням суду. Якщо домовленості про встановлення сервітуту та про його умови не досяглись спір вирішується судом за позовом особи, яка вимагає встановлення сервітуту.

Згідно зі статтею 404 Цивільного кодексу України, особа має можливість використовувати чужу земельну ділянку або іншу нерухому власність, що включає право проходу через чужу земельну ділянку, проїзду через неї, прокладання і експлуатацію ліній електропередачі, зв'язку і трубопроводів, а також забезпечення водопостачання, меліорації та інших подібних потреб. У таких випадках особа має право вимагати від власника або володільця сусідньої земельної ділянки надання земельного сервітуту, а у разі потреби — від власника або володільця іншої земельної ділянки.

Тлумачення цих норм свідчить про те, що умовою встановлення сервітуту є неможливість задовольнити такі потреби в інший спосіб. Отже, передумовою звернення до суду за встановленням сервітуту повинен бути доказ вчинення дій зацікавленою особою щодо встановлення сервітуту та недосягнення про це згоди із власником ділянки, щодо якої планується

					<i>КРМ 2мБЗ 10589130</i>	Арк.
						16
<i>Змн.</i>	<i>Арк.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дата</i>		

встановити сервітут. Якщо особа до звернення до суду не вчиняла дій щодо встановлення сервітуту за домовленістю сторін (зокрема, не звернулася до іншої сторони з пропозицією про укладення договору про встановлення сервітуту), то у суду немає підстав для задоволення відповідних вимог у зв'язку з відсутністю у позивача права вимагати встановлення сервітуту за рішенням суду.

Зокрема, у постанові Верховного Суду від 20.11.2018 № 920/1121/17 було висновлено, що в діючому законодавстві встановлено порядок встановлення земельного сервітуту, який передбачає, серед іншого, можливість ініціювання особою, зацікавленою в сервітуті, питання щодо його установаження перед іншою особою. У випадку, якщо сторони не досягли згоди щодо встановлення сервітуту, спір вирішується у судовому порядку. Однак, в постанові відзначено, що позивач не надав достатньо доказів вжиття законодавчо передбачених заходів для встановлення земельного сервітуту з метою користування земельними ділянками відповідача.

У постановах Верховного Суду від 12.06.2019 № 487/4106/14-ц, від 14.08.2019 № 653/2704/16-ц, від 09.10.2019 № 1512/3008/2012 зроблено висновок, що «земельний сервітут може бути встановлений судом за позовом особи, яка вимагає встановлення сервітуту, у разі недосягнення домовленості між цією особою та власником (володільцем) земельної ділянки. Умовою встановлення є неможливість задоволення такої потреби в інший спосіб, тобто якщо власник земельної ділянки відмовляється укласти угоду про встановлення земельного сервітуту або сторони не можуть дійти згоди про його умови».

Відповідно до правового висновку, який міститься у постановах Верховного Суду від 08.12.2021 № 686/18456/18 та від 19.06.2019 № 925/603/18, умовою встановлення сервітуту є неможливість задовольнити відповідні потреби іншим способом. Таким чином, передумовою для звернення до суду з проханням про встановлення сервітуту є доказ вчинення зацікавленою особою дій, спрямованих на встановлення сервітуту, і недосягнення згоди відповідного

					КРМ 2мБЗ 10589130	Арк.
						17
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

власника земельної ділянки щодо такого встановлення. Якщо особа, яка звертається до суду, не вчинила жодних дій з приводу встановлення сервітуту за попередньою домовленістю сторін (зокрема, не звернулася до іншої сторони з пропозицією укласти договір про встановлення сервітуту), то суд не має підстав задовольнити відповідні вимоги, оскільки позивач не має права вимагати встановлення сервітуту на підставі судового рішення.

Власність – це економічна категорія, яка виявляється у відносинах між людьми з приводу матеріальних благ. Структура власності розкривається через такі економічні елементи, як володіння, користування і розпорядження.

Володіння – суспільно-економічне ставлення певної особи до наявного у неї майна, панування над ним, коли у стосунках з іншими людьми ця особа ставиться до певного майна, як до «свого».

Користування означає виробниче чи особисте споживання засобів і продуктів виробництва, землі, інших об'єктів природи, використання рухомого чи нерухомого майна для задоволення своїх життєвих потреб. При цьому використання нерухомого майна завжди пов'язане з використанням землі, на якій розташована нерухомість.

Для розпорядження характерним буде визначення, вирішення долі майна, землі, інших матеріальних об'єктів, наявність управлінських і розпорядчих аспектів майнових і земельних відносин. Власник вирішує, як вчинити з належними йому майном чи земельною ділянкою, як їх набути чи позбутися, яким чином і з якою метою їх використати. За його бажання здійснюється переведення майна, земельної ділянки з одного економічного стану в інший, з однієї категорії в іншу. При цьому власник розпоряджається своїм майном, земельною ділянкою самостійно, незалежно від волі інших осіб.

Ч. 1 ст. 78 ЗКУ визначає право власності на землю як «право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками». Ч. 1 ст. 316 ЦКУ визначає право власності загалом як «право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб».

					КРМ 2мБЗ 10589130	Арк.
						18
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Таке визначення, є більш вдалим, ніж визначення права власності через набір правомочностей, проте воно не відбиває всіх істотних ознак права власності і, фактично, охоплює всі речові права.

У сучасних умовах право власності опосередковується не лише нормами цивільного права, хоч для регулювання відносин власності вони є визначальними.

Сукупність норм, якими регулюються відносини власності, зокрема власності на землю, має комплексний характер. З цих позицій право власності на землю охоплюється нормами більш загального інституту речового права. Проте в земельному, як і в цивільному, праві відносини власності на землю регулюються не лише за допомогою норм інституту права власності, а й за допомогою норм таких інститутів, як право володіння, право земельного сервітуту тощо.

Право власності на землю, як і будь-яке інше право, може розглядатися в об'єктивному і суб'єктивному розумінні. Право власності на землю в об'єктивному розумінні розглядається як комплексний правовий інститут, нормами якого регулюється статика земельних правових відносин, як стан належності земельних ділянок певній особі. Комплексний характер цього інституту полягає в тому, що відносини земельної власності регулюються нормами як земельного, так і нормами інших галузей права.

Право власності на землю в суб'єктивному розумінні розглядається як сукупність правомочностей (прав та обов'язків) суб'єктів цього права щодо володіння, користування і розпорядження належними їм земельними ділянками. Це основний зміст права власності.

Отже, право власності на землю – це врегульовані нормами земельного та інших галузей права суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, суб'єктами яких є громадяни та юридичні особи України й іноземних держав і особи без громадянства, територіальні громади і держава.

					КРМ 2МБЗ 10589130	Арк.
						19
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

В п.2 статті 1 ЗК встановлено загальне правило набуття та реалізації права власності на землю. Право власності на землю набувається та реалізується тільки на підставі діючих нормативних актів. Це, в першу чергу, ст.ст. 81-85, 87 Земельного Кодексу. Якщо виникають відносини власності, які не врегульовані ЗК, застосовуються загальні норми про право власності Конституції України, Цивільного кодексу України тощо, та інші законодавчі акти. Режим використання спільних природних об'єктів, розташованих на території України та суміжних держав, визначається міжнародними договорами, які ратифіковані Україною.

Встановлені законодавством про власність і про землю правомочності власника щодо володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою розкривають зміст права власності. Правомочності власника щодо належної йому земельної ділянки здійснюються ним особисто, незалежно від волі та бажання всіх інших осіб і обмежуються лише законом. Так, відповідно до ст. 4 ЗК України основним завданням земельного законодавства є створення умов для раціонального використання й охорони земель, рівноправного розвитку всіх форм власності на землю і господарювання, збереження та відтворення родючості ґрунтів, поліпшення природного середовища, охорони прав громадян, підприємств, установ і організацій на землю. ЗК України встановлені такі права власників земельних ділянок: самостійно господарювати на землі; продавати або іншим чином відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину; право власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію; використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі; право на відшкодування збитків, передбачених законом; споруджувати жилі будинки, виробничі та інші споруди. При цьому порушені права власників земельних ділянок підлягають відновленню в порядку, встановленому законом.

					КРМ 2МБЗ 10589130	Арк.
						20
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Згідно зі ст. 91 ЗК України власник зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до цільового призначення та умов її надання, дотримуватися правил добросусідства і сервітуту: дозволяти власникам і користувачам земельних ділянок прохід до доріг загального користування, а також для спорудження або ремонту межових знаків та споруд, вживати заходів до недопущення можливостей стоку дощових і стічних вод, проникнення отрутохімікатів та мінеральних добрив на суміжну земельну ділянку. Він повинен: не порушувати права власників інших земельних ділянок і землекористувачів, зокрема орендарів; не чинити перешкод у проведенні до суміжної земельної ділянки необхідних комунікацій; не допускати погіршення екологічної обстановки на території в результаті своєї господарської діяльності тощо.

Зміст права власності на землю розкривається через зміст його структурних елементів: права володіння, користування і розпорядження. На початку цього підрозділу подано економічну характеристику цих елементів. Юридична категорія кожного з них визначається встановленням правовими нормами права реалізації, здійснення всіх елементів власності. Вони розглядаються як право володіння, право користування і право розпорядження земельною ділянкою.

Висновки з першого питання Таким чином, власність – це економічна категорія, яка виявляється у відносинах між людьми з приводу привласнення матеріальних благ. Відносини власності – це переважно майнові відносини, що складаються щодо конкретного майна, предмета, речі, землі.

Сукупність норм, якими регулюються відносини власності, має комплексний характер. Право власності на землю охоплюється нормами більш загального інституту речового права. Право власності, як і будь-яке інше право, може розглядатися в об'єктивному і суб'єктивному планах.

Право в об'єктивному плані розглядається як інститут цивільного права, норми якого регулюють статику майнових вольових відносин як стан

					<i>КРМ 2мБЗ 10589130</i>	Арк.
						21
<i>Змн.</i>	<i>Арк.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дата</i>		

належності майна певній особі (ст. 3, 13, 14, 41,42, 47, 56, 64 Конституції України). Комплексний характер інституту власності полягає в тому, що відносини власності регулюються нормами як цивільного, так і інших галузей права.

Право власності в суб'єктивному розумінні – це сукупність правомочностей (прав та обов'язків) суб'єкта щодо володіння, користування та розпорядження належним йому майном. Це основний зміст права власності. Отже, право власності – це врегульовані нормами цивільного та інших галузей права суспільні відносини щодо володіння, користування та розпорядження майном, результатами інтелектуальної діяльності з боку громадян України, інших держав, осіб без громадянства, юридичних осіб України та інших держав, територіальних громад і держави.

					КРМ 2мБЗ 10589130	Арк.
						22
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

1.2. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ТА ЗМІСТ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Технічна документація землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту, повинна відповідати вимогам законодавства, нормативних актів та професійних стандартів, що регулюють проведення землепорядних робіт та кадастрового обліку.

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту, є важливим інструментом для забезпечення належного регулювання використання земель та забезпечення прав сервітуту. Вона містить розрахунки, картографічні матеріали та іншу інформацію, яка дозволяє точно та об'єктивно встановити межі та параметри ділянки, на яку поширюється сервітут.

Основні елементи технічної документації землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту, можуть включати наступні:

1. Геодезичні роботи: Це включає збір даних про земельну ділянку, вимірювання її меж, встановлення геодезичних пунктів та позначень на місцевості. Геодезичні роботи дозволяють отримати точні геометричні дані, які використовуються для встановлення меж сервітуту.

2. Кадастрова інформація: Це включає використання кадастрової інформації про земельну ділянку, таку як кадастровий план, кадастровий номер, дані про власника та інші реквізити, які допомагають ідентифікувати ділянку та встановити її межі.

3. Картографічні матеріали: Використання картографічних матеріалів, таких як топографічні плани, плани меж населених пунктів, супутникові знімки тощо, може допомогти у визначенні меж сервітуту та їх відношенні до інших об'єктів на місцевості.

					КРМ 2мБЗ 10589130	Арк.
						23
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

4. Технічні розрахунки: Це включає проведення розрахунків, які допомагають встановити точні координати та геометричні параметри меж сервітуту. Ці розрахунки можуть базуватись на геодезичних вимірах, кадастрових даних та інших вхідних даних.

5. Описи та пояснювальні записки: Ці елементи документації надають пояснення технічних деталей, методології встановлення меж сервітуту, а також відомості про особливості земельної ділянки та її відношення до інших об'єктів намісцевості.

Земельний сервітут є важливим інструментом у земельній політиці та управлінні земельними ресурсами. Він виконує різноманітні функції та відіграє важливу роль в регулюванні відносин між власниками землі та користувачами, забезпечуючи права та інтереси обох сторін.

Основні аспекти стану та ролі земельного сервітуту включають наступне:

1. Захист прав власника землі: Земельний сервітут може бути встановлений на земельній ділянці з метою забезпечення прав власника на користування, використання або обмеження певних видів діяльності на землі. Власник землі може надавати іншим особам право використовувати певну частину його земельної ділянки, зберігаючи при цьому свої основні власницькі права.

2. Забезпечення користувача землі: Земельний сервітут надає можливість користувачам землі (наприклад, підприємствам, організаціям або приватним особам) отримувати право використовувати земельну ділянку для конкретних цілей, таких як будівництво, сільськогосподарська діяльність, видобувна промисловість тощо. Це сприяє розвитку економіки та підприємництва, стимулює інвестиції та створення робочих місць.

3. Регулювання використання земель: Земельний сервітут може обмежувати певні види діяльності на землі або встановлювати умови їх проведення. Це може бути пов'язано з охороною довкілля, збереженням природних ресурсів, зонуванням міста або іншими місцевими планувальними

					<i>KPM 2MB3 10589130</i>	Арк.
						24
<i>Змн.</i>	<i>Арк.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дата</i>		

вимогами. Земельний сервітут дозволяє контролювати використання землі та забезпечувати стає та збалансоване розвиток територій.

4. Підтримка громадських інтересів: Земельний сервітут може використовуватися для реалізації громадських інтересів та забезпечення загального благополуччя. Наприклад, встановлення сервітуту може дозволяти зберегти природні екосистеми, забезпечити доступ до природних ресурсів, створити зони рекреації або зелені зони у містах.

5. Розвиток інфраструктури та комунальних послуг: Земельний сервітут може бути використаний для забезпечення розвитку необхідної інфраструктури, такої як дороги, енергетичні мережі, водопостачання, каналізація тощо. Це сприяє покращенню якості життя населення та створенню комфортних умов для проживання.

Земельний сервітут має велике значення для забезпечення раціонального використання земельних ресурсів, захисту прав власників та користувачів землі, збереження природних та культурних цінностей, а також розвитку економіки та інфраструктури. Нормативно-правові аспекти земельного сервітуту регулюються законодавством та нормативними актами, що стосуються земельних відносин та землевпорядкування.

Земельний сервітут відіграє важливу роль в економіці України, оскільки він забезпечує правовий механізм для використання земельних ресурсів та розвитку підприємництва. Його місце в економіці полягає в наступних аспектах:

1. Інвестиційний потенціал: Земельний сервітут стимулює інвестиції в різні галузі економіки, такі як сільське господарство, промисловість, будівництво, енергетика та інші. Він надає можливість користувачам землі отримувати довготривале право на використання земельних ділянок, що сприяє розвитку бізнесу та залученню інвестиційних коштів.

2. Розвиток сільського господарства: Земельний сервітут відіграє важливу роль у сільському господарстві, дозволяючи селянським господарствам,

					КРМ 2МБ3 10589130	Арк.
						25
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

фермерам та іншим сільськогосподарським підприємствам використовувати землю для сільськогосподарської діяльності. Це сприяє забезпеченню продовольчої безпеки, розвитку сільських територій та підтримці сільського населення.

3. Розвиток промисловості та будівництва: Земельний сервітут дозволяє підприємствам та інвесторам використовувати земельні ділянки для розміщення промислових об'єктів, будівництва інфраструктури, торгових центрів, готелів та інших комерційних об'єктів. Це сприяє розвитку промисловості, створенню робочих місць та залученню інвестицій у будівництво.

4. Захист прав власності: Земельний сервітут забезпечує захист прав власників землі, дозволяючи їм зберегти основні власницькі права, але надавати іншим особам право використовувати їх земельну ділянку. Це сприяє ефективному використанню земельних ресурсів, запобігає неконтрольованому розподілу землі та допомагає уникнути конфліктів.

5. Екологічна раціоналізація: Земельний сервітут може використовуватися для забезпечення екологічної раціоналізації використання землі, збереження природних ресурсів та охорони навколишнього середовища. Встановлення сервітуту на певних ділянках землі може обмежувати види діяльності, що можуть негативно впливати на довкілля, та стимулювати екологічно чисті практики.

Предметом дослідження земельного сервітуту є правові, організаційно-економічні та технічні аспекти, пов'язані з встановленням, реалізацією та контролем за сервітутами на земельних ділянках. Основні аспекти дослідження включають по-перше правовий аспект, що базується на дослідженнях спрямованих на аналіз законодавчих актів, нормативних документів та правових принципів, що регулюють встановлення та використання земельних сервітутів. Це включає вивчення правового регулювання сервітуту, процедур його встановлення, прав та обов'язків сторін, механізмів зміни чи припинення

					КРМ 2МБ3 10589130	Арк.
						26
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

сервіту та інші аспекти, пов'язані з правовими аспектами сервіту. По-друге організаційно-економічний аспект спрямований на аналіз організаційних та економічних аспектів встановлення та використання земельного сервіту. Це включає вивчення процедур і процесів, пов'язаних з встановленням та реєстрацією сервітів, визначенням умов використання земельної ділянки, платежів, пов'язаних з сервітом, та економічних вигод, які виникають від встановлення та використання сервіту. По-третє технічний аспект спрямовано на аналіз технічних аспектів встановлення меж земельної ділянки, на яку поширюється право сервіту. Це включає проведення землевимірвальних робіт, складання технічної документації, яка визначає межі земельної ділянки та обмеження, пов'язані з сервітом, та забезпечення точності та надійності встановлення меж.

Дослідження земельного сервіту спрямовані на розуміння та вдосконалення правових, організаційно-економічних та технічних аспектів, пов'язаних з встановленням та використанням сервітів на земельних ділянках. Вони мають на меті забезпечити ефективне використання земельних ресурсів, захист прав власності та сприяти сталому розвитку економіки.

У правовому аспекті земельний сервіт регулюється законодавством та нормативними актами, які визначають процедуру його встановлення, права та обов'язки сторін, а також механізми зміни або припинення сервіту. Організаційно-економічний аспект включає аналіз процесів, пов'язаних з встановленням та реєстрацією сервітів, визначення умов використання земельної ділянки та економічних аспектів, пов'язаних з сервітом. Технічний аспект передбачає проведення землевимірвальних робіт, складання технічної документації щодо встановлення меж земельної ділянки та забезпечення точності встановлення меж.

Для успішної реалізації земельного сервіту необхідна належна технічна документація землеустрою, яка включає в себе детальний опис земельної ділянки, її меж, характеристику обмежень та умов сервіту. Така документація

					КРМ 2МБЗ 10589130	Арк.
						27
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

є основою для правильного встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту.

Загалом, земельний сервітут є важливим інструментом землеустрою, який сприяє оптимальному використанню земельних ресурсів, забезпечує правову захищеність та сприяє сталому розвитку економіки. Вивчення теоретичних основ та технічної документації землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту, має велике значення для забезпечення ефективного використання земельних ресурсів та захисту прав власності.

Відповідно до глави 33 Цивільного кодексу України емфітевзис – це право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, яке посвідчується угодою між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою. Це право встановлюється договором між власником земельної ділянки й особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевт).

Власне сторонами договору є **землекористувач** – фізична чи юридична особа, що є резидентом або нерезидентом, яка виявила бажання користуватися земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб та **власник земельної ділянки** – фізична чи юридична особа-резидент, якій на праві власності належить земельна ділянка сільськогосподарського призначення.

Договір може бути як оплатним, так і укладатись на безоплатній основі. Строк договору про надання права користування чужою сільськогосподарською земельною ділянкою приватної власності законом не обмежується і встановлюється сторонами договору за домовленістю. А щодо сільськогосподарських земельних ділянок державної або комунальної власності строк дії договору про встановлення емфітевзису не може перевищувати 50 років.

					КРМ 2мБЗ 10589130	Арк.
						28
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Виходячи з цього, кожний громадянин України може передати належну йому на праві власності земельну ділянку сільськогосподарського призначення в користування емфітевту на будь-який строк, а то й назавжди (тобто, безстроково). Однак, якщо договір про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб укладено на невизначений строк, кожна із сторін може відмовитися від договору, попередньо попередивши про це другу сторону не менш як за один рік (ч. 2 ст. 408 ЦК України).

Істотні умови договору емфітевзису законодавчо не визначені. Відповідно до положень глави 33 ЦК України та ст.102-1 Земельного кодексу України ними можна вважати:

- об'єкт емфітевзису (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);
- цільове призначення земельної ділянки;
- строк дії договору;
- плата за користування земельною ділянкою з визначенням розміру, умов, порядку та строків виплати.
- права та обов'язки власника земельної ділянки, наданої у користування для сільськогосподарських потреб;
- права та обов'язки землекористувача.

Питання оплати за користування земельною ділянкою, її розміри, форма, умови, порядок та строки її виплати встановлюються договором (ч.2 ст.409 ЦК України).

Варто підкреслити те, що право емфітевзису є речовим правом. Це означає, що для його виникнення потрібно не лише укласти відповідний договір, а й зареєструвати це право в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Лише з моменту такої реєстрації власник земельної ділянки

					КРМ 2МБ3 10589130	Арк.
						29
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

вважатиметься таким, що передав право емфітевзису емфітевтові, а емфітевт – шляхом укладення з нею договору купівлі-продажу, міни, дарування тощо. Причому земельний мораторій не забороняє відчуження емфітевзису. А власник земельної ділянки має лише переважне право на викуп права емфітевзису, що означатиме його припинення. І якщо власник земельної ділянки не здійснює викупу емфітевзису, то він не зможе запобігти його продажу іншій особі. Саме можливість вільного продажу емфітевзису приваблює сільськогосподарські підприємства, які й виявляють намір використовувати земельні ділянки селян не на підставі договору оренди землі, а на підставі договору про встановлення емфітевзису.

Водночас, якщо емфітевт продаватиме своє право на користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису іншій особі, то власник земельної ділянки матиме право на отримання певного відсотку від ціни продажу, розмір якого має бути визначений договором.

Власники землі мають звернути увагу на те, що укладення ними договору про передачу права користування його земельною ділянкою на умовах емфітевзису іншій особі тягне за собою настання певних негативних наслідків матеріального характеру. По-перше, при продажу емфітевзису власник земельної ділянки отримає певну суму грошей відразу, але потім не буде отримувати щорічні платежі, як це відбувається при передачі земельних ділянок в оренду. Й хоча власник земельної ділянки і емфітевт можуть домовитися про сплату певних сум щорічно, однак у такому випадку власник земельної ділянки не отримає відразу великої суми коштів — основної переваги емфітевзису над орендою.

Сучасний стан розвитку земельних правовідносин характеризується множинністю форм використання земельних ділянок, що породжує логічну необхідність постійного пошуку відповідних шляхів їх правового регулювання.

Суперфіцій – це право користування чужою земельною ділянкою для забудови, окремий вид прав на чужі речі.

					КРМ 2мБЗ 10589130	Арк.
						30
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Порядок встановлення та припинення суперфіція регламентується нормами Земельного та Цивільного кодексу України.

Договір суперфіцію підлягає обов'язковій державній реєстрації.

Особливість суперфіцію полягає в тому, що таке право може відчужуватися землекористувачем або передаватися у порядку спадкування на підставі договору або заповіту, а також дає право землевласнику на прибуток від промислових об'єктів, збудованих на наданій земельній ділянці на умовах суперфіцію. Право користуватися чужою земельною ділянкою може бути встановлено на визначений або на невизначений строк.

Таке право може бути припинено у випадку:

- коли власник земельної ділянки та землекористувач являється однією особою; закінчення строку права користування;
- відмови землекористувача від права користування;
- невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років поспіль;
- за рішення суду;
- в інших випадках установлених законом.

Істотними умовами договору про встановлення суперфіцію є :

- місце розташування та розмір земельної ділянки;
- мета надання земельної ділянки у користування;
- вид і обсяги будівництва;
- умови збереження стану об'єкта суперфіцію;
- строк дії договору;
- плата за договором суперфіцію.

Слід пам'ятати, що укладаючи договір суперфіцію потрібно виважено підійти до умови плати за договором і викласти її з урахуванням положення статті Цивільного кодексу, яка встановлює обов'язок землекористувача вносити плату за користування земельною ділянкою, наданою йому для забудови, та інші платежі ,встановленні законом.

					КРМ 2мБЗ 10589130	Арк.
						31
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Крім того, договір про встановлення суперфіцію допускає, що разом із суперфіціарієм земельною ділянкою може користуватися і сам власник. Дуже важливо регламентувати повноваження цих осіб.

Звертаємо Вашу увагу, що право власності на побудовані на чужій землі будівлі та споруди належить суперфіціарію. При переході права власності на нерухомі майно від суперфіціаря до інших осіб, останні набувають також права користування відповідною земельною ділянкою на тих самих умовах і в тому самому обсязі, що й попередній власник нерухомого майна – колишній суперфіціарій.

У разі припинення суперфіція право на нерухоме майно, що залишилося на земельній ділянці, визначається домовленістю між власником ділянки і власником нерухомого майна. За відсутності такої угоди наслідки припинення права користування ділянкою визначає суд.

Власник земельної ділянки має право вимагати від власника нерухомого майна його знесення та приведення ділянки до стану, в якому вона перебувала до встановлення суперфіція (частина перша статті 417 Цивільного кодексу України).

Коли знесення будівлі або споруди, що знаходиться на земельній ділянці, забороняється законом (житлові будинки, пам'ятки історії та культури тощо) або є нераціональним у зв'язку з явним перевищенням вартості будівлі чи споруди порівняно з вартістю відведеної під них землі, суд може з урахуванням підстав припинення користування земельною ділянкою та за наявності відповідної вимоги сторін:

- визнати право власника нерухомого майна на придбання права власності на земельну ділянку, на якій знаходиться нерухоме майно, або право власника землі на придбання нерухомого майна, що залишилось на земельній ділянці;
- визначити власнику нерухомого майна умови користування земельною ділянкою на новий строк.

					КРМ 2мБЗ 10589130	Арк.
						32
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Набувши право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб на умовах емфітевзису, емфітевт, як і орендар, може використовувати земельну ділянку для сільськогосподарських потреб — ведення фермерського господарства, товарного сільськогосподарського виробництва тощо. Однак, на відміну від орендаря, емфітевт набуває ще одне право — право відчуження емфітевзису іншій особі.

У заключенні можна сказати, що земельний сервітут, емфітевзис, суперфіцій є важливим інститутом права, який дозволяє регулювати використання землі з урахуванням інтересів суспільства. Він вирішує багато екологічних, економічних та соціальних проблем, забезпечуючи збалансований розвиток територій та належне використання земельних ресурсів.

					КРМ 2МБ3 10589130	Арк.
						33
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

РОЗДІЛ II

АНАЛІЗ ВИКОРИСТАННЯ ПРАВ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІВ

2.1 Суб'єкти, об'єкти та зміст права землекористування.

Чинне законодавство чітко визначає суб'єктно-об'єктний склад та перелік прав на користування земельними ділянками. Суб'єктами права землекористування виступають юридичні та фізичні особи, які у встановленому законом порядку набули це право для досягнення відповідних цілей і мають у зв'язку із цим певні земельні права та обов'язки. До складу суб'єктів на право користування землею закон відносить фізичних та юридичних осіб України, державу і територіальні громади в особі органів державної влади та органів місцевого самоврядування; іноземців, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб і державні міжнародні організації тощо (ст. 93 ЗК)

Юридичною особою чинний ЦК України (ст. 80) вважає організацію, створену і зареєстровану у встановленому законом порядку. Серед юридичних осіб залежно від порядку їх створення закон розрізняє юридичні особи приватного та публічного права. Передбачена законом можливість підприємств, установ та організацій виступати як самостійний суб'єкт землекористування являє собою їх земельну правоздатність. Така правоздатність завжди відповідає цілям та завданням діяльності юридичної особи, які закріплені у статутних документах.

Поняття земельної правоздатності застосовується лише до суб'єктів, які здійснюють землекористування. Правомочності різних державних органів та органів місцевого самоврядування щодо розпорядження та управління землею, регулювання земельних відносин впливають з компетенції цих органів, якою вони наділені державою. Разом з тим не виключається ситуація, коли в одній особі уособлюються і органи, які здійснюють управління землею, і землекористувачі.

					КРМ 2мБЗ 10589130	Арк.
						34
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Юридичні особи, які володіють земельною правоздатністю, завжди дієздатні, тобто вони здатні своїми діями набувати і здійснювати права та обов'язки у галузі землекористування. Земельна право дієздатність може бути притаманна лише самостійно оформленим як єдине ціле юридичним особам, а не їх структурним підрозділам. Юридичні особи, що володіють земельною право-дієздатністю, набувають статус суб'єктів землекористування з моменту надання їм земельної ділянки та державної реєстрації відповідного права, у зв'язку з чим у них виникають суб'єктивні земельні права і обов'язки.

У складі суб'єктів землекористування розрізняють сільськогосподарські та

несільськогосподарські державні і комунальні підприємства, установи та організації. Першим надаються земельні ділянки у постійне користування для науково-дослідних, навчальних цілей та ведення товарного сільськогосподарського виробництва (ст. 24 ЗК України), другим – для здійснення відповідної несільськогосподарської діяльності (ст. 65 ЗК України).

Крім того, вони можуть використовувати земельні ділянки на умовах оренди.

Недержавні і некомунальні юридичні особи можуть виступати суб'єктами лише орендного землекористування.

Серед суб'єктів землекористування самостійне місце займають районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів АР Крим та Кабінет Міністрів України, а також селищні, міські, районні та обласні ради, Верховна Рада АР Крим у межах повноважень, визначених законом. Вони, зокрема, можуть здійснювати орендне землекористування (ст. 5 Закону України «Про оренду землі»).

Суб'єктами землекористування можуть виступати іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави, які як орендарі на підставі договору оренди здійснюють права володіння і користування земельною ділянкою.

					КРМ 2МБЗ 10589130	Арк.
						35
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Певні особливості притаманні фізичним особам як суб'єктам права землекористування. Серед них чинне земельне законодавство розрізняє громадян України, іноземців та осіб без громадянства. Ця категорія суб'єктів може здійснювати використання землі на умовах оренди обмеженого користування чужою земельною ділянкою та ін.

Громадяни як суб'єкти права землекористування повинні бути правоздатними та дієздатними у зазначеній сфері. Земельна правоздатність громадян являє собою їх здатність виступати у ролі носіїв прав і обов'язків щодо використання земель.

Вона виникає у громадянина з моменту народження і припиняється з його смертю.

Як і цивільна правоздатність, вона визнається рівною мірою за всіма громадянами.

Цю правоздатність не слід змішувати з правом громадянина на отримання земельної ділянки в користування, тобто із його суб'єктивним правом.

Самостійне значення для громадян має поняття земельної дієздатності. Оскільки вона передбачає свідому поведінку особи, яка викликає юридичні наслідки, то така поведінка вимагає певного життєвого досвіду і правильного розуміння значення своїх вчинків. У зв'язку з цим земельна дієздатність може бути визнана за громадянами не в однаковому обсязі. Земельна дієздатність притаманна в повному обсязі тільки повнолітнім громадянам, а також особам, які вступили у шлюб до досягнення повноліття, та деяким іншим особам.

Земельна правоздатність реалізується громадянином індивідуально або у складі об'єднання. Наприклад, згідно зі ст. 36 ЗК України громадянам або їх об'єднанням із земель державної або комунальної власності можуть надаватися в оренду земельні ділянки для городництва, іноді земельна ділянка юридично закріплюється за певним громадянином, а право користування нею здійснюють всі члени сім'ї або родичі, які володіють земельною правоздатністю. Так,

					<i>КРМ 2мБЗ 10589130</i>	Арк.
						36
<i>Змн.</i>	<i>Арк.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дата</i>		

особисте селянське господарство не має статусу юридичної особи. Відповідно до Закону України «Про особисте селянське господарство» (ст. 1) такі господарства можуть створюватися фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають, з метою задоволення особистих потреб у порядку, встановленому законом. Громадяни – члени особистого селянського господарства використовують на умовах оренди відповідні земельні ділянки.

Об'єктом права землекористування зазвичай вважається те, з приводу чого формуються і існують відповідні земельні правовідносини. Відповідно до Конституції України та ЗК України об'єктами прав на користування землею можуть бути: землі в межах території України, окремі категорії земель; окремі земельні ділянки. Стаття 2 ЗК України до об'єктів земельних відносин (і у сфері землекористування) відносить, окрім цього, право на земельні ділянки, у тому числі на земельні частки (паї). Серед прав на земельні ділянки самостійне місце займають оренда, суперфіцій та емфітевзис, про що йтиметься далі).

У переважній більшості випадків об'єктом права землекористування виступають окремі земельні ділянки. Безпосереднім об'єктом цього права зазвичай є певна індивідуально визначена і юридично відокремлена земельна ділянка (або її частина), яка перебуває у державній, комунальній або приватній власності, що закріплена за конкретним суб'єктом для використання згідно з її цільовим призначенням. Саме з приводу цієї ділянки виникають і здійснюються відповідні земельні правовідносини як форма реалізації суб'єктивного права, а також відповідні повноваження землекористувача: право володіння та право користування земельною ділянкою, а іноді й внутрішньогосподарського управління нею. Отже, таким об'єктом є земельна ділянка, місце розташування і межі якої визначаються на місцевості з урахуванням її розміру.

Закон не виключає можливості використання однією юридичною особою кількох земельних ділянок різного цільового призначення. У деяких випадках право користування певними земельними ділянками може бути

					КРМ 2мБЗ 10589130	Арк.
						37
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

пов'язане з необхідністю надання одній юридичній особі двох або декілька різних природних об'єктів.

Наприклад, для розробки родовищ корисних копалин гірничодобувним підприємствам надаються у користування не тільки ділянки надр у межах гірничих відводів, а й відповідні земельні ділянки, необхідні для експлуатації надр.

Об'єкти права землекористування класифікуються з урахуванням, наприклад того, за рахунок яких земель вони надані (державної, комунальної чи приватної власності). Класифікація цих об'єктів можлива і за іншими ознаками. Так, якщо підставою класифікації вважати основне цільове призначення земельних ділянок, то можна розрізнити об'єкти сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення.

Зміст прав на користування землею становить сукупність прав та обов'язків суб'єктів відповідних правовідносин, які формуються з приводу використання конкретної земельної ділянки.

Права та обов'язки землекористувачів. Здійснення суб'єктивного права землекористування обумовлює реалізацію належних конкретному землекористувачеві його земельних прав і додержання ним покладених на нього обов'язків щодо використання земельної ділянки.

Комплекс прав та обов'язків землекористувачів досить широкий, але кожному з них належить право володіння і право користування, а іноді й обмежене право розпорядження та право внутрішньогосподарського управління відведеною земельною ділянкою як самостійні правомочності, які передаються власником земельної ділянки її користувачу.

Сутність права володіння земельною ділянкою землекористувачем полягає в юридично забезпеченій можливості утримувати її як свою власну (наприклад, забороняти доступ до земельної ділянки інших осіб).

Право користування земельною ділянкою – це юридично забезпечена можливість суб'єкта здійснювати господарське та інше безпосереднє

					КРМ 2мБЗ 10589130	Арк.
						38
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

використання земельної ділянки з метою отримання доходів та інших благ матеріального та нематеріального характеру від корисних властивостей землі.

Користування наданою земельною ділянкою – не лише право, а й обов'язок землекористувача. При цьому він повинен забезпечувати використання землі за цільовим призначенням. Якщо землекористувач не виконує цей обов'язок, то для нього наставатимуть негативні наслідки.

Право на безпосередню експлуатацію земельної ділянки передбачає наявність у землекористувача ряду конкретних суб'єктивних прав. Перелік останніх зумовлений цільовим призначенням земельної ділянки. Згідно зі ст. 95 ЗК України землекористувачі, якщо інше не передбачено законом або договором, мають право:

самостійно господарювати на землі; власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену сільськогосподарську продукцію;

використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові угіддя, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі; відшкодування збитків у випадках, передбачених законом; споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

В одних випадках зазначені права зумовлені основною метою землекористування, в інших – сприяють тією чи іншою мірою її досягненню.

Крім того, слід мати на увазі, що, по-перше, не кожному землекористувачеві належать всі без винятку права; по-друге, право на використання, наприклад, торфу, лісових угідь, водних об'єктів та ін., які розташовані у межах земельної ділянки, не входить до змісту власні права землекористування, оскільки воно існує щодо інших об'єктів природи, а не землі.

					КРМ 2мБЗ 10589130	Арк.
						39
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Наведений перелік прав землекористувачів не є вичерпним. Він може уточнюватися з точки зору як розширення, так і обмеження приписами спеціальних законів, які регламентують діяльність цих суб'єктів.

Усю сукупність закріплених законом прав землекористувачів з урахуванням їх змісту можна поділити на дві групи – права у сфері ефективного використання земельних ділянок і права у сфері реалізації інших майнових та немайнових прав.

До першої групи прав належать: самостійне господарювання на землі, використання у встановленому порядку для власних потреб наявних на земельній ділянці загальнопоширених корисних копалин, торфу, лісових угідь, водних об'єктів, а також інших корисних властивостей землі. Другу групу прав землекористувачів становлять такі права: власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену сільськогосподарську продукцію; на відшкодування збитків У випадках, передбачених законом; на спорудження жилих будинків, виробничих та інших будівель і споруд та ін.

Сутність права самостійного господарювання на землі полягає в тому, що конкретний землекористувач за своїм волевиявленням, самостійно визначає напрями своєї виробничої та іншої діяльності, використовує земельну ділянку в межах її цільового призначення. Право землекористувача використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові угіддя, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі полягає в тому, що відповідно до Кодексу України про надра (ст. 23) він у межах наданої йому земельної ділянки має право без отримання спеціального дозволу (ліцензії) видобувати для своїх господарських і побутових потреб корисні копалини місцевого значення і торф. За умови розміщення на земельних ділянках землекористувачів лісових угідь та водних об'єктів, які мають право користуватися цими об'єктами згідно з лісовим та земельним законодавством.

					КРМ 2мБЗ 10589130	Арк.
						40
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Право землекористувачів на відшкодування збитків означає, що перелік таких випадків має бути визначений тільки законом. За статтею 156 ЗК України землекористувачі мають таке право, зокрема при вилученні сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом; при тимчасовому зайнятті сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для інших видів використання; неодержанні доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки та ін.

Відповідно до цільового призначення земельної ділянки землекористувач має право споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

Спорудження будівель і споруд землекористувач має здійснювати в порядку, встановленому будівним законодавством, зокрема за наявності дозволу уповноважених органів та ін.

Землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків (ст. 152 ЗК України).

Способи захисту земельних прав закріплені ст. 152 ЗК України.

Здійснення прав землекористувачами передбачає дотримання ними певних обов'язків, пов'язаних з використанням конкретних земельних ділянок. Обов'язки землекористувачів передбачені ЗК України та нормами інших законів. Зокрема, перелік, закріплений ст. 96 ЗК України, включає обов'язки:

а) забезпечувати використання землі за цільовим призначенням та за свій рахунок приводити її у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком випадків незаконної зміни рельєфу не власником такої земельної ділянки;

б) додержуватися змін законодавства про охорону довкілля;

в) своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату;

					КРМ 2МБЗ 10589130	Арк.
						41
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

г) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;

г) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;

д) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;

е) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних із встановленням земельних сервітутів та охоронних зон. Наведений перелік обов'язків не є вичерпним. Закон може встановлювати й інші обов'язки землекористувачів.

За змістом усі обов'язки землекористувачів можна класифікувати на три групи: у сфері ефективного використання земельних ділянок (наприклад, забезпечувати використання землі за цільовим призначенням); у сфері відтворення і комплексної охорони земель (наприклад, дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля); у сфері реалізації інших майнових та немайнових обов'язків (наприклад, не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів).

Можлива класифікація обов'язків землекористувачів і за іншими підставами. Так, можна виділити групу обов'язків, об'єктом яких є надана в користування земельна ділянка (забезпечувати використання землі за цільовим призначенням; підвищувати родючість ґрунтів і зберігати інші корисні властивості землі та ін.).

Самостійну групу становлять обов'язки землекористувача перед власниками та користувачами сусідніх земельних ділянок (дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних із встановленням земельних сервітутів та охоронних зон). До третьої групи обов'язків землекористувачів належать обов'язки щодо додержання вимог законодавства про охорону довкілля. Серед обов'язків землекористувачів закон особливо акцентує увагу на

					КРМ 2МБЗ 10589130	Арк.
						42
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

забезпеченні використання землі за цільовим призначенням та додержанні вимог законодавства про охорону довкілля. Так, ст. 96 ЗК України покладає на всіх землекористувачів обов'язок забезпечувати використання землі за цільовим призначенням та за власні кошти.

Щодо окремих категорій землекористувачів, які здійснюють інші види землекористування, наприклад, орендарів та інших закон встановлює додаткові права та обов'язки, обумовлені тим чи іншим видом землекористування.

Таким чином, до складу суб'єктів на право користування землею закон відносить фізичних та юридичних осіб України, державу і територіальні громади в особі органів державної влади та органів місцевого самоврядування; іноземців, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб і державні міжнародні організації тощо (ст. 93 ЗК).

Об'єкти права постійного землекористування класифікують з урахуванням, наприклад, того, за рахунок яких земель вони надані (державної чи комунальної власності). Класифікація цих об'єктів можлива і за іншими ознаками. Так, якщо підставою класифікації вважати основне цільове призначення земельних ділянок, то можна розрізнити об'єкти сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення тощо.

2.2. Загальна характеристика предмета дослідження

Оцінку прав землекористування розглянемо на прикладі розроблення проекту землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту на користь Спільного підприємства «Полтавська газонафтова компанія» для проведення ремонтно-відновлювальних робіт на свердловині 129 Ігнатівського родовища за межами населених пунктів на території Нехворощанської територіальної громади Полтавського району Полтавської області. Розглянемо детальніше природо-економічні показники та місце розташування земельної ділянки.

					КРМ 2мБЗ 10589130	Арк.
						43
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Полтавська область знаходиться в центральній частині України і має значний природно-економічний потенціал. Вона має площу близько 28 800 квадратних кілометрів і налічує понад 1,4 мільйона жителів. Розташована на рівнинній території, область має переважно рівнинний рельєф з плодючими ґрунтами, що створює сприятливі умови для розвитку сільськогосподарського сектора.

Одним з головних природних ресурсів області є родючі ґрунти, основними типами яких є чорноземи та середні піщані ґрунти. Це робить Полтавську область одним з провідних регіонів у виробництві сільськогосподарської продукції в Україні. Землеробство є основною галуззю економіки області, де вирощуються зернові, олійні культури, овочі, плоди та інші сільськогосподарські культури.

Полтавська область також має значний потенціал у виробництві та переробці продукції тваринництва. Тут розвинені галузі, такі як молочне та м'ясне скотарство, птахівництво та свинарство. Область володіє багатими традиціями у виробництві молочних продуктів та м'яса, які мають великий попит як на внутрішньому, так і на зовнішньому ринках.

Крім сільськогосподарського сектора, Полтавська область також має промисловий потенціал. Тут розвинені такі галузі, як харчова, машинобудівна, металургійна, хімічна та будівельна промисловість. Область володіє значними запасами рудних матеріалів, які використовуються у металургійній та хімічній промисловості.

Полтавська область має також великий туристичний потенціал, пов'язаний зі своєрідними природними ландшафтами, історичними та культурними пам'ятками. Серед визначних туристичних об'єктів області можна виділити Полтавський національний історико-культурний заповідник, музеї, палацово-паркові комплекси та інші культурно-історичні об'єкти.

Децентралізація є важливим процесом у розвитку Полтавської області та всієї України. Вона передбачає передачу повноважень, фінансових ресурсів та

					КРМ 2МБЗ 10589130	Арк.
						44
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

відповідальності з центрального рівня влади до місцевих органів самоврядування, з метою забезпечення більш ефективного та зручного надання послуг громадянам, розвитку територій та зміцнення демократичних принципів управління.

З 2015 року в Україні в рамках реформи децентралізації формувалися об'єднані територіальні громади, на основі яких у 2020 році було сформовано новий адміністративно-територіальний устрій.

На підставі Постанови Верховної Ради України "Про утворення та ліквідацію районів" від 17 липня 2020 року Полтавська область складається з 4 районів: Кременчуцький район, Лубенський район, Миргородський район, Полтавський район; та 60 територіальних громад .

Полтавський район утворено 17 липня 2020 року згідно із Постановою Верховної Ради України № 807-ІХ від 17 липня 2020 року в рамках Адміністративно-територіальної реформи в Україні. До його складу увійшли: Полтавська, Зіньківська, Карлівська, Кобеляцька, Решетилівська міські, Білицька, Диканська, Котелевська, Машівська, Новосанжарська, Опішнянська, Скороходівська, Чутівська селищні та Великорублівська, Драбинівська, Коломацька, Ланнівська, Мартинівська, Мачухівська, Михайлівська, Нехворощанська, Новоселівська, Терешківська, Щербанівська сільські територіальні громади.

Полтавський район розташований у центральній частині України і належить до Полтавської області. Район має площу близько 25 000 квадратних кілометрів і є одним з найбільших районів у області.

Центром Полтавського району є місто Полтава, яке є адміністративним, культурним і економічним центром району. Також в районі розташовані багато інших населених пунктів, включаючи села та селища.

Сільське господарство відіграє важливу роль у Полтавському районі, зокрема вирощують зернові культури, олійні рослини, овочі, плоди та інші сільськогосподарські продукти. Також розвинені тваринництво і птахівництво.

					КРМ 2МБ3 10589130	Арк.
						45
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

У Полтавському районі проживає різноманітне населення, включаючи українців, росіян, білорусів, євреїв та інші національності. Культурне життя району багате і різноманітне, з численними культурними заходами, фестивалями, виставками та іншими подіями.

Полтавський район має також багато природних красот і туристичних об'єктів. Тут можна знайти парки, ліси, озера, річки і історичні пам'ятки. Полтава, яка знаходиться в межах району, відома своїми історичними та культурними пам'ятками, включаючи Національний заповідник "Полтавська битва", музеї, пам'ятники та інші визначні місця.

Уряд та організації займаються розвитком інфраструктури, підтримкою сільського господарства, просуванням туризму та збереженням природи в районі. Полтавський район є важливим економічним, культурним і соціальним центром регіону, який сприяє розвитку і покращенню якості життя місцевого населення.

Полтавський район, як і багато інших регіонів, стикається з різними екологічними проблемами. Деякі з них включають:

Забруднення водних ресурсів: Наявність промислових підприємств та сільськогосподарської діяльності може спричиняти забруднення річок і озер хімічними речовинами, відходами та надмірними добривами. Це може негативно впливати на якість води і здоров'я екосистем.

1. Втрата біорізноманіття: Знищення природних середовищ, таких як ліси і луки, під забудову, сільськогосподарську діяльність або інфраструктуру, призводить до втрати біорізноманіття. Це може вплинути на зникаючі види рослин і тварин, порушити природні екосистеми та екологічну рівновагу.

2. Забруднення повітря: Викиди від промислових підприємств, автотранспорту та інші джерела можуть спричиняти забруднення повітря шкідливими речовинами та викидами парникових газів. Це може призводити до здоров'я людей, погіршення якості повітря та зміни клімату.

					КРМ 2МБЗ 10589130	Арк.
						46
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

3. Несанкціонована рубка лісів: Незаконна рубка лісів і вирубка без належного контролю може спричинити втрату лісових екосистем, втрату біорізноманіття і погіршення якості ґрунту та водних ресурсів.

4. Уряд та організації займаються природоохоронною діяльністю в Полтавському районі для розв'язання цих екологічних проблем. До заходів природоохоронної діяльності можуть входити: створення заповідників та природоохоронних територій, контроль за дотриманням екологічних норм та правил, просвітницька робота щодо екологічної свідомості та освіти, впровадження екологічно чистих технологій в промисловості та сільському господарстві, а також збереження та відновлення природних середовищ.

5. Ці заходи спрямовані на збереження природи, збалансоване використання ресурсів та створення сталих умов для життя людей та природних екосистем.

В районі протікають наступні річки: Чорний Ташлик та його притоки, такі як Висім та Мерліка, протікають через район. Ці річки забезпечують воду для сільськогосподарського зрошення та іншого господарського використання.

Район має помірний континентальний клімат з теплим літом і помірною зимою. Це сприяє розвитку різноманітних сільськогосподарських культур.

Економічна характеристика:

Що стосується сільського господарства: головною галуззю економіки району є сільське господарство. Найпоширенішими культурами є пшениця, ячмінь, кукурудза, соняшник, картопля та овочі. Також розвинуте тваринництво, зокрема, вирощування худоби, птиці, свиней та іншої сільськогосподарської продукції.

Про промисловість: у районі присутні підприємства харчової промисловості, такі як молокозаводи, м'ясокомбінати, пивоварні та інші підприємства, що переробляють сільськогосподарську продукцію.

					КРМ 2мБЗ 10589130	Арк.
						47
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Район також розвиває туристичну галузь, оскільки має природні рекреаційні ресурси, такі як ліси, річки і пагорби. Туристи можуть насолоджуватися прогулянками, риболовлею та полюванням у цьому районі.

Крім того, Полтавський (колишній Новосанжарський) район має розвинуту інфраструктуру, включаючи дороги, школи, медичні заклади та інші соціальні об'єкти, що задовольняють потреби місцевого населення.

Враховуючи всі ці фактори, Полтавський (колишній Новосанжарський) район є важливим аграрним регіоном, який сприяє розвитку сільськогосподарського сектору та має потенціал для розвитку туризму.

Центром колишнього Новосанжарського району було селище Нові Санжари. Іншими населеними пунктами району є села та селища, такі як Гребінка, Старий Санжар, Красногорівка, Матвіївка та багато інших.

Район розташований в живописній природній зоні зі степовими і лісостеповими ландшафтами, що створює прекрасні умови для екологічного туризму та відпочинку на природі. Крім того, в районі знаходяться історичні та культурні пам'ятки, які привертають увагу туристів та дослідників.

Полтавський район розташований на Полтавській височині, яка належить до Східно-Європейської платформи. Геологічна будова району складається переважно з осадових відкладів, які утворилися протягом довгого періоду геологічної історії. Основними геологічними формаціями в Полтавському районі є: крейда (в околицях району можна знайти відклади крейдових порід, таких як глини, марми, піски та крейдянні породи. Вони відображають розмаїття морських та наземних середовищ, які існували багато мільйонів років тому); нейоген: (в нижніх та середніх шарах Полтавського району зустрічаються нейогенові відклади, що складаються з пісків, глин і вапняків. Вони формувалися у морських, річкових і озерних умовах, відображаючи зміну клімату і середовища); кватерна система: на поверхні району розташовані відклади кватерної системи, що включають аллювіальні, вітрові та льодовикові

					КРМ 2МБ3 10589130	Арк.
						48
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

осади. Вони є важливими для вивчення кліматичних змін, які відбувалися в останні мільйони років.

Щодо корисних копалин, у Полтавському районі можуть бути наявні такі ресурси: пісок і гравій (часто використовуються для будівництва та дорожнього будівництва); керамічна глина: Має значення для виробництва керамічних виробів; кам'яне вугілля: Хоча й не є широко поширеним, деякі родовища вугілля можуть бути присутніми; мінеральні джерела: На деяких територіях району можуть бути знайдені джерела мінеральних вод.

Важливо зазначити, що детальнішу інформацію про геологічну будову та наявність корисних копалин в Полтавському районі можна отримати з геологічних досліджень та звітів відповідних організацій і владних структур.

Нехворощанська сільська об'єднана територіальна громада — об'єднана територіальна громада в Україні, в Полтавському районі Полтавської області. Адміністративний центр громади — село Нехвороща. Площа цієї громади — 287,46 км². Утворена вона 9 листопада 2017 року шляхом об'єднання Лівенської, Маячківської, Нехворощанської, Соколово-Балківської та Шедіївської сільських рад колишнього Новосанжарського району.

Нехворощанська територіальна громада розташована в південній частині Полтавської області. Вона має свої особливості та характеристики, які визначають її природно-економічний потенціал. Вона межує з іншими територіальними громадами та має зручне транспортне сполучення з обласним центром та іншими населеними пунктами.

Громада розташована в природному регіоні, що характеризується різноманітними природними ресурсами. Це включає родючі ґрунти для сільськогосподарського виробництва, ліси, водні ресурси та інші природні багатства.

Нехворощанська громада має сільський характер і займається сільськогосподарською діяльністю. Головні галузі сільського господарства

					КРМ 2МБЗ 10589130	Арк.
						49
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

включають вирощування зернових культур, овочів, плодкових дерев та винограду. Також розвинуті тваринництво та птахівництво.

На території громади можуть знаходитися промислові підприємства, які спеціалізуються на переробці сільськогосподарської продукції, виробництві будівельних матеріалів або інших галузях. Це може сприяти створенню робочих місць та розвитку економіки громади.

Природне оточення та культурно-історичні пам'ятки можуть створювати потенціал для розвитку туризму та рекреаційної інфраструктури. Це може залучати відвідувачів та сприяти розвитку місцевої економіки.

Нехворощанська громада має розвинену інфраструктуру, яка включає дорожню мережу, комунікації, освітні та медичні заклади, культурні та спортивні об'єкти. Це створює комфортні умови для мешканців та підтримує розвиток громади.

Клімат. Абсолютні відмітки її коливаються в межах 95-187 метрів (Нові Санжари знаходиться над рівнем моря 88 м). Клімат – помірно континентальний, із теплим, а в деякі роки і спекотним літом. Вітри переважають східні та північно-східні. Середньорічна температура повітря – 7,2 градуса за шкалою Цельсія. У січні температура складає 6-7 градусів морозу, у липні – +19-23 °С. Ґрунт промерзає всього на 0,6-0,7 метра, але в окремі зими може бути і до 1,2-1,4 метра. Середньорічна сума опадів коливається в межах 476-516 мм. В останні роки значних повеней не було.

Середньомісячні температури повітря

місяці	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Темп.пов.	- 6,6	- 6,0	- 1,0	7,7	15,2	18,4	20,7	19,5	14,2	7,4	0,9	- 4,1

У північно-східних районах області було зафіксовано абсолютний мінімум температури повітря, який становив -38°C , тоді як абсолютний максимум досягав $+40^{\circ}\text{C}$. Улітку 2010 року, на метеостанції Полтава, було зафіксовано найвищу температуру повітря за весь період спостережень, яка становила $+38,6^{\circ}\text{C}$.

Річна амплітуда середньомісячних температур повітря в області складає $27,3^{\circ}\text{C}$, абсолютна амплітуда температури повітря - 78°C .

Щодо рельєфу та ґрунтового покриву Полтавської області, його формування відбувалося під впливом помірного клімату з оптимальним зволоженням. Ґрунтовий покрив переважно складається з лесових карбонатних пухких порід, які багаті на мінеральні елементи та мають сприятливі фізико-хімічні властивості. На слабо дренованих вододілах і терасах преобладає лучно-стєпова і стєпова рослинність, а на розчленованих правобережжях річок зустрічається широколистяно-лісова рослинність. На півдні області характерні неглибокі залягання ґрунтових мінералізованих вод, тоді як на півночі спостерігається промивний водний режим. Рельєф та ґрунтовий покрив також були змінені внаслідок давнього господарського освоєння. Основні риси рельєфу області зумовлені її тектонічною і геологічною будовою. Загальну рівнинність території визначають тектонічні рухи (переважно слабкої інтенсивності), та субгоризонтальний характер залягання порід осадового чохла. Різниця в інтенсивності й направленості тектонічних рухів зумовила формування відносно підвищених (Придніпровська височина, Полтавська рівнина) та знижених рівнин (долина Дніпра – власне Придніпровська низовина).

Територія області має загальний нахил від півночі-північного сходу до півдня-південного заходу. Цей самий напрямок спостерігається і в гідрографічній мережі. Найвища точка рельєфу (202,6 метра) розташована на Лівобережжі області.

					КРМ 2мБЗ 10589130	Арк.
						51
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Проте зниження в межах Придніпровської низовини відбувається нерівномірно. Висотні різниці в рельєфі обумовлені більш інтенсивним підняттям на північному сході області. З другої половини неогену, коли пра-Дніпро відступив від схилів Воронезького кристалічного масиву (який піднімався із змінною інтенсивністю в часі), на південний захід утворилися широкі тераси-яруси. Вчені вважають, що таких ярусів, що поступово знижуються, є більше 20. Ці яруси складають Придніпровську низовину. Старіші неогенові тераси займають найвищі позиції і разом утворюють Полтавську пластово-ярусну рівнину, яка має висоту від 200 до 140 метрів. Максимальна висота рельєфу рівнини у місті Полтаві складає +159,2 метра (Поле Полтавської битви), а мінімальна висота становить +78 метрів (уріз річки Ворскли під мостом траси Київ - Харків).

Грунти. Грунт - це верхній родючий шар землі. Вона виникає і розвивається під впливом клімату і живих організмів дуже повільно. За 100 років її шар збільшується в середньому на 1 см. Вона грає особливу роль в житті нашої планети - грунт перехідна ланка від неживого до живого. Грунт складається з піску, глини, перегною, води, повітря, мікроорганізмів. Має властивості - водопроникність, теплопровідність, родючість.

Родючий грунт (чи як його ще називають - рослинний грунт) - як грунт, багатий змістом мінеральних компонентів і поживних мікроелементів, відрізняється своїми родючими якостями і здатний пророщувати в собі насіння різних рослин, забезпечуючи їх усіма необхідними для нормального росту біологічними елементами.

Родючий грунт є основою для культивації в нім різного посадочного матеріалу.

При додаванні в грунт поживних елементів і різного роду добрив можна докорінно міняти структуру ґрунту, отримуючи саме той тип ґрунту, властивості якого відповідатимуть вимогам нормального росту рослин.

					КРМ 2МБЗ 10589130	Арк.
						52
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Ґрунт як природно-історичне тіло володіє родючістю, яка визначається комплексом його взаємозв'язаних механічних, фізичних, хімічних, фізико-хімічних і біологічних властивостей, що обумовлюють життєдіяльність рослинних організмів. Родючість ґрунту — біологічна якісна властивість, яка відрізняє ґрунт від гірської породи і робить це природне утворення основним засобом сільськогосподарського виробництва та об'єктом застосування праці.

Процес ґрунтоутворення проходив і проходить під впливом природних факторів:

- клімату;
- наявності і характеру підґрунтових вод;
- рослинного світу;
- тваринного світу;
- типу і характеру ґрунтоутворюючих порід.

Гірські породи є основою, на основі якої формується ґрунт і визначається його склад. Присутність тепла і вологості в ґрунті обумовлена кліматичними умовами. У ґрунті зустрічаються різні організми, такі як черви, жуки, мурашки і звірі (наприклад, кроти), які сприяють розпушенню ґрунту і поліпшенню проникнення води та повітря. Мікроорганізми розкладають рештки рослин і формують гумус (перегній). Гумус містить найважливіші поживні речовини для рослин, тому родючість ґрунту залежить від його наявності: чим більший шар гумусу, тим більш родючий ґрунт і вищий врожай сільськогосподарських культур.

У південно-східній частині Полтавщини типові лісостепові чорноземи поступово переходять у звичайні чорноземи північного степу (в районах Новосанжарського, Машівського, Карлівського, Кобеляцького). Ці ґрунти є родючими, але розвивались в умовах більшого дефіциту вологості, тому для них потрібне зрошення. Гумусовий профіль цих ґрунтів менш міцний (товщиною 70...100 см). Ґрунти на території Нехворощанської сільської об'єднаної територіальної громади переважно чорноземні:

					<i>KPM 2MB3 10589130</i>	Арк.
						53
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Чорноземи: Це найпоширеніший тип ґрунту у районі. Чорноземи є дуже родючими і мають темно-коричневий або чорний колір. Вони добре підходять для сільськогосподарського використання, оскільки мають високу вміст органічних речовин і добре утримують вологу.

Сіро-коричневі ґрунти: Ці ґрунти мають світло-сіро-коричневий колір. Вони менш родючі, ніж чорноземи, і часто зустрічаються на пагорбистих ділянках. Сіро-коричневі ґрунти можуть вимагати додаткових заходів для підвищення родючості.

Сірі лісові ґрунти: Ці ґрунти зазвичай знаходяться в лісових масивах району. Вони мають світло-сірий або сіро-коричневий колір і зазвичай мають меншу родючість, порівняно з чорноземами.

Глинисті ґрунти: Глинисті ґрунти зустрічаються в долинах річок та струмків. Вони мають високу вміст глини і можуть бути важкими для обробки. Однак, з правильною агротехнікою, ці ґрунти можуть бути використані для вирощування різних сільськогосподарських культур.

Верхня його частина має агрономічно цінну зернисто-грудочкувату структуру, яка забезпечує оптимальне мінеральне живлення рослин.

Ці ґрунти найбільш родючі. До важливих позитивних характеристик чорноземних ґрунтів слід віднести: добру водопроникливість, високий вміст органічних речовин, грудочкувата-зернисту структуру. Разом з тим, чорноземи легко піддаються механічному руйнуванню водою, вітром, сільськогосподарською технікою.

По потужності гумусованого профілю чорноземи діляться на:

- надпотужні - гумусовий горизонт понад 120 см;
- потужні - від 80 до 120 см;
- середньої потужності - від 40 до 80 см;
- малопотужні - менше 40 см.

					<i>KPM 2MB3 10589130</i>	Арк.
						54
<i>Змн.</i>	<i>Арк.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дата</i>		

Оцінка земельних ресурсів територій залежить від якості ґрунтів, яка є найважливішим чинником. У середньому, на 100-бальній шкалі, середня якість ґрунтів Полтавщини становить 65 балів (у всій Україні — 60 балів).

Зокрема, на земельній ділянці, де поширюється право сервітуту на користь Спільногопідприємства «Полтавська газонафтова компанія» для проведення ремонтно-відновлювальних робіт на свердловині № 129 Ігнатівського родовища за межами населених пунктів на території Нехворощанської сільської ради Полтавського району Полтавської області, присутня наступна агровиробнича група ґрунтів:

41г — чорноземи опідзолені і слабо реградовані, а також темно-сірі сильно реградовані легкосуглинкові ґрунти.

Щодо рослинного світу, в області спостерігається багатство і різноманітність рослинного покриву. Він включає угруповання степів, лук, заплавних і соснових лісів, широколистяних лісів (переважно дібров), прибережно-водних і водних фітоценозів. Сучасний рослинний покрив регіону має змінений характер. На заплавах річок збереглися переважно напівприродні ценози, іноді — на їх терасах, хоча останнім часом також стали піддаються значним змінам. Зональні типи рослинності, такі як лучні степи та широколистяні ліси, займають незначні площі. Ліси переважно розташовані на терасах річкових долин. Їх поширенню, крім антропогенного впливу, заважає засолення ґрунтів, що є характерним для області. Степова рослинність вкриває схили балок і річкових долин, нерозорані кургани. Лучні степи області характеризуються найбільшою флористичною різноманітністю. Загалом, на території області зареєстровано 1514 видів рослин (вищих судинних, голонасінних, хвощів, папоротей, плавунів). Це становить 33,5% від загальної кількості видів флори в Україні.

Ліси виконують різноманітні функції, такі як водоохоронні, водорегулюючі, ландшафтноутворюючі, кліматорегулюючі, ґрунтозахисні, санітарно-гігієнічні, рекреаційні і культурно-естетично-виховні. Ліси та зелені

					КРМ 2МБ3 10589130	Арк.
						55
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

зони навколо міст є важливими об'єктами для відпочинку та рекреації. Лісові ресурси області є обмеженими, і область займає 15-те місце в Україні за їх потенціалом. Деревні запаси на землях лісового фонду становлять у середньому 143 м³/га. Усі ліси віднесені до природоохоронних та рекреаційних зон, і на них дозволяються лише рубки догляду, санітарні та вибіркові лісові відновлювальні роботи. Полтавщина належить до малолісних і лісо--дефіцитних областей України. Лісистість її території разом з чагарниками і лісосмугами на початку ХХІ століття становила 9,55 % (274,6 тис. га.); а середня лісистість України становить понад 15 %; світу — 29 %.

На території області основними типами лісів є широколистяні дубові (діброви) і хвойні соснові (бори).

На території Полтавського району, до якого належить і Новосанжарський район, розташовані ліси, які є важливим природним ресурсом. Лісовий покрив в районі складається з таких типів лісів:

Лісостеп: Цей тип лісу характерний для Полтавської області. Він представлений деревними породами, такими як дуб, липа, граб, ясен та інші. Лісостепові ліси мають помірну густоту та добре розвинений підлісок з різноманітними трав'яними рослинами.

Річкові ліси: На берегах річок, що протікають через Полтавський район, можна знайти річкові ліси. Ці ліси вологолюбні і включають такі види, як тополя, вільха, верба та інші, які добре ростуть у вологих умовах.

Бори: Деякі ділянки лісів у районі можуть бути представлені борами, де переважають хвойні породи, такі як сосна і ялиця. Бори мають важливу роль у збереженні ґрунтів, регулюванні водного режиму та створенні благоприємного середовища для різних видів рослин і тварин.

В результаті аналізу компонентних характеристик природних умов і ресурсів району пропонуються наступні рекомендації по різних видах її господарського використання.

					КРМ 2МБЗ 10589130	Арк.
						56
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

По кліматичним умовам дана територія придатна для сільськогосподарського виробництва, розвитку промислового і громадянського будівництва.

На території Полтавського району, до якого належить і Новосанжарський район, розташовані ліси, які є важливим природним ресурсом. Лісовий покрив в районі складається з таких типів лісів:

Лісостеп: Цей тип лісу характерний для Полтавської області. Він представлений деревними породами, такими як дуб, липа, граб, ясен та інші. Лісостепові ліси мають помірну густоту та добре розвинений підлісок з різноманітними трав'яними рослинами.

Річкові ліси: На берегах річок, що протікають через Полтавський район, можна знайти річкові ліси. Ці ліси вологолюбні і включають такі види, як тополя, вільха, верба та інші, які добре ростуть у вологих умовах.

Бори: Деякі ділянки лісів у районі можуть бути представлені борами, де переважають хвойні породи, такі як сосна і ялиця. Бори мають важливу роль у збереженні ґрунтів, регулюванні водного режиму та створенні благоприємного середовища для різних видів рослин і тварин.

Ліси Полтавського району мають велике значення як природний ресурс, а також забезпечують важливі екологічні функції, включаючи збереження біорізноманіття, зменшення ерозії ґрунтів і постачання кисню. Вони також створюють можливості для туризму та рекреації, де люди можуть насолоджуватися прогулянками, пішими маршрутами та спостерігати за дикою природою.

Полтавський район, до якого належить і Новосанжарський район, має різноманітні природні ландшафти. Основні типи ландшафтів в районі включають наступні:

Лісостеп: Це поширений тип ландшафту, що характеризується поєднанням лісових і степових елементів. Він складається зі степових луків та лісових пасм, де ростуть дерева, такі як дуб, граб, липа, верба, сосна та інші.

					КРМ 2МБЗ 10589130	Арк.
						57
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Лісостепові ландшафти мають значний біорізноманітний потенціал і є домівками для багатьох видів рослин і тварин.

Річкові долини: Район перетинають річки, такі як Ворскла, Псел, Сула та інші. Річкові долини створюють різноманітні ландшафти з вологолюбними рослинами, включаючи луки, верболози, вільхи та інші. Ці долини є важливими екосистемами, які забезпечують утримання води, багатство біорізноманіття та життєвий простір для різних видів тварин.

Пагорбисті райони: Деякі частини Полтавського району мають пагорбистий рельєф, що формує характерні ландшафти з градієнтами висот і долинами. Тут можна зустріти ліси, поля, сади та виноградники, створюючи мальовничі пейзажі.

Степи: На півдні Полтавського району можна зустріти степові ландшафти з характерними степовими трав'яними рослинами, такими як різні види чагарників і трав. Степи мають свою унікальну флору та фауну та є важливими екосистемами для збереження біологічного різноманіття.

Ці природні ландшафти Полтавського району створюють різноманітність природних середовищ і надають можливості для екологічного туризму, рекреації та насолоди природою.

Усі ці аспекти природно-економічної характеристики Нехворощанської територіальної громади впливають на її потенціал та можливості для розвитку, забезпечуючи економічний зріст, підвищення рівня життя мешканців та створення нових робочих місць.

					КРМ 2мБЗ 10589130	Арк.
						58
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

РОЗДІЛ ІІІ
ПРОЄКТНІ РІШЕННЯ ЩОДО
ВСТАНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ

3.1. Обґрунтування проекту із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту

Згідно норм статті 110 Земельного кодексу України обмеження на використання для власника земельної ділянки можуть бути встановлені як на усю земельну ділянку так і на її частину.

Відповідно до ч.2 ст. 110 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку може бути обтяжено правами інших осіб.

Дані обтяження поділяються на:

- застава (іпотека) земельної ділянки;
- рента;
- земельні сервітути;
- суперфіцій;
- емфітевзис;
- право оренди земельної ділянки.

Земельний сервітут потрібен тоді, коли людина не збирається використовувати всю земельну ділянку в повному обсязі, він потрібен з метою отримання однієї -двох конкретних можливостей зробити щось на земельній ділянці або його частині. У багатьох випадках право сервітуту оформляють сусіди, яким потрібно через ділянку іншого сусіда проїхати, пройти, або провести водопровід тощо. Але, при цьому, просто нахабно вимагати у сусіда зробити дорогу посеред його городу не можна! Необхідно навести достатні обґрунтування, що в інших місцях або іншими способами зробити дорогу або провести трубопровід неможливо або дуже складно. Крім цього, частина 4 статті 98 Земельного кодексу визначає, що сервітут повинен бути найменш обтяжливим для власника земельної ділянки.

					<i>КРМ 2мБЗ 10589130</i>	Арк.
						59
<i>Змн.</i>	<i>Арк.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дата</i>		

Встановлення земельного сервіту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпоряджання земельною ділянкою.

Загальні етапи встановлення земельного сервіту:

1. Вивчення документації: Перший етап передбачає ознайомлення з документацією, що стосується земельної ділянки та права сервіту. Це можуть бути земельні договори, правові акти, угоди про сервітут, плани та кадастрові матеріали.

2. Збір даних на місці: Для точного встановлення меж необхідно провести збір даних на місці. Це включає вимірювання земельної ділянки, врахування рельєфу, розмітку меж на місцевості та фіксацію розташування об'єктів, що обмежують право сервіту.

3. Аналіз даних та визначення меж: Зібрані дані аналізуються з метою визначення точного положення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервіту. Цей етап включає врахування всіх факторів, що впливають на встановлення меж, таких як земельні закони, обмеження сервіту та наявність інших прав третіх осіб.

4. Складання технічної документації: Після визначення меж складається технічна документація, яка включає плани, схеми та описи, які детально відображають встановлені межі земельної ділянки з урахуванням права сервіту. Ця документація повинна бути чітко інтерпретована та зрозумілою для всіх зацікавлених сторін.

5. Узгодження та затвердження: Остаточна технічна документація повинна пройти процедуру узгодження та затвердження з відповідними органами. Це можуть бути землевпорядні органи, кадастрова служба, комісія землекористування тощо.

6. Реєстрація та оновлення кадастрових записів: Після отримання затвердження технічна документація повинна бути зареєстрована у відповідному державному органі, який займається веденням кадастрових

					КРМ 2мБЗ 10589130	Арк.
						60
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

записів. Це оновлює дані про межі земельної ділянки з урахуванням права сервітуту.

Основна мета земельного сервітуту полягає у забезпеченні виконання певних функцій або заборон для власника землі щодо використання нею. Такі обмеження можуть бути встановлені з метою збереження навколишнього середовища, забезпечення раціонального використання землі, забезпечення прав народного господарства або задоволення інших суспільних потреб.

Існує чотири можливих підстави для встановлення земельного сервітуту:

- договір;
- закон;
- заповіт;
- рішення суду.

Найбільш поширеним є встановлення сервітуту на підставі договору між особою, яка вимагає його встановлення, та власником земельної ділянки.

Типова форма договору земельного сервітуту законом не визначена, тому він може укладатися у довільній формі відповідно до вимог цивільного законодавства. Щодо змісту такого договору про встановлення земельного сервітуту, то, виходячи з його спрямованості, слід чітко викласти усі права, що надаватимуться особі, в інтересах якої встановлений сервітут.

Оскільки, сервітутне користування може бути, як платним, так і безкоштовним, тому у договорі потрібно встановити ціну за користування земельною ділянкою, зазначити порядок розрахунків, відповідальність за невиконання обов'язків особою, на користь якої встановлено земельний сервітут, порядок внесення плати за сервітут та термін його дії. Якщо термін не буде зазначено, то право, що виникає на підставі такого договору, матиме безстроковий характер.

Право земельного сервітуту виникає після його державної реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на земельну ділянку

					<i>КРМ 2мБЗ 10589130</i>	Арк.
						61
<i>Змн.</i>	<i>Арк.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дата</i>		

відповідно до Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень».

У разі недосягнення домовленості щодо встановлення сервітуту в цілому, або щодо окремих його умов, сервітутне право може виникнути на підставі відповідного судового рішення. Особа, зацікавлена у встановленні сервітуту, має право звернутися до суду з позовом до власника сусідньої земельної ділянки. Позивач повинен буде довести суду, що нормальне використання його земельної ділянки неможливе без обтяження сервітутом чужої сусідньої земельної ділянки, а також те, що потреби особи, в інтересах якої встановлений сервітут, не можуть бути задоволені будь-яким іншим способом.

У даному випадку Спільне підприємство «Полтавська газонафтова компанія» (з одного боку) та Бровко Катерина Іванівна(з іншого) домовились про умови користування земельною ділянкою та права та обов'язки кожної з них. Оформили договір земельного сервітуту у письмовій формі та зареєстрували в органах державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Також, згідно з законодавством деякі види земельного сервітуту можуть бути надані на підставі рішення органів влади або на підставі закону. Наприклад, це може стосуватися випадків, коли земельна ділянка передається для будівництва доріг, комунікацій, електроенергетики тощо.

Земельний сервітут може бути тимчасовим або постійним. Тимчасовий сервітут надається на певний строк, визначений в договорі або законом. Постійний сервітут надається безстроково, але може бути припинений у разі порушення умов користування або за іншими підставами, передбаченими законом.

Перший крок у встановленні земельного сервітуту - це чітко визначити мету, для якої земельна ділянка буде використовуватись. Це може бути, наприклад, для будівництва житлового будинку, сільськогосподарських ділянок

					КРМ 2МБ3 10589130	Арк.
						62
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

або комерційних об'єктів. Визначення мети є важливим етапом, оскільки воно визначає права та обмеження, які будуть накладені на земельну ділянку.

Види земельних сервітутів, які можуть бути встановлені, визначені ст. 99 Земельного кодексу України.

Власники або землекористувачі земельних ділянок чи інші заінтересовані особи можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів:

- ◆ право проходу та проїзду на велосипеді;
- ◆ право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху;
- ◆ право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм);
- ◆ право на будівництво та розміщення об'єктів нафтогазовидобування;
- ◆ право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту;
- ◆ право на користування земельною ділянкою для потреб дослідно-промислової розробки родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та/або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення, за умови що при цьому не порушуються права землевласника, передбачені статтею 98 Земельного Кодексу України;
- ◆ право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій;
- ◆ право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку;
- ◆ право розміщення (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем;
- ◆ право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку;
- ◆ право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми;
- ◆ право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми;

					КРМ 2мБЗ 10589130	Арк.
						63
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

- ◆ право прогону худоби по наявному шляху;
- ◆ право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд;
- ◆ право на будівництво та проходження інженерних, кабельних, трубопровідних мереж, необхідних для повноцінного функціонування індустріальних парків;
- ◆ право на будівництво, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій;
- ◆ інші земельні сервітути.

Спільне підприємство «Полтавська газонафтова компанія» звернулася із заявою до ДП "Центр ДЗК" для розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту на користь Спільного підприємства «Полтавська газонафтова компанія» для проведення ремонтно-відновлювальних робіт на свердловині № 129 Ігнатівського родовища за межами населених пунктів на території Нехворощанської сільської ради Полтавського району Полтавської області. Додатково надали копію договору про встановлення земельного сервітуту, в якому зазначено: площу земельного сервітуту - 0,5943 га; Кадастровий номер земельної ділянки, на яку накладається земельний сервітут - 5323486000:00:003:0035; мета встановлення сервітуту - для проведення ремонтно-відновлювальних робіт на свердловині № 129 Ігнатівського родовища; цільове призначення земельної ділянки, на яку встановлюється земельний сервітут - для ведення особистого селянського господарства; строк дії договору - 7(сім) років.

Також по договору прописано:

- права та обов'язки сторін ;
- строк дії договору;

					КРМ 2мБЗ 10589130	Арк.
						64
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

- плата за встановлення земельного сервіту та користування частиною земельної ділянки;
- припинення дії земельного сервіту;
- продовження дії земельного сервіту;
- відповідальність сторін;
- умови встановлення земельного сервіту;
- умови повернення частини земельної ділянки;
- форс-мажор;
- особливі умови;

Після визначення мети сервіту необхідно провести землепорядні роботи. Це включає вимірювання та фіксацію границь земельної ділянки, складання топографічного плану та визначення характеристик ґрунту. Землепорядні роботи забезпечують точність та достовірність інформації про земельну ділянку, що є важливим для подальшого процесу встановлення сервіту.

Перед початком встановлення меж земельної ділянки, на яку поширюється право сервіту, детально вивчили всі відповідні документи та правові акти, які регулюють встановлення та обмеження сервітів. Зокрема це договір на встановлення земельного сервіту, витяг з державного земельного кадастру про земельну ділянку, плани земельно-кадастрового відображення тощо. Документація містить вичерпну інформацію про права, обмеження та обов'язки сторін, які стосуються сервіту.

Основні етапи встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервіту, включають:

Топографічне дослідження: Здійснюється детальне вивчення земельної ділянки та її оточення. Воно включає збір геодезичних даних, вимірювання рельєфу, розташування споруд, комунікацій та інших об'єктів, що можуть впливати на встановлення меж сервіту.

					КРМ 2МБЗ 10589130	Арк.
						65
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Кадастрові дослідження: Земельна ділянка та її межі вивчаються з точки зору кадастрових даних, що включаються до державного земельного кадастру. Виконуються перевірки наявності раніше встановлених меж, наявності правових обмежень або інших сервітутів, що можуть впливати на встановлення нових меж.

Юридичний аналіз: Проводиться детальний аналіз усіх документів, що регулюють сервітут, включаючи угоди, договори, рішення місцевих органів влади тощо. Цей аналіз допомагає визначити обсяг та характеристики сервітуту, а також встановити необхідні умови для встановлення меж.

Визначення меж: За результатами топографічного та кадастрового дослідження, а також враховуючи юридичний аналіз, встановлюються точні межі частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту. Визначення меж може включати засвідчення геодезичних планів, встановлення межових знаків або інших способів фіксації границь.

Складання технічної документації: Після встановлення меж складається технічна документація, яка містить детальний опис проведених досліджень, зображення границь сервітуту на планах та вказівки щодо подальшого використання цієї документації.

Згідно ст. 55-1 Закону України "Про землеустрій" Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту включає:

- а) пояснювальну записку;
- б) технічне завдання на складання документації, затверджене замовником документації;
- в) кадастровий план земельної ділянки із зазначенням меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту;
- г) матеріали польових геодезичних робіт;
- г) копії документів, що є підставою для виникнення прав суборенди, сервітуту.

					КРМ 2мБЗ 10589130	Арк.
						66
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Для встановлення земельного сервітуту необхідно провести правовий аналіз, що включає перевірку правового статусу земельної ділянки та власника. Це може включати перевірку права власності, наявності існуючих обтяжень або обмежень, а також відповідність земельної ділянки плану розміщення та зонування.

Затвердження та реєстрація сервітуту: остаточним етапом встановлення земельного сервітуту є його затвердження та реєстрація. Затвердження здійснюється власником земельної ділянки, який перевіряє відповідність проекту сервітуту вимогам та нормативам. Після затвердження сервітуту він підлягає реєстрації в органах державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Важливо зазначити, що для встановлення земельного сервітуту можуть існувати додаткові вимоги та обмеження, залежно від місцевого законодавства та особливостей регіону. Тому рекомендується звернутися до місцевих органів земельних ресурсів або консультантів земельного права для отримання детальної інформації та конкретних вимог, що стосуються встановлення земельного сервітуту в конкретному регіоні України.

Види сервітутів:

- особистий Сервітуарієм за особистим сервітутом є певна особа, інтересам якої служить обслуговуюча річ. Права, що впливають з особистого сервітуту, належать лише цій конкретно визначеній особі та не можуть бути передані сервітуарієм іншій особі, навіть її спадкоємцям.

За особистим сервітутом права закріплені особисто за сервітуарієм та припиняються після його смерті. Члени сім'ї власника житла, які проживають разом із ним, мають право користування цим житлом відповідно до закону (особистий сервітут, ч.1 ст. 405 Цивільного кодексу України). У таких правовідносинах підлягають застосуванню не норми ЖК УРСР, а норми, передбачені главою 32 Цивільного кодексу України. Тобто стосовно права членів сім'ї власника житлового приміщення на користування ним підлягають застосуванню положення статті 405 Цивільного кодексу України.

					КРМ 2мБЗ 10589130	Арк.
						67
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Оскільки інше не встановлено законом, договором чи заповітом, на підставі яких встановлено сервітут, то відсутність члена сім'ї понад один рік без поважних причин є юридичним фактом, що є підставою для втрати членом сім'ї права користування житлом. У цьому випадку положення статей 71, 72 Житловий Кодекс Української РСР застосуванню не підлягають. Таких висновків дійшов Пленум Вищого Спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 07.02.2014 № 5.

- земельний сервітут Право земельного сервітуту закріплено за певним обтяжуючим об'єктом по відношенню до іншого обтяженого об'єкту, а не щодо конкретної особи, відтак - не залежить від власників відповідних об'єктів сервітуту.

Земельний кодекс України поділяє земельні сервітути за терміном їх дії (на постійні та строкові). Строк дії земельного сервітуту, що встановлюється договором між особою, яка вимагає його встановлення, та землекористувачем, не може бути більшим за строк, на який така земельна ділянка передана у користування землекористувачу згідно з ч. 2 ст. 98 Земельного кодексу України.

Дія земельного сервітуту зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку, щодо якої встановлений земельний сервітут, до іншої особи. У разі переходу права власності на об'єкт нафтогазовидобування, об'єкт трубопровідного транспорту, об'єкт енергетики, передачі електричної енергії, для розміщення якого встановлений земельний сервітут, право земельного сервітуту (права та обов'язки особи, на користь якої встановлений земельний сервітут) переходить до нового власника такого об'єкта на тих самих умовах. У такому разі волевиявлення землевласника (землекористувача) та внесення змін до договору про встановлення земельного сервітуту не вимагаються. Документи, що підтверджують набуття права власності на об'єкт, для розміщення якого встановлений земельний сервітут, є підставою для державної

					КРМ 2МБЗ 10589130	Арк.
						68
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

реєстрації переходу права земельного сервітуту згідно з ч. 1 ст. 101 Земельного кодексу України.

Відповідно до ст. 100 Земельного кодексу України за домовленістю сторін договір про встановлення земельного сервітуту може бути посвідчений нотаріально. Власник земельної ділянки також може встановити вимогу нотаріального посвідчення договору про встановлення земельного сервітуту та скасувати таку вимогу. Встановлення (скасування) вимоги є одностороннім правочином, що підлягає нотаріальному посвідченню. Така вимога є обтяженням речових прав на земельну ділянку та підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом.

Плата за користування сервітутом. Відповідно до ч. 4 ст. 101 Земельного кодексу України та ч. 3 ст. 403 Цивільного кодексу України власник або користувач земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право вимагати від осіб, в інтересах яких він встановлений, плату за його встановлення, якщо інше не передбачено законом.

Визначення розміру плати за встановлення сервітуту віднесено до компетенції суб'єктів сервітутних відносин. При цьому сторони повинні виходити з того, що плата має враховувати ті обмеження, які перешкоджатимуть власнику реалізовувати своє право на обтяжене сервітутом майно.

Власник земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право на відшкодування збитків, завданих встановленням земельного сервітуту.

Сервітут є самостійним речовим правом на земельну ділянку. Однак він не підлягає відчуженню окремо від неї. Тому сервітут не може бути предметом купівлі-продажу, застави та не може передаватися будь-яким способом особі, яка не є власником ділянки, для забезпечення користування якою його встановлено. У цьому розумінні сервітут має акцесорний характер щодо того права, в інтересах реалізації якого його встановлено.

					КРМ 2мБЗ 10589130	Арк.
						69
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Відповідно до статті 102 Земельного кодексу України дія земельного сервітуту підлягає припиненню у випадках:

- поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервітуту, в інтересах якого він встановлений, та власника земельної ділянки;
- відмови особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут;
- рішення суду про скасування земельного сервітуту;
- закінчення терміну, на який було встановлено земельний сервітут;
- невикористання земельного сервітуту протягом трьох років;
- порушення власником сервітуту умов користування сервітутом.

На вимогу власника земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, дія сервітуту може бути припинена в судовому порядку у випадках:

- припинення підстав його встановлення;
- встановлення земельного сервітуту унеможлиблює використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням.

Договір сервітуту земельної ділянки може бути визнаний недійсним в судовому порядку, якщо сервітуарій користується суміжною земельною ділянкою без технічної документації на землю та за відсутності встановлених меж ділянки в натурі (на місцевості).

Що стосується встановлення земельного сервітуту в судовому порядку- обов'язковими умовами звернення до відповідного суду з позовом щодо встановлення сервітуту мають бути:

- підтвердження права власності або користування земельною ділянкою, яка потребує сервітуту на суміжній земельній ділянці;
- підтвердження факту звернення до власника чи користувача сусідньої земельної ділянки з письмовою пропозицією укласти договір сервітуту;
- підтвердження неможливості задовольнити свої потреби в інший спосіб, крім встановлення сервітуту.

					КРМ 2мБЗ 10589130	Арк.
						70
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Зверненню до суду з позовом щодо встановлення сервітуту має передувати письмове звернення до власника сусідньої земельної ділянки з пропозицією щодо укладення договору сервітуту. Якщо подати позов без такого звернення, суд також відмовить у задоволенні позову.

За результатами розгляду справи, суд може встановити земельний сервітут тільки у випадку неможливості позивача задовольнити потреби щодо своєї земельної ділянки іншим способом. Якщо суд встановить, що неможливість нормально використовувати ділянку зумовлена діями самого позивача, суд відмовить в задоволенні позову.

Обґрунтування меж і площі, а також обов'язок виготовлення кадастрового плану земельної ділянки, на яку необхідно встановити сервітут, покладається на позивача. Встановлений сервітут має враховувати витрати власника земельної ділянки по сплаті орендної плати, земельного податку згідно з підпунктом 14.1.147 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу України. В рішенні суду має бути чітко вказано, який вид сервітуту встановлюється на суміжній земельній ділянці.

Щодо встановлення земельного сервітуту за законом, то на сьогодні подібна можливість залишається теоретичною. Чинне законодавство України не передбачає випадків, коли земельний сервітут виникав би безпосередньо на підставі закону.

Встановлення сервітуту заповітом по суті є різновидом його встановлення у формі договору. Після смерті заповідача особа, на користь якої передбачено встановлення сервітуту, також має вчинити певний правочин - погодитися на встановлення сервітуту, прийнявши спадщину та вчинивши дії по її реєстрації. Положення про сервітут повинні бути сформульовані у заповіті з урахуванням тих самих вимог, що і стосовно договору.

Одним із правових наслідків встановлення земельного сервітуту є обтяження обслуговуючої земельної ділянки, тобто певне обмеження прав її власника. Адже, встановлення будь-якого земельного сервітуту призводить до

					КРМ 2МБЗ 10589130	Арк.
						71
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

певного зменшення кількості можливих варіантів використання обслуговуючої земельної ділянки її власником та користувачем. Разом з тим, встановлення земельного сервіту не має привести до позбавлення власника обслуговуючої ділянки жодної з його можливостей щодо користування чи розпорядження землею в повному обсязі.

Треба розуміти, що встановити земельний сервітут на сусідній земельній ділянці може тільки власник або користувач іншої сусідньої земельної ділянки. Позовні вимоги інших осіб, зацікавлених у встановленні сервіту на земельну ділянку, в судовому порядку задоволенню не підлягають. Не підлягають також задоволенню у судовому порядку вимоги щодо усунення перешкод в користуванні майном (земельною ділянкою) у випадку, коли власник сусідньої ділянки не вчиняє протиправних дій.

Наприклад, якщо доступ до вашої земельної ділянки утруднено завдяки існуванню сусідньої земельної ділянки, ви маєте право вимагати саме встановлення сервіту щодо такої сусідньої ділянки, а не вимагати усунути перешкоди в користуванні вашим майном (негаторний позов). Крім цього, необхідно пам'ятати, що звернутись з вимогою щодо встановлення сервіту можна тільки до власника або користувача сусідньої (суміжної) земельної ділянки. Вимоги до інших осіб також не будуть задоволені судом.

Важливим є те, що зверненню до суду з позовом щодо встановлення сервіту має передувати письмове звернення до власника сусідньої земельної ділянки з пропозицією щодо укладення договору сервіту. Якщо подати позов без такого звернення, суд також відмовить у задоволенні позову.

За результатами розгляду справи, суд може встановити земельний сервітут тільки у випадку неможливості позивача задовольнити потреби щодо своєї земельної ділянки іншим способом. Якщо суд встановить, що неможливість нормально використовувати ділянку зумовлена діями самого позивача, суд відмовить в задоволенні позову.

					КРМ 2мБ3 10589130	Арк.
						72
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Обґрунтування площі і меж, а також обов'язок виготовлення кадастрового плану земельної ділянки (обов'язковий додаток до договору сервітуту), на яку необхідно встановити сервітут, покладається на заінтересовану особу – позивача.

Встановлений сервітут має враховувати витрати власника земельної ділянки по сплаті орендної плати, земельного податку, тощо. В рішенні суду має бути чітко вказано, який вид сервітуту встановлюється на суміжній земельній ділянці.

3.2. Геодезичні роботи по встановленню земельного сервітуту

Геодезичні роботи по встановленню земельного сервітуту включають ряд дій, які мають на меті точно визначити межі земельної ділянки та її параметри відповідно до умов сервітуту. Вони виконуються кваліфікованими геодезистами з використанням спеціалізованого обладнання для досягнення максимальної точності та надійності вимірювань.

Відповідно до Інструкції про порядок контролю і приймання топографо-геодезичних та картографічних робіт, яка затверджена наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру України №19 від 17.02.2000 р., і є обов'язковою для всіх підприємств, організацій та установ, які виконують топографо-геодезичні та картографічні роботи, незалежно від форм власності та їхньої відомчої залежності, контроль польових робіт є складовою частиною виробничого процесу і здійснюється протягом усього періоду їх виконання, охоплюючи всі процеси і види робіт.

В процесі контролю польових робіт особи, що перевіряють їх виконання, повинні встановити:

- знання та дотримання виконавцем вимог діючих нормативно-технічних документів;
- відповідність методів виконання польових робіт вимогам технічного проекту, технічним умовам і діючим нормативно-технічним документам;

					<i>КРМ 2мБЗ 10589130</i>	Арк.
						73
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

- технічний стан приладів, повноту і своєчасність їх досліджень, перевірок і юстировок;
- якість робіт і виконання їх в установлені терміни;
- виправлення зауважень та виконання вказівок і пропозицій, які були зроблені під час попередніх перевірок;
- виконання правил з охорони праці й техніки безпеки.

Одночасно проводиться інструктаж виконавців з показом передових методів робіт, які забезпечують їх високу якість та ефективність.

У процесі якості GPS-спостережень перевіряють:

- схему GPS-мережі, яка повинна складатись із замкнутих петель або інших замкнутих фігур;
- прив'язку GPS-мережі до пунктів державної геодезичної мережі (не менше як до 3-х пунктів) та до нівелірної мережі (не менше як до 4-х пунктів);
- правильність і своєчасність перевірок і досліджень метеоприладів;
- правильність вибору часу і оптимального вікна спостережень, визначення кількості сесій та їх тривалості;
- протоколи спостережень на пункті.

GPS-приймач обчислює власне місцезнаходження, вимірюючи час проходження сигналу від GPS-супутників. Кожен супутник постійно надсилає повідомлення, в якому міститься інформація про час, точку орбіти супутника, з якої було надіслано повідомлення (ефемериди), та загальний стан системи й приблизні дані орбіт усіх інших супутників системи GPS (альманах). Ці сигнали розповсюджуються зі швидкістю світла в космосі (і з трохи меншою швидкістю — в атмосфері). Приймач визначає час затримки в надходженні сигналу та обчислює відстань до супутників, виходячи з якої, застосувавши метод трилатерації, визначає своє місце[1]. Отримані координати перетворюються в наочну форму (широта та довгота чи положення на карті) та відображаються користувачеві.

					<i>KPM 2МБ3 10589130</i>	Арк.
						74
<i>Змн.</i>	<i>Арк.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дата</i>		

Теоретично для визначення власних координат достатньо визначити відстань до трьох супутників. Однак для обчислення положення необхідно знати час із високою точністю. Щоб усунути потребу в високоточному годиннику, отримують інформацію з 4-х чи більше супутників, тобто, GPS-приймач використовує чотири параметри для обчислення чотирьох невідомих: x , y , z та t .

Планово-висотна геодезична основа створена за допомогою GPS-приймача Leica CS25 (серійний № 206003, сертифікат відповідності виданий 21.08.2013 р. та свідоцтво про перевірку робочого засобу № 9823, чинне до 12.12.2019 року). У відповідності до п.6 Порядку використання апаратури супутникових радіонавігаційних систем під час проведення топографо-геодезичних, картографічних, аерофотознімальних, проектних, дослідницьких робіт і вишукувань та кадастрових зйомок, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13 липня 1998 року № 1075 GPS-приймач Leica CS25 (серійний № 206003) зареєстровано у Реєстрі апаратури супутникових радіонавігаційних систем 11.03.2015 року за № 255. В якості координатної основи використані мережі перманентних базових станцій спостережень ОКНТ, POLV та VSOR в мережі System.NET. Обробку результатів геодезичних вимірів проведено на Персональному комп'ютері за допомогою програмного

забезпечення: ArcGIS 10.0 (на яку встановлено утиліт Leica Zeno Office on ArcGIS 3.1.); Trimble Geomatics Office та Digitals.

Для виконання польових робіт сформовано проект перенесення в програмному забезпеченні ArcGIS 10.0 на яку встановлено утиліт Leica Zeno Office on ArcGIS 3.1.

Спостереження виконані в режимі реального часу RTK. Доступ до сервісу мережі здійснюється через мобільний інтернет – зв'язок по стандарту GSM/GPRS. Оператор послуги мобільного зв'язку МТС. Поправки від мережі передаються у вигляді стандартних повідомлень форматі RTCM v3.x. (формат повідомлення).

					<i>КРМ 2МБ3 10589130</i>	Арк.
						75
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Для формування коригувальних поправок застосована технологія мережевого RTK Master Auxiliary (MAX), що має відкритий алгоритм і прийнятий як стандарт для GNSS мереж. Технологія передбачає формування поправок в режимі реального часу одночасно від кількох базових станцій, одна з яких – головна (Master), а інші – допоміжні (Auxiliary). Головна та допоміжна станції визначаються автоматично, в залежності від положення приймача. Розрахунок RTK поправок виконуються програмним комплексом Leica GNSS Spider v 4.3, встановленому на сервері мережі System.NET.

Легітимність отримання вихідних даних підтверджується звітом про науково-дослідницьку роботу з обчислення координат постійно діючих станцій спостережень глобальних навігаційних систем в містах та договором № 192 про надання послуг від 15.10.2014 р., укладеного між ДП «Центр ДЗК» та ПрАТ «Систем Солюшнс».

За результатами геодезичних вишукувань визначено точні координати та границі земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту. Координати поворотних точок земельної ділянки визначено в Державній системі координат СК-63.

Роботи виконані у відповідності до технічного завдання, Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500, (ГКНТА-2.04-02-98) затвердженої наказом Головного управління геодезії, картографії і кадастру при КМ України від 09.04.1998р. № 56.

Кадастрова зйомка передбачає:

- геодезичне встановлення меж земельних ділянок;
- відновлення меж земельної ділянки на місцевості;
- встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обмеження та обтяження щодо використання землі;
- виготовлення кадастрового плану .

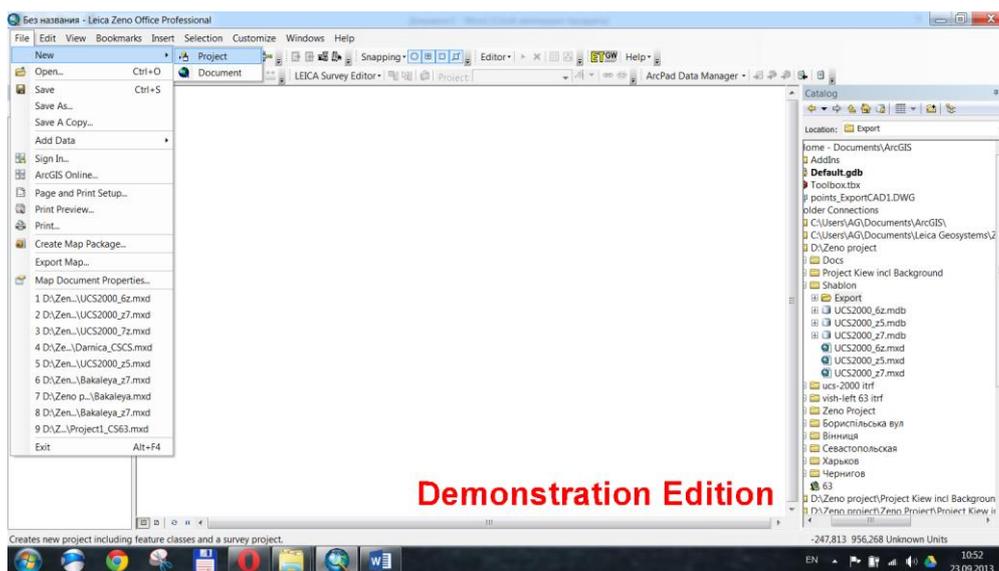
Робота GNSS-приймачем Leica CS25 в режимі постобробки

					<i>КРМ 2МБ3 10589130</i>	Арк.
						76
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

У разі, якщо на території робіт відсутня можливість підключитися до RTK-мережі (відсутнє GSM-покриття, перманентна базова станція знаходиться на відстані більше ніж 70 км), вимірювання можна проводити в режимі постобробки, збираючи «сирі» дані у полі та виконуючи зрівнювання офісним програмним забезпеченням. Вимірювання в режимі постобробки виконуються наступним чином:

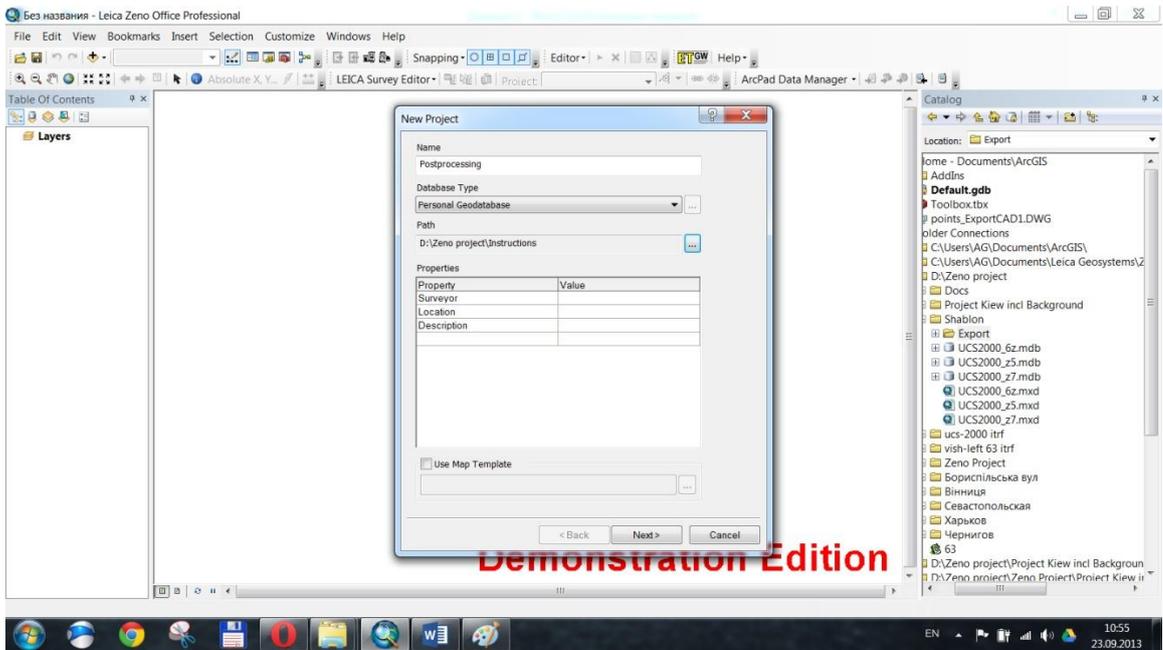
1. **Створення проекту.** Опція збору «сирих» даних в приймачі Leica CS25 доступна виключно у разі роботи з файлами польового проекту у форматі *.arm. При завантаженні в примач шейп-файлів збір «сирих» даних не виконується. Польовий проект можна створити в програмному забезпеченні (ПЗ) Leica Zeno Office, що являє собою розширений ArcGIS v10.0.

Для створення нового проекту необхідно натиснути File – New - Project.

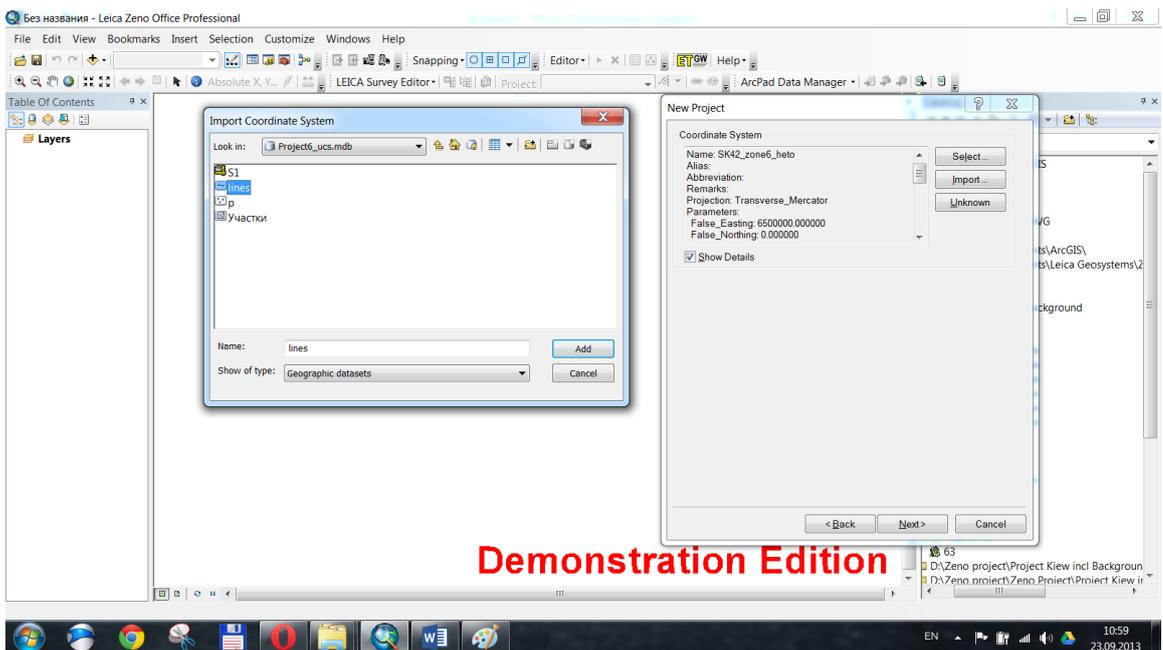


Дати ім'я проекту, та визначити місце, де база даних проекту буде зберігатися:

					KPM 2МБ3 10589130	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		77



Встановити систему координат (СК) проекту. Систему координат можна вибрати зі вже створених чи імпортувати з вже існуючого проекту або шейп-файла, що містить необхідну СК.

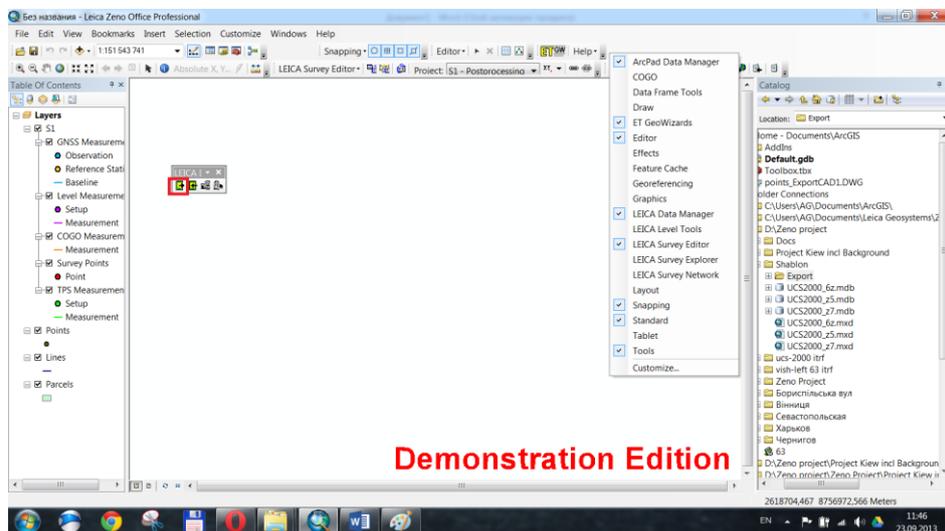


Визначити систему координат зйомочного проекту (унікальна функція ZenO Office, що недоступна у звичайному ArcGIS. Визначає систему координат, що використовуватиметься при GNSS, нівелірній та тахеометричній зйомці). Для встановлення СК GNSS-вимірювань

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

KPM 2МБ3 10589130

сирих даних, доступна тільки при роботі з польовими проектами у форматі *.arm. Польовий проект створюється за допомогою спеціального додатку LEICA Data Manager та функції EasyOut. Для вивантаження даних з існуючої бази даних або нового проекту необхідно просто натиснути на іконку **EasyOut**, та вибрати шари, що будуть вивантажені.

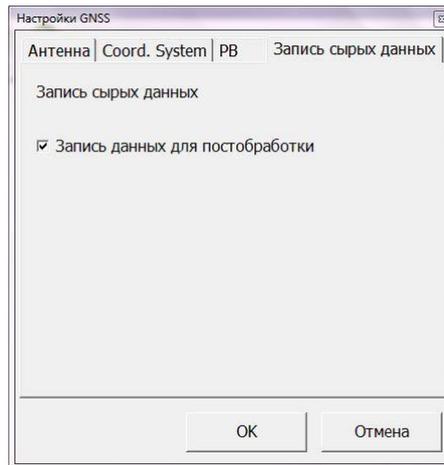


Якщо у вікні **EasyOut to Zeno Field** встановити шар як **CheckOut**, то після вимірювань усі дані, записані в цей шар, можуть бути автоматично імпортовані у офісне ПО, а база даних автоматично оновиться. Якщо шар помітити як **CopyOut**, то дані вивантажаться як «підложка», і при їх завантаженні у Zeno Office, база даних проекту автоматично оновлюватись не буде. «Підложка» може бути доступною для редагування (**Editable**) або вивантажуватись в режимі лише для читання (**Read only**). Якщо в проекті є растри, то їх також можна перенести в польовий проект.

Для успішного експорту даних усі шари бази даних мають бути в єдиній системі координат.

									Арк.
									81
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата					

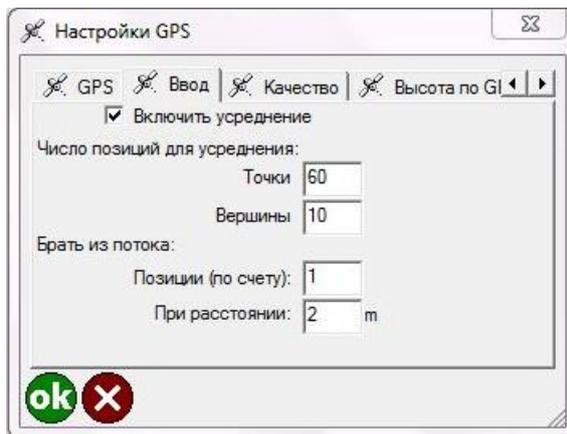
KPM 2МБ3 10589130



Також перед початком роботи необхідно встановити орієнтовну кількість вимірів на точці. При роботі в режимі реального часу (RTK) для отримання сантиметрової точності достатньо виконати 5 вимірів (тобто 5 секунд на точку). При роботі в режимі постобробки час перебування на точці залежить від типу зйомки та кількості супутників. При виконанні статичних зніманих орієнтовний час перебування на точці складає 20-40 хв. Для роботи кінематичним методом на першій точці необхідно набрати достатню кількість «сирих» даних, відстоявши приблизно 10-20 хв. (в залежності від кількості супутників) після чого вимірювати точки, відстоюючи на кожні по 40-60 сек.

За замовчуванням прилад налаштований на роботу в режимі реального часу, тому кількість усереднень (вимірів на точці перед тим, як вона буде записана) становить 5 позиціонувань для точок і 10 для вершин ліній/полігонів (тобто 5 і 10 сек. відповідно). Для того, щоб налаштувати приймач на більш тривалий запис точки необхідно зайти в меню «**Настройки GPS – Ввод**» і встановити бажану кількість усереднень.

					КРМ 2МБЗ 10589130	Арк.
						84
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		



Прилад готовий до роботи.

4. **Вимірювання.** Для старту зйомки необхідно натиснути на іконку «**Включить GPS**» та дочекатися проходження позиціонування. Стан ініціалізації, поточну точність та кількість супутників, що використовуються у визначенні позиції можна переглянути, запустивши вікно «**Показать панель состояния GNSS**». Цифра біля іконки з комп'ютером показує орієнтовну точність визначення точки після постобробки.

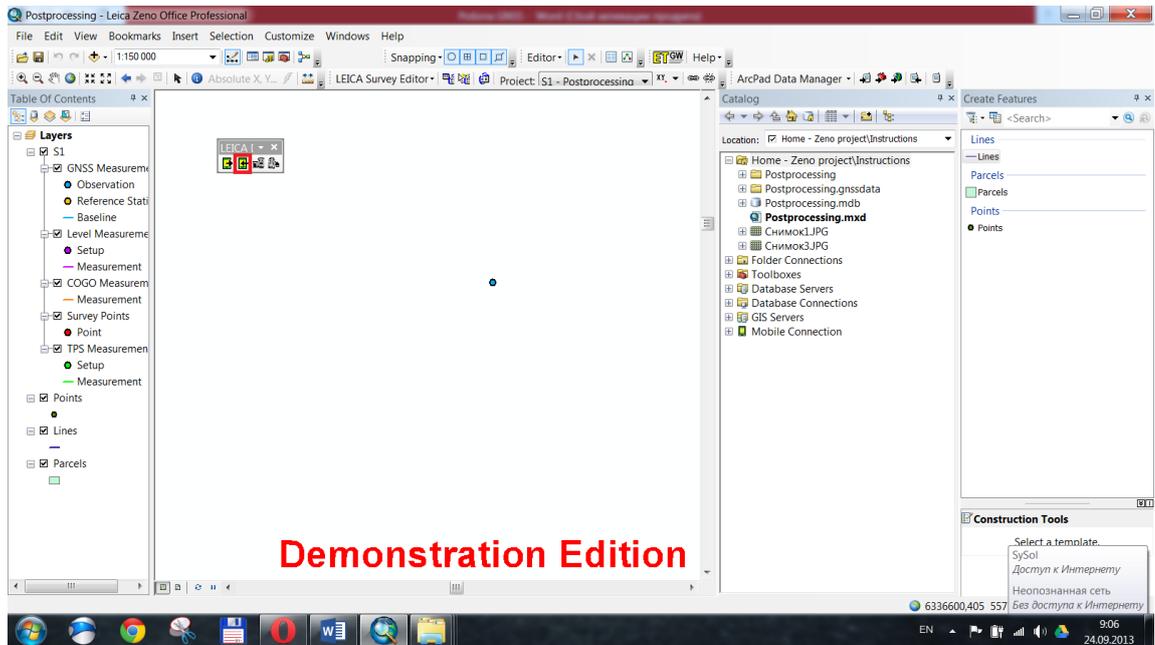


Геометрію супутників та параметри PDOP доступні в меню «**Окно GPS-позиции**».

Після позиціонування можна перейти до безпосередніх вимірювань. Для цього слід перейти в останню вкладку **QuickCapture** та натиснути на зображення точки. Запис координат та «сирих» даних почнеться автоматично. Стан запису точки в процентному відношенні до попередньо встановленої кількості необхідних вимірювань, відобразиться новому вікні. В цьому ж вікні можна ввести усі необхідні атрибути. Запис точки можна зупинити у будь-який момент. Після закінчення вимірювань проект необхідно зберегти.

									Арк.
									85
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	КРМ 2МБ3 10589130				

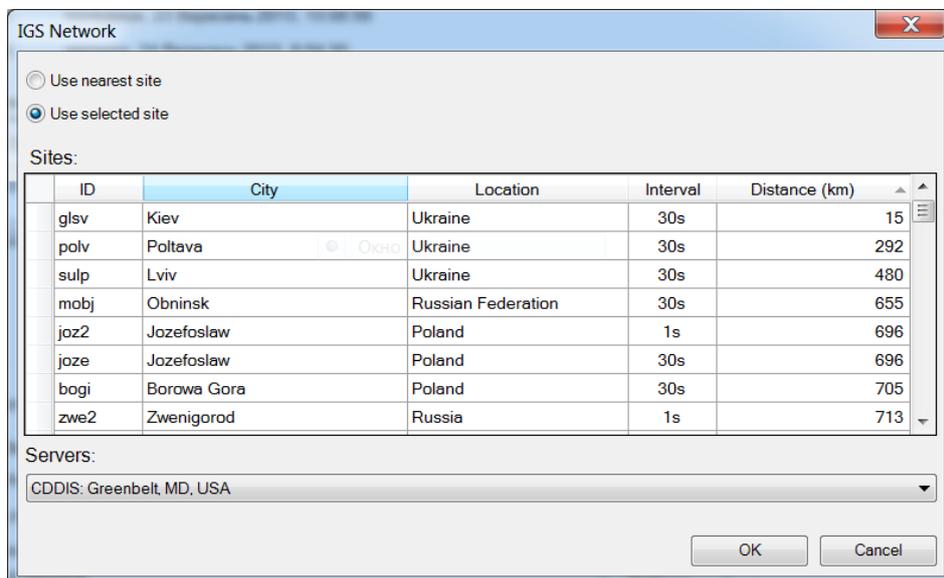
5. **Завантаження та обробка** даних. Польовий проект, збережений у форматі art може бути автоматично завантажений в ПО Zeno Office, а шари, що під час експорту даних були помічені як **CheckedOut** автоматично оновляться у базі даних проекту. Для цього необхідно скористатися функцією **EasyIn** спеціального додатку до ArcGIS LEICA Data Manager.



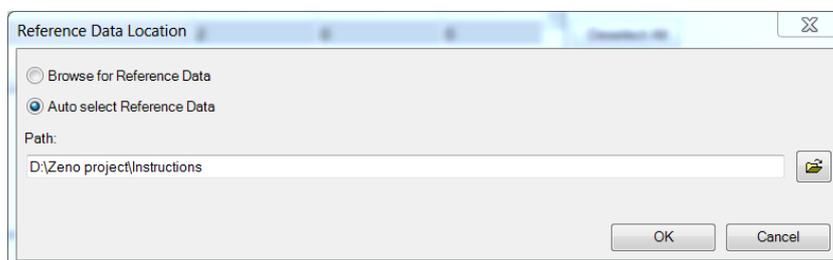
Для цього необхідно натиснути на іконку **EasyIn** та у вікні, що відкриється після цього, визначити параметри завантаження доданих або відредагованих даних (зміни, що були зроблені в проекті під час сесії вимірювань відобразатимуться у таблиці). Постобробку «сирих» даних можна виконати вже на етапі завантаження даних, або відкласти на потім (**рекомендується**). Базову станцію, від якої виконуватиметься зрівнювання, можна вибрати з переліку станцій всесвітньої мережі IGS, або завантаживши дані базової станції з конкретного місця на комп'ютері. У якості бази можуть служити перманентні станції GNSS-мережі System.NET, дані з яких щогодини «зливаються» на сервер мережі та доступні в інтернеті за адресою gnss.org.ua. Для завантаження даних для постобробки поле «**Import observation**» обов'язково **МАЄ БУТИ ВІДМІЧЕНЕ**.

									Арк.
									86
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	КРМ 2МБ3 10589130				

Для зрівнювання даних від станцій всесвітньої мережі IGS, необхідно вибрати пункт **IGS Network**, перейти у меню **Settings** та вибрати референцну базову станцію, від якої буде здійснюватись зрівнювання. За замовчуванням буде вибрана найближча базова станція.

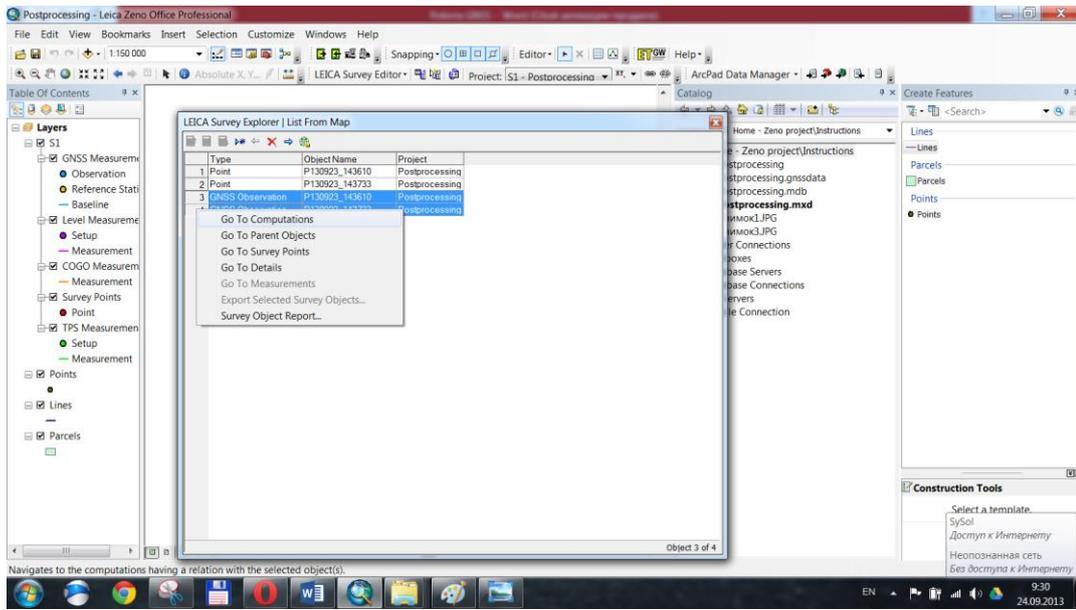


Для зрівнювання від власної перманентної або польової базової станції, необхідно вибрати пункт **Local**, перейти у меню **Settings** та вказати шлях до місця зберігання даних.

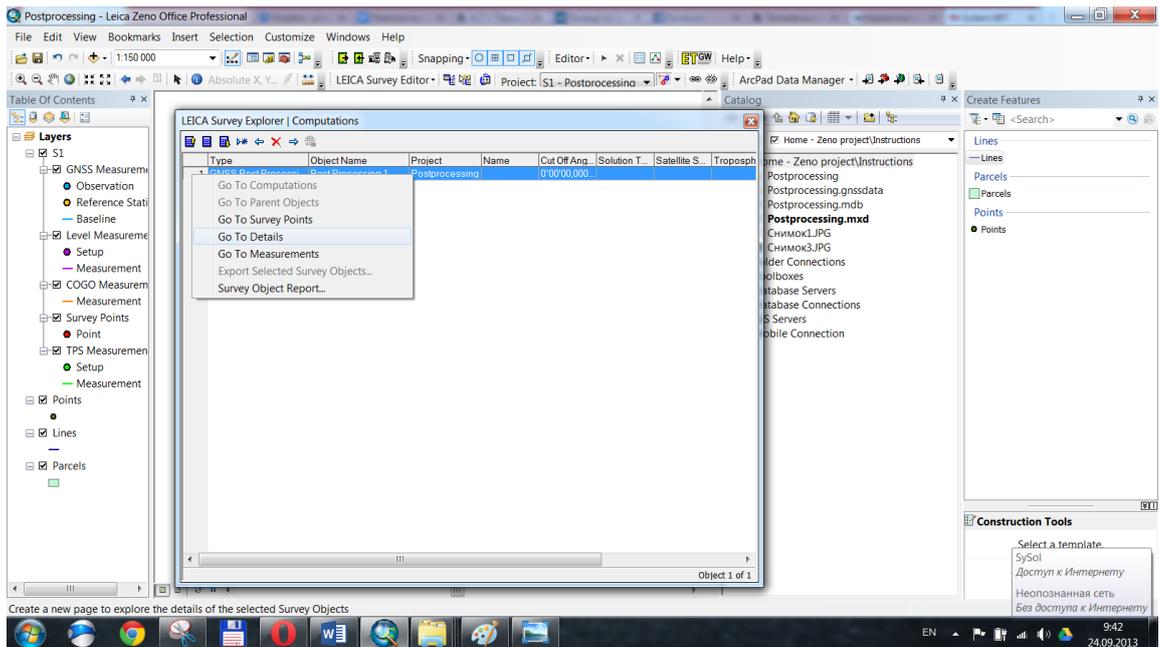


Під час імпорту польового проекту буде створено архів з резервною копією поточної бази, а база даних буде автоматично оновлена. Для того, щоб функція **EasyIn** була активною, попередньо слід відкрити сесію редагування, натиснувши **Start Editing**.

«сирі» дані, доступні для зрівнювання. Вибравши усі рядки з типом **GNSS Observations** у таблиці, що відкриється після вибору об'єктів зйомки, можна перейти до їх зрівнювання (у випадку, якщо зрівнювання не було виконане до того, під час завантаження даних польового проекту). Для цього необхідно натиснути на них правою клавiшею «миші» та вибрати **Go to computation**.



У вікні, що відкриється, необхідно вибрати рядок, натиснути на нього правою клавiшею «миші» та вибрати **Go To Details**.



Кадастровий план

Кадастровий номер : 5323486000:00:003:0035

Координати поворотних точок
меж земельної ділянки
(система координати СК-63)

№	X	Y	Длина
1	5 443 909,498	5 237 881,428	92,73
2	5 443 948,472	5 237 965,575	40,29
3	5 443 965,405	5 238 002,136	322,97
4	5 443 670,119	5 238 132,959	69,63
5	5 443 640,872	5 238 069,767	0,34
6	5 443 640,727	5 238 069,454	5,00
7	5 443 638,637	5 238 064,913	58,05
8	5 443 614,246	5 238 012,236	322,93
1	5 443 909,498	5 237 881,428	

Координати поворотних точок
меж земельної ділянки
(система координати СК-МСК-53 від УСК-2000)

№	X	Y	Длина
1	5 453 094,303	359 329,643	92,74
2	5 453 135,123	359 412,911	40,29
3	5 453 152,857	359 449,089	322,97
4	5 452 860,525	359 586,389	69,63
5	5 452 829,894	359 523,857	0,35
6	5 452 829,742	359 523,547	5,00
7	5 452 827,552	359 519,053	58,05
8	5 452 802,005	359 466,926	322,93
1	5 453 094,303	359 329,643	

Класифікація видів земельних угідь (КВЗУ)
(згідно додатку 4 до порядку ведення Державного земельного кадастру)

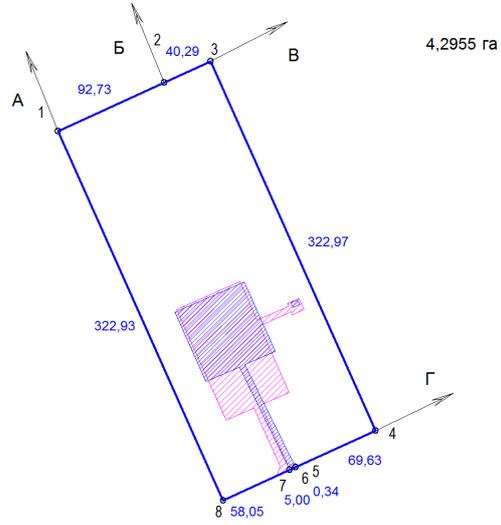
Код згідно з КВЗУ	Назва земельних угідь	Площа, га
001	Рілля	4,2955

Перелік обмежень щодо використання земельної ділянки
(згідно додатку 6 до порядку ведення Державного земельного кадастру)

Код	Назва	Межа частини земельної ділянки на яку поширюється дія обмеження	Площа, га
07.10	для обслуговування свердловини № 129 Ігнатівського родовища		0,5943
07.10	для розміщення розвідувальної свердловини №129 Ігнатівського родовища та під'їзду до неї		0,4124

Опис меж суміжних землевласників (землекористувачів)

Від А до Б землі Яхно Валентина Іванівна(5323486000:00:003:0031)
Від Б до В землі Коломієць Людмила Миколаївна(5323486000:00:003:0033)
Від В до Г землі Бровко Катерина Іванівна(5323486000:00:003:0034)
Від Г до А землі землі комунальної власності(кад № не визначений)



Класифікація видів цільового призначення (КВЦПЗ)
(згідно додатку 39 до вимог ведення Державного земельного кадастру)

Код згідно з КВ ЦПЗ	Назва земельних угідь	Площа, га
розділ	гідрозділ	
Секція А	Землі сільськогосподарського призначення	
01	Землі сільськогосподарського призначення	
	Для ведення особистого селянського господарства	4,2955

Умовні позначення:

4,2955 га- площа земельної ділянки
2 - номер поворотної точки меж земельної ділянки
92,73 - лінійні проміри земельної ділянки

Рис. 3.1 Кадастровий план земельної ділянки

					KPM 2мБЗ 10589130	Арк.
						94
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

На план наносяться:

- межі земельної ділянки з описом суміжних власників і землекористувачів;
- поворотні точки меж земельних ділянок;
- лінійні проміри між точками по межах земельної ділянки;
- всі лінії, які є суходільними межами;
- річки, озера, канали, шляхи, лісосмуги, інші елементи рельєфу, що збігаються з межами земельної ділянки;
- межі вкраплених земельних ділянок сторонніх власників і землекористувачів;
- межі зон обмежень (обтяжень) щодо використання земельної ділянки.

Межі викреслюються суцільною або пунктирною лінією чорною тушшю відповідно до умовних позначень.

По закінченні польових вимірювань представляють такі матеріали:

- схеми опорної геодезичної мережі та вимірювань для координування межових точок;
- журнали кутових і лінійних вимірювань (Рис. 3.2);
- абриси меж землеволодінь (землекористувань) і розташування окремих угідь ;
- акти встановлення та погодження меж;
- картки закладки опорних та межових знаків і акти здачі цих пунктів на нагляд за їх схоронність.

В камеральних умовах за результатами польових вимірювань обчислюють координати і висоти пунктів опорної геодезичної мережі. Використовуючи одержані дані, як вихідні, вираховують координати межових пунктів. Обчислення координат пунктів геодезичної основи і межових точок виконується в системі координат населеного пункту, яка повинна мати зв'язок із загальнодержавною системою координат.

					<i>КРМ 2мБЗ 10589130</i>	Арк.
						95
<i>Змн.</i>	<i>Арк.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дата</i>		

Відомість про обчислення площі земельної ділянки

Замовник: **Спільне підприємство "Полтвська газонафтова компанія"**

Номер точки	Внутрішній кут	Дирекційний кут	Відстань (м)	Координати в метрах (СК-63)	
				X	Y
№	Внутренний	Угол	Длина	X	Y
1	090°57'25"	065°08'53"	92,73	5 443 909,498	5 237 881,428
2	179°59'56"	065°08'57"	40,29	5 443 948,472	5 237 965,575
3	089°02'39"	156°06'17"	322,97	5 443 965,405	5 238 002,136
4	090°56'27"	245°09'50"	69,63	5 443 670,119	5 238 132,959
5	180°01'13"	245°08'37"	0,34	5 443 640,872	5 238 069,767
6	179°51'29"	245°17'09"	5,00	5 443 640,727	5 238 069,454
7	180°07'52"	245°09'16"	58,05	5 443 638,637	5 238 064,913
8	089°02'59"	336°06'17"	322,93	5 443 614,246	5 238 012,236
1				5 443 909,498	5 237 881,428
	1080°00'00"		911,94		

Периметр землекористування **911,9500 м.**

Площа землекористування **4,2955 (га.)**

Номер точки	Внутрішній кут	Дирекційний кут	Відстань (м)	Координати в метрах (МСК-53)	
				X	Y
№	Внутренний	Угол	Длина	X	Y
1	090°57'25"	063°53'05"	92,74	5 453 094,303	359 329,643
2	179°59'54"	063°53'11"	40,29	5 453 135,123	359 412,911
3	089°02'41"	154°50'31"	322,97	5 453 152,857	359 449,089
4	090°56'23"	243°54'08"	69,63	5 452 860,525	359 586,389
5	180°01'19"	243°52'49"	0,35	5 452 829,894	359 523,857
6	179°51'40"	244°01'09"	5,00	5 452 829,742	359 523,547
7	180°07'42"	243°53'27"	58,05	5 452 827,552	359 519,053
8	089°02'56"	334°50'31"	322,93	5 452 802,005	359 466,926
1				5 453 094,303	359 329,643
	1080°00'00"		911,96		

Периметр землекористування **911,9500 м.**

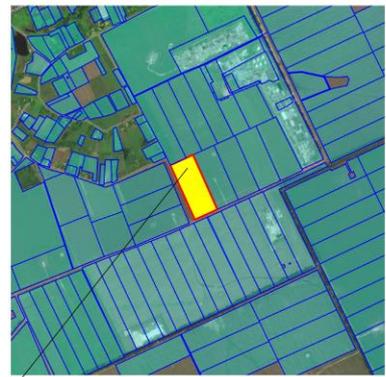
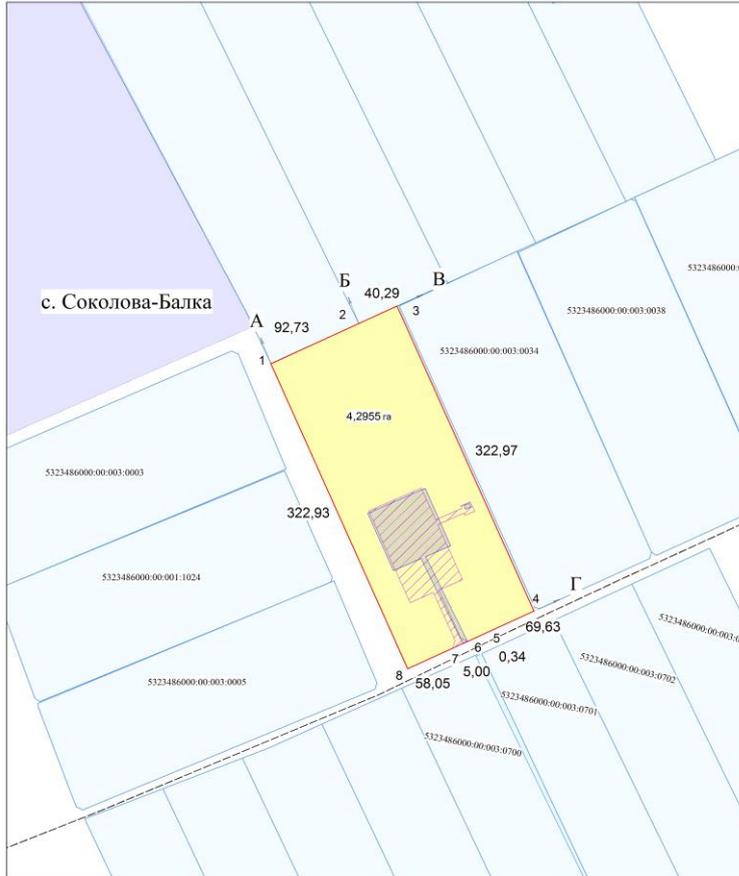
Площа землекористування **4,2955 (га.)**

Рис. 3.2 – Обчислення координат пунктів геодезичної мережі

ПЛАН МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Кадастровий номер 5323486000:00:003:0035

Площа земельної ділянки - 4,2955 га



Місце розташування земельної ділянки

Координати поворотних точок
меж земельної ділянки
(система координат СК-63)

№	X	Y	Длина
1	5 443 989,498	5 237 983,428	92,73
2	5 441 948,472	5 237 965,375	40,29
3	5 443 965,405	5 238 002,336	322,97
4	5 443 876,119	5 238 132,599	69,63
5	5 443 640,872	5 238 069,767	0,34
6	5 443 640,727	5 238 069,454	5,00
7	5 443 638,617	5 238 064,013	58,05
8	5 443 614,246	5 238 012,236	322,93
1	5 443 989,498	5 237 983,428	

Координати поворотних точок
меж земельної ділянки
(система координат СК-МКС-53 від УСК-2000)

№	X	Y	Длина
1	5 443 094,303	589 329,643	92,73
2	5 443 135,123	589 412,911	40,29
3	5 443 152,457	589 449,089	322,97
4	5 442 865,218	589 506,399	69,63
5	5 442 829,894	589 523,857	0,34
6	5 442 829,742	589 523,847	5,00
7	5 442 827,832	589 519,673	58,05
8	5 442 802,683	589 466,958	322,93
1	5 443 094,303	589 329,643	

Класифікація видів земельних угідь (КВЗУ)
(згідно додатку 4 до порядку ведення Державного земельного кадастру)

Код згідно з КВЗУ	Назва земельних угідь		Площа, га
	групи	підгрупи	
001	01	Рілля	4,2955

Опис меж суміжних земельних ділянок (землекористувачів)

- Від А до Б землі Яхно Валентина Іванівна(5323486000:00:003:0031)
- Від Б до В землі Коломійць Людмила Миколаївна(5323486000:00:003:0033)
- Від В до Г землі Бровко Катерина Іванівна(5323486000:00:003:0034)
- Від Г до А землі землі комунальної власності(кад.№ не визначений)

Класифікація видів цільового призначення (КВЦПЗ)
(згідно додатку 39 до вимог ведення Державного земельного кадастру)

Код згідно з КВ ЦПЗ	Назва земельних угідь		Площа, га
	розділ	підрозділ	
Секція А		Землі сільськогосподарського призначення	
01		Землі сільськогосподарського призначення	
01.03		Для ведення особистого селянського господарства	4,2955

Перелік обмежень щодо використання земельної ділянки
(згідно додатку 6 до порядку ведення Державного земельного кадастру)

Код	Назва	Межа частини земельної ділянки на яку поширюється дія обмеження	Площа, га
07.10	для обслуговування свердловини № 129 Ігнатівського родовища		0,5943
07.10	для розміщення розвідувальної свердловини №129 Ігнатівського родовища та під'їзду до неї		0,4124

Умовні позначення:

- 286,76 - проміри земельної ділянки;
- межа земельної ділянки;
- частина земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту ;
для проведення ремонтно-відновлювальних робіт на свердловині №129 Ігнатівського родовища (0,5943 га);
- межі суміжних земельних ділянок раніше зареєстрованих;
- межа населеного пункту;
- існуюча польова дорога;
- частина земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту
для розміщення розвідувальної свердловини №129 Ігнатівського родовища та під'їзду до неї(існуючий сервітут);
- межа кварталу.

Рис.3.3 План меж земельної ділянки

ВИСНОВОК

У даній магістерській роботі було проведено дослідження та розроблено процедуру встановлення земельного сервіту на користь Спільного підприємства «Полтавська газонафтова компанія» для проведення ремонтно-відновлювальних робіт на свердловині № 129 Ігнатівського родовища, що знаходиться за межами населених пунктів на території Нехворощанської сільської ради Полтавського району Полтавської області. Було визначено сутність та основні принципи земельного сервіту, а також його правовий режим.

Земельний сервітут має велику практичну значущість, оскільки сприяє ефективному використанню земельних ресурсів, забезпечує захист прав власності, стимулює інвестиційний потенціал та сприяє сталому розвитку економіки. Встановлення сервіту дозволяє забезпечити гнучкість використання землі, уникнути конфліктів між власниками та користувачами земельних ділянок та сприяти екологічній раціоналізації використання природних ресурсів.

Основною метою роботи було визначення етапів, процедур та особливостей технічної документації землеустрою, пов'язаної з встановленням земельного сервіту.

У першому розділі було проведено теоретичний аналіз поняття сервіту та його місця в земельному праві. Розглянуті основні аспекти, які визначають правовий режим земельного сервіту та його типові характеристики.

Другий розділ був спрямований на проведення аналізу фактичного стану предмета дослідження. Було описано загальні характеристики предмета дослідження на основі практичних матеріалів із землеустрою.

Третій розділ роботи був присвячений детальному опису етапів технічної документації землеустрою з метою встановлення земельного сервіту. Були

					КРМ 2МБ3 10589130	Арк.
						99
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

розглянуті такі етапи, як підготовчий етап, вимірювання та встановлення меж, складання плану та процедура затвердження та реєстрації.

В процесі дослідження було проведено аналіз законодавства, судової практики та наукових джерел, що дозволило виявити основні аспекти встановлення, реалізації та припинення земельного сервіту. Вивчені були вимоги до технічної документації землеустрою, яка включає геодезичні виміри для встановлення меж земельних ділянок, на які поширюється право сервіту.

Досліджено економічний та екологічний вплив земельного сервіту на господарську діяльність та природне середовище. Виявлено, що земельний сервітут може бути ефективним інструментом для збереження природних ресурсів, охорони екосистем та розвитку сталого сільського господарства.

На основі проведеного дослідження можна зробити висновок, що право на землекористування є важливим інструментом землекористування, який сприяє забезпеченню сталого розвитку та ефективного використання земельних ресурсів. Однак, для успішної реалізації земельного сервіту необхідно враховувати юридичні, економічні та екологічні аспекти, а також забезпечити належну документацію та контроль за додержанням умов сервіту.

					КРМ 2мБЗ 10589130	Арк.
						100
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України, прийнята Верховною Радою України від 28.06.1996р. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001р. № 2768-III// Офіц. сайт Верховної Ради України/ [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
3. Інструкція по топографічному зніманню планів в М1 :500, М 1 : 1 000. М 1 :2000, М 1:5000. К.2003р.
4. Все про земельний сервітут / за ред. В. П. Артеменко, О. С. Врубленський. — Київ : Ін-т громадян, суспільства : Леста, 2005. — С. 22-25.
5. Марусенко Р. І. До питання про правову природу земельного сервітуту // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 2004. – № 60–62. – С. 129–132.
6. Старостенко Д. Договір про встановлення земельного сервітуту : правові ознаки та істотні умови //Юридична Україна. – 2015. – № 2. – С. 39–49.
7. А. П Шеремета. Земельне право України.
8. Земельний кодекс України.Коментар. – Х.: ТОВ „Одісей”, 2002. – С. 254.
9. Земельний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. В.І.Семчика. – К.: Видавничий Дім „Ін Юре”. – 2003. – С.286.
10. Марусенко Р.І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні: дис. канд. юрид. наук: 12.00.06 / Р.І. Марусенко. К., 2005. 211 с.
11. Про відчуження земельних ділянок, інших об’єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності: Закон України від 17 листопада 2009 року № 1559-VI. URL: <https://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1559-17/print1483987524815155>

					КРМ 2МБЗ 10589130	Арк.
						101
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

12. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження : Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV (в редакції Закону №834-VIII від 25 листопада 2015 року). URL: <https://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1952-15/page>
13. Скрипник В. Сервітут як спосіб здійснення речових прав / В. Скрипник // Підприємництво, господарство і право. 2017. №1. С.44 – 49.
14. Цивільний кодекс України від 16.01.03 р. № 435-IV.
15. Закон № 1952 - Закон України від 01.07.04 р. № 1952-IV "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", зі змінами.
16. Постанова від 04 лютого 2023 року № 106 " Про внесення змін до Порядку ведення Державного земельного кадастру."
17. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення процедури відведення земельних ділянок та зміни їх цільового призначення» / [Електронний ресурс] – Режим доступу:<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5395-17>
18. «WikiLegalAid» довідково-інформаційна платформа правових консультацій / [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php>
19. Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, / [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0391-10>
20. Методичні рекомендації з розробки проектів землеустрою щодо розмежування земель державної та комунальної власності, / [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/v0103219-06>
21. Методичні рекомендації з розробки проекту землеустрою щодо встановлення або зміни меж населеного пункту / [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/v0165675-08>

					КРМ 2МБЗ 10589130	Арк.
						102
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

22. Про затвердження вимог до структури, змісту та формату файлу обміну даними результатів землепорядних робіт в електронному вигляді на магнітних носіях/ [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0157-10>
23. Положення про Державний фонд документації із землеустрою, Постанова КМУ № 1553 / [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1553-2004-%D0%BF>
24. Порядок складення та затвердження індексних кадастрових карт (планів) і кадастрових планів земельних ділянок, вимоги до їх оформлення [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2010_12_08/KP101117.html
25. Постанова Кабінету Міністрів “Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки” / [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/266-2004>
26. Проблеми державного земельного кадастру в Україні / А.Г. Мартин. / [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.myland.org.ua/userfiles/file/AGMartyn_cadastre.pdf
27. «Де починаються і закінчуються населені пункти» аліса войтенко/ [електронний ресурс] – режим доступу: <https://brdo.com.ua/news/de-pochynayutsya-zakinchuyutsya-naseleni-punkty/>
28. Реформування адміністративно-територіального устрою України: проблеми та перспективи реалізації [Електронний ресурс] / А.П. Павлюк // Стратегічні пріоритети, №1(2), 2007 р. / [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://old.niss.gov.ua/book/StrPryor/2/4-3-Pavliuk.pdf>
29. Розміри оплати земельно-кадастрових робіт та послуг. / [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.geoguide.com.ua/basisdoc/basisdoc.php?part=land&art=4809>

					КРМ 2МБЗ 10589130	Арк.
						103
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

30. Закон України Про автомобільні дороги / [Електронний ресурс]
– Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2862-15#Text>
31. ДБН В 2.2-15-2019 «Житлові будинки. Основні положення». –К.: Мінрегіонбуд України, 2019. – 45с.
32. ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій». –К.: Мінрегіонбуд України, 2018. – 177с.
33. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна»/ – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text>
34. Державного класифікатора будівель та споруд ДК 018-2000 / [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/va507565-00#Text>
35. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру / [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://land.gov.ua/>
36. Третяк А.М., Другак В.М., Третяк Р.А. Формування меж адміністративно-територіальних утворень. Навчально-методичний посібник. К.: ТОВ ЦЗРУ, 2014. – 85 с
37. Адміністративно-правове регулювання територіального устрою в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07 / [Електронний ресурс] – Режим доступу: Я. П. Павлович-Сенета; Львів. держ. ун-т внутр. справ. – Л., 2010. – 16 с.
38. Богіра М. С. Землепорядне проектування : Теоретичні основи із територіальний землеустрій : навч. посіб. / М. Багіра, В.І. Ярмолук ; за ред. к.е.н. М.С Багіри. – К. : Аграрна освіта, 2011. – 416 с.
39. Вдосконалення системи адміністративно-територіального устрою в Україні: автореф. дис... канд. екон. наук: 08.00.05 [Електронний ресурс] / О.В. Чернюк; НАН України. Рада по вивч. продукт. сил України. – К., 2007. – 20 с.

					КРМ 2МБЗ 10589130	Арк.
						104
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

40. Методичні вказівки до виконання кваліфікаційної роботи магістра для здобувачів вищої освіти спеціальності 193 «геодезія та землеустрій». / Г. І. Шарий, В. В. Щепак // – Полтава: НУПП. 2023 р. – 29 с.

					КРМ 2мБ3 10589130	Арк.
						105
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		