

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ІМЕНІ В.Н. КАРАЗІНА
Факультет геології, географії, рекреації і туризму
Кафедра фізичної географії та картографії

Н.О. Бубир, К.О. Прядка

ОСНОВИ КАДАСТРУ
Методичні рекомендації до практичних робіт

Харків 2015

УДК 332.3 (075.8)

ББК 65.281я73

Б 90

П 85

Основи кадастру. Методичні рекомендації до практичних робіт. / Бубир Н.О., Прядка К.О. – Харків : ХНУ імені В.Н. Каразіна, 2015. – 52 с.

*Рекомендовано Вченою радою факультету геології, географії, рекреації і туризму Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна
протокол № 12 від 18.05.2015 р.*

Рецензенти :

доктор сільськогосподарських наук, професор, завідувач кафедри геодезії, картографії та геоінформатики Харківського національного аграрного університету ім. В.В. Докучаєва **Ачасов Андрій Борисович**

кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри землевпорядного проектування **Бідило Михайло Іванович**

Методичні рекомендації призначені для підготовки фахівців спеціальності «географія». Структурна складова методичних рекомендацій включає зміст програмного матеріалу за темами курсу, теоретичні матеріали та методичні рекомендації до практичних робіт, вказівки до виконання курсової роботи, перелік рекомендованої літератури.

УДК 332.3 (075.8)

ББК 65.281я73

ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
ЗМІСТ ПРОГРАМНОГО МАТЕРІАЛУ ЗА ТЕМАМИ КУРСУ.....	6
Практична робота №1. Аналіз планово-картографічної документації об'єкта дослідження.....	6
Практична робота №2. Складання контурної експлікації земельних угідь	16
Практична робота №3. Укладання індексно-кадастрової карти	19
Практична робота №4. Ілюмінування картографічних матеріалів об'єкта дослідження згідно цільового призначення земель	28
Практична робота №5. Укладання кадастрового плану земельної ділянки	32
Практична робота №6. Визначення грошової оцінки земель окремої земельної ділянки	40
Практична робота №7. Вивчення та аналіз форми 6-зем об'єкту дослідження за програмою «Земля».....	45
РЕКОМЕНДАЦІЇ ДЛЯ НАПИСАННЯ КУРСОВОЇ РОБОТИ.....	48
СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....	50

ВСТУП

Земельна реформа є складовою частиною загальнодержавного курсу економічної реформи, здійснюваної в Україні у зв'язку з переходом економіки держави до ринкових відносин. Вона представлена комплексом правових, економічних, технічних, організаційних заходів, які забезпечують вдосконалення земельних відносин, перехід до нового земельного устрою, що відповідає характеру регульованої, соціально-орієнтованої ринкової економіки країни. Кінцевою метою земельної реформи є забезпечення більш ефективного використання земель та їх охорони, що обумовлює необхідність ведення обліку земель, розвиток фіскальних інструментів (податків, орендної плати), заснованих на фізичних, економічних і правових характеристиках земель, створення правових і економічних механізмів їх раціонального використання та охорони.

Для забезпечення раціонального використання земельних ресурсів в Україні ведеться Державний земельний кадастр. Це єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками та містить сукупність відомостей і документів про місце розташування, правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну їх характеристику, розподіл серед власників землі та землекористувачів.

Державний земельний кадастр є основою для ведення кадастрів інших природних ресурсів.

Метою виконання робіт з дисципліни «Основи кадастру» є засвоєння студентами-географами основних положень земельного кадастру, змісту і порядку проведення його складових частин.

Завдання дисципліни – навчити студентів-географів методиці укладання індексно-кадастрових карт, кадастрових карт (планів), обґрунтовувати розмір земельного податку для земель різного функціонального призначення, засвоїти структуру звіту з державного земельного кадастру.

Методичні рекомендації до практичних робіт розроблені відповідно навчальної програми дисципліни «Основи кадастру».

Практичні роботи призначені для закріплення теоретичних знань і набуття вмінь аналізувати текстові і картографічні земельно-кадастрові документи і матеріали, набуття практичних навичок укладання індексно-кадастрових карт, кадастрових планів та іншої документації для надання органам кадастрового обліку. Результатом виконання практичних робіт є формування у студентів уміння використовувати отримані знання і самостійно розв'язувати завдання при роботі з кадастровою документацією, засвоєння основних положень ведення земельного кадастру.

Всі завдання виконуються на прикладі окремого, індивідуально-визначеного землекористування. Студент на основі попередньо проведених робіт обробляє та аналізує отримані дані, відпрацьовує навички щодо оцінки даного масиву землекористування за природними та економічними показниками, а також навчається правильно систематизувати інформацію про площі земельних ділянок, склад земельних угідь, землевласників і землекористувачів.

При виконанні практичних робіт використовуються знання і вміння з інших навчальних дисциплін: геодезії, картографії, топографії, ґрунтознавства з основами географії ґрунтів, основи економічних знань та ін.

Вивчення курсу «Основи кадастру» згідно навчальної програми включає лекційні, практичні завдання, складання заліку, а також виконання та захист курсової роботи.

ЗМІСТ ПРОГРАМНОГО МАТЕРІАЛУ ЗА ТЕМАМИ КУРСУ

Лекційні заняття

ЛЕКЦІЯ 1: ПРАВОВІ ПИТАННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

1. Земельне законодавство та його завдання.
2. Принципи земельного законодавства.
3. Земельні відносини.
4. Земля – основне національне багатство.
5. Склад земель України.
6. Категорії земель.
7. Землі сільськогосподарського призначення.
8. Землі інших категорій земель.

ЛЕКЦІЯ 2: ПРАВА НА ЗЕМЛЮ

1. Зміст права власності на землю.
2. Земельна ділянка як об'єкт права власності.
3. Суб'єкти права власності на землю.
4. Права власників земельних ділянок.
5. Обов'язки власників земельних ділянок.
6. Право постійного користування земельною ділянкою.
7. Право оренди земельної ділянки.
8. Права землекористувачів.
9. Обов'язки землекористувачів.
10. Норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам.
11. Формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав.

ЛЕКЦІЯ 3: УПРАВЛІННЯ В ГАЛУЗІ ВИКОРИСТАННЯ І ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ

1. Межі районів, сіл, селищ, міст, районів у містах.
2. Природно-сільськогосподарське районування земель.
3. Зонування земель.

4. Поняття землеустрою.
5. Мета землеустрою.
6. Завдання землеустрою.
7. Зміст землеустрою.
8. Призначення моніторингу земель.
9. Складові та визначення державного земельного кадастру.

ЛЕКЦІЯ 4: ТЕОРЕТИЧНІ ПИТАННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ.

1. Мета ведення Державного земельного кадастру.
2. Принципи Державного земельного кадастру.
3. Регулювання відносин, що виникають при веденні Державного земельного кадастру.
4. Загальні засади ведення Державного земельного кадастру.
5. Система органів Державного земельного кадастру.
6. Повноваження органів, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру.

ЛЕКЦІЯ 5: СКЛАД ВІДОМОСТЕЙ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

1. Геодезична та картографічна основа Державного земельного кадастру.
2. Державний кадастровий реєстратор.
3. Об'єкти Державного земельного кадастру.
4. Вимоги до відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру.
5. Склад відомостей Державного земельного кадастру про державний кордон України.
6. Склад відомостей Державного земельного кадастру про землі в межах територій адміністративно-територіальних одиниць.
7. Склад відомостей Державного земельного кадастру про обмеження у використанні земель.

8. Відомості про земельні ділянки.
9. Кадастровий номер земельної ділянки.
10. Склад відомостей Державного земельного кадастру про кадастрове зонування земель в межах території України.
11. Документи, які створюються під час ведення Державного земельного кадастру.
12. Класифікатори, довідники та бази даних, необхідні для ведення Державного земельного кадастру.

ЛЕКЦІЯ 6: ВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

1. Статус відомостей Державного земельного кадастру.
2. Підстави та основні вимоги щодо внесення відомостей до Державного земельного кадастру.
3. Вимоги до документів, які є підставою для внесення відомостей Державного земельного кадастру.
4. Електронний документ, що містить відомості про результати робіт із землеустрою та оцінки земель, які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру.
5. Державна реєстрація земельної ділянки.
6. Поземельна книга.
7. Внесення відомостей до Поземельної книги.
8. Особливості внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельну ділянку у разі її поділу чи об'єднання з іншою земельною ділянкою, а також відновлення її меж.
9. Внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель.
10. Внесення до Державного земельного кадастру відомостей про суборенду, сервітут, які поширюються на частини земельних ділянок.
11. Інформаційна взаємодія органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, та органу державної реєстрації прав.

12. Інформаційна взаємодія Державного земельного кадастру, містобудівного кадастру, кадастрів інших природних ресурсів та інших інформаційних систем.

13. Порядок внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі державного кордону України, межі адміністративно-територіальних одиниць, нормативну грошову оцінку земель, розташованих в межах територій адміністративно-територіальних одиниць, економічну оцінку земель, обмеження у використанні земель, встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.

14. Облік кількості та якості земель.

ЛЕКЦІЯ 7: КАДАСТРОВІ МАТЕРІАЛИ

Кадастровий план земельної ділянки.

2. Кадастрова карта (план).
3. Оприлюднення відомостей Державного земельного кадастру.
4. Виправлення помилок, допущених при веденні Державного земельного кадастру.
5. Порядок користування відомостями Державного земельного кадастру.

Практичні роботи

1. Аналіз планово-картографічної документації об'єкта дослідження.
2. Складання контурної експлікації земельних угідь. Порівняльна характеристика структури земельних угідь до і після аналізу.
3. Укладання індексно-кадастрової карти.
4. Ілюмінування картографічних матеріалів об'єкта дослідження згідно цільового призначення земель.
5. Укладання кадастрового плану земельної ділянки.
6. Визначення грошової оцінки земель окремої земельної ділянки.
7. Вивчення та аналіз ф 6-зем об'єкту дослідження за програмою «Земля».

ПРАКТИЧНА РОБОТА №1.

Тема : *Аналіз планово-картографічної документації об'єкта дослідження.*

Мета : Навчити студентів аналізувати планово-картографічну документацію території базової ради, проводити просторово-часовий аналіз відповідності змісту наявного матеріалу сучасному стану місцевості, проводити актуалізацію (оновлення) змісту вихідного планово-картографічного матеріалу за трансформованим космічним знімком.

Ознайомлення з теоретичною частиною роботи

Головною метою проведення топографо-геодезичних вишукувань є отримання доброякісного планово-картографічного матеріалу. Плани та карти використовують як документальну кадастрову основу, яка, віддзеркалюючи звичну ситуацію земної поверхні, несе також і суттєве кадастрове навантаження у вигляді інформації про земельні угіддя, будівлі і споруди, промислові об'єкти, шляхи, залізниці і т. п., відокремлюючи і розмежовуючи адміністративно-територіальні угруповання земель, землеволодіння і землекористування.

Ведення державного земельного кадастру супроводжується документами і матеріалами, оформленими належним чином. Земельно-кадастрова документація поділяється на текстову і картографічну. Текстові документи і матеріали містять словесну (вербальну, семантичну) інформацію про об'єкт і суб'єкт земельного кадастру. Вони ведуться у вигляді рішень, розпоряджень державних органів з питань регулювання правового режиму земель про передачу їх у власність, надання у користування та укладання земельно-правових угод (купівля, продаж, оренда, застава, обмін земель). Ці документи і матеріали стосуються правової сторони земельного кадастру і переважно займають невелику питому вагу у земельно-кадастровій справі.

Картографічна документація ведення земельного кадастру представлена відповідними картографічними матеріалами, зміст яких ілюструє відомості

земельно-кадастрових документів на картографічній основі. Для ведення земельного кадастру використовують переважно матеріали аерофотознімань та матеріали наземних зйомок для окремих земельних ділянок. Картографічні матеріали є основою для постійного ведення земельного кадастру. Між картографічними і текстовими матеріалами існує тісний зв'язок і вони ведуться нерозривно. Картографічні матеріали забезпечують наочність території, на якій ведеться кадастр, ліквідують можливість пропусків або дублювання площ при земельному кадастрі. Ведення земельного кадастру без картографічного матеріалу практично неможливе. Картографічні матеріали дають вихідну інформацію для первинного заповнення текстових земельно-кадастрових документів, а також внесення змін, що відбуваються у використанні земель.

Основними картографічними матеріалами, які служать основою для ведення державного земельного кадастру, є: кадастрові плани земельної ділянки, кварталу, зони, населеного пункту; чергові кадастрові плани, які створюються в межах кадастрового кварталу, кадастрової зони або населеного пункту в цілому; індексні кадастрові карти (плани). При земельному кадастрі використовуються і картографічні матеріали, складені за результатами проведених спеціальних обстежень та оцінки – це ґрунтові плани, картограми забезпеченості ґрунтів поживними речовинами, меліоративного і геоботанічного стану земель, їх придатності для використання, крутизни схилів, а також плани (картограми) оцінки земель. Крім того, при веденні державного земельного кадастру використовують проекти роздержавлення і приватизації земель.

Планово-картографічною основою земельного кадастру є планово-картографічні матеріали у графічному вигляді або цифровій інтерпретації, для отримання яких виконується комплекс топографо-геодезичних, картографічних і зйомочно-кадастрових вишукувань.

До планово-картографічного матеріалу, який забезпечує ведення державного земельного кадастру, відносять: кадастрові плани і карти, включаючи матеріали їх оновлення; плани виконавчих зйомок; матеріали

інвентаризації земель; матеріали межування території населених пунктів, сільських і селищних Рад, окремих землеволодінь і землекористувань; карти і плани спеціального призначення, в тому числі: ґрунтового покриття, зонування території населених пунктів, земельно-оцінювальних робіт та інші.

В планово-картографічних кадастрових матеріалах міститься інформація загально-географічного характеру, включаючи ситуацію, рельєф, пункти державної геодезичної мережі, а також дані про межі територій окремого адміністративного підпорядкування, землеволодінь і землекористувань та ідентифікаційні кадастрові номери відповідних земельних ділянок; категорії земель, земельні угіддя та інші дані.

Актуальність кадастрової інформації на планах і картах забезпечується шляхом систематичних фіксацій змін в стані земельних об'єктів, поновленням і коректуванням змісту цих об'єктів, а також їх повторним зніманням.

Для фіксації поточних змін застосовують аерофото - і космічну зйомку, дані яких можуть доповнюватися безпосередніми вимірами в натурі з використанням інструментальних та напівінструментальних методів зйомок.

Інвентаризація земель проводиться виходячи з принципів плановості, достовірності та повноти даних, послідовності і стандартності процедур, доступності використання інформаційної бази, узагальнення даних з додержанням єдиних засад та технології їх обробки.

Завдання і методичні вказівки до їх виконання

Виконання практичної роботи № 1 починається з закріплення за кожним студентом окремого об'єкта дослідження – визначеного плану землекористування та виконання певних завдань:

1. Отримати план землекористування у викладача (у випадку якщо землекористування знаходиться у сільській місцевості). Зробити 2 ксерокопії плану (рис. 1). Студентам, об'єкт дослідження котрих знаходиться у межах міських поселень, план землекористування не видається.

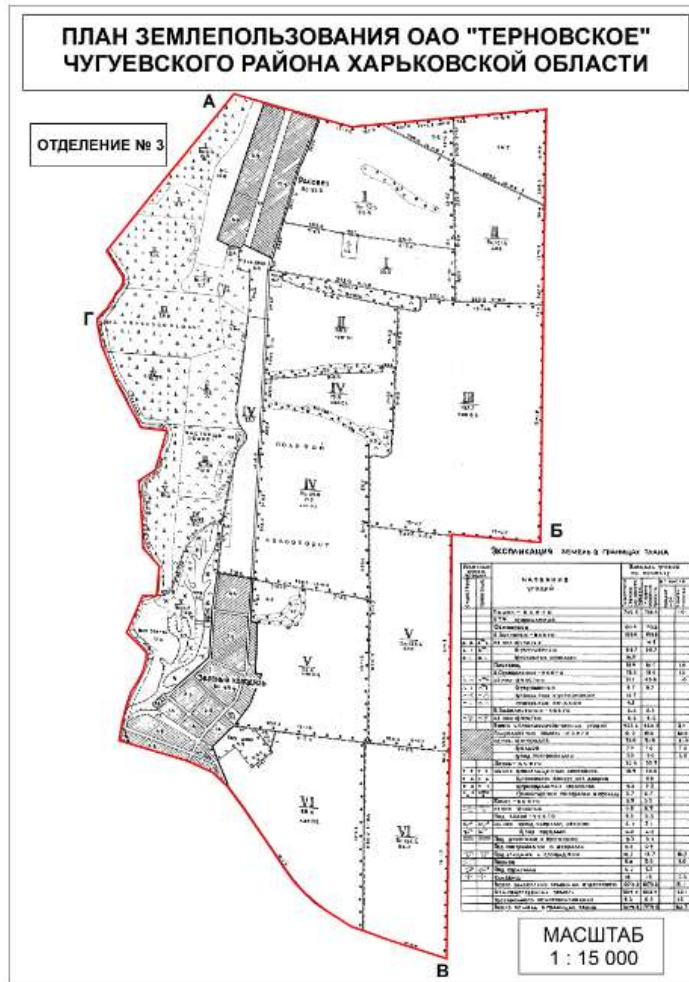


Рис. 1. План землекористування

2. Провести пошук теоретичної інформації про об'єкт дослідження за допомогою відкритих джерел мережі Інтернет, атласів, довідників, підручників, науково-популярних та інших видань щодо історичного розвитку та особливостей використання території базової ради.
3. Провести пошук доступних планово-картографічних матеріалів території базової ради, до яких відносяться: топографічні карти, тематичні карти з атласів, плани місцевості, аерофотознімки, космічні знімки, відомості з Публічної кадастрової карти України.
4. Провести просторово-часовий аналіз наявного картографічно-ілюстративного матеріалу з метою виявлення ступеню відповідності його змісту сучасному стану місцевості.
5. Визначити географічні та прямокутні координати крайніх точок території базової ради.

6. Надати узагальнюючі висновки про стан забезпечення картографічними матеріалами території базової ради.

Основні етапи робіт:

1) Завантажити цифрову карту масштабу 1:10 000 на територію робіт (територію базової ради) (рис. 2).



Рис. 2. Цифрова модель місцевості

В разі її відсутності провести сканування аркушів топографічних карт масштабу 1: 100 000, провести географічну прив'язку до певної системи координат (рис. 3);



Рис. 3. Прив'язка фрагменту топографічної карти

2) Підготувати комірні знімки високої просторової розрізненості на територію робіт, що включає :

- вибір оптимального для даних робіт типу космічного знімка;
- трансформування космічного зображення у систему координат картографічного матеріалу (рис. 4);

3) Оцінити точність прив'язки вихідного матеріалу;

4) Провести актуалізацію (оновлення) змісту вихідного планово-картографічного матеріалу за трансформованим космічним знімком.

В кінці роботи необхідно надати розгорнутий висновок щодо відповідності картографічних матеріалів ситуації на місцевості, їх актуальності. У разі знаходження помітних розбіжностей, необхідно висунути аргументовані припущення відносно їх можливих причин та можливості застосування матеріалів для подальших кадастрових вишукувань.



Рис. 4. Виділення необхідного фрагменту космічного знімку

ПРАКТИЧНА РОБОТА №2

Тема : *Складання контурної експлікації земельних угідь.*

Мета : Навчити студентів аналізувати таблиці експлікації угідь, складати експлікацію угідь у графічному вигляді

Ознайомлення з теоретичною частиною роботи

Експлікація земельних угідь це пояснення умовних позначень земельних угідь, що вживаються в планах (землекористування, внутрішньогосподарського пристрою і ін.) і на картах (грунтових, агрохімічних і ін.). Експлікація земельних угідь, представлена у формі таблиці, містить числові дані загальної площі землекористування, зображені на плані, і площ окремих видів угідь; у особливому рядку приводяться умовні знаки, що позначають різні елементи плану. Перед складанням експлікації земельних угідь проводять загальне

поконтурне обчислення площ за матеріалами наземної зйомки або аерофотознімання. Експлікація земельних угідь служить довідковим матеріалом при плануванні та управлінні виробництвом; використовується як самостійний обліково-земельний документ при оформленні земельних балансів органами землеустрою.

Комплекс робіт включає: добір планово-картографічних та інших матеріалів; розбивку на секції, нумерацію контурів, обчислення площ секцій і ув'язування їх із загальною площею; обчислення площ контурів угідь й ув'язку їх із площею секції; оформлення кальки контурів: нанесення меж секцій, виписування їх номерів і площ, креслення рамки, позарамкових написів, штампа й інших елементів оформлення; складання експлікації земель, написання пояснювальної записки, систематизацію матеріалів, формування їх у справу, свідчення, унесення виправлень; розмноження експлікації і пояснювальної записки.

Завдання і методичні вказівки до їх виконання

Для виконання практичної роботи необхідно:

1. Скласти контурну експлікацію земельних угідь об'єкту дослідження та занести дані у відповідну таблицю.
2. Розрахувати структуру земельних угідь.
3. Проаналізувати зміни в структурі земельних угідь за космічним знімком місцевості.
4. Отримані дані занести в таблицю (табл. 1).
5. Укласти кругову діаграму структури земельних угідь (рис. 5).

Таблиця 1

Приклад заповнення таблиці контурної експлікації угідь

	Тип угідь	Станом на 01.01.2013	
		в гектарах	%
1.	Сільськогосподарські землі	294,9875	12,2
1)	Сільськогосподарські угіддя	294,9875	12,2
	<i>Рілля - всього</i>	91,2754	3,7
	<i>Перелоги</i>	0	0
	<i>Багаторічних насаджень</i>	203,7121	8,5
	<i>в т.ч. садів</i>	203,7121	8,5
2.	Ліси та інші лісо вкриті площі	0	0

4.	Відкриті заболочені землі	0	0
5.	Відкриті землі без рослинного покриву	65,1168	2,7
1)	Інші	65,1168	2,7
6.	Води	2,0	0,08
1)	Природні водотоки	2,0	0,08
7.	З усіх земель		
1)	Рекреаційного призначення	50,6772	2,11
2)	Історико – культурного призначення	0,0093	0,0004
	Всього земель в межах плану	2401,00	100

Практична робота виконується відповідно до індивідуального завдання, виданого викладачем кожному студенту. Плановий матеріал може бути представлений як копія території сільської ради, або побудований по координатах приготовлених заздалегідь (в даному випадку ситуація на план наноситься за допомогою світлокопіювального стола або довільно). Доцільніше використовувати копію (виробничий варіант) планово-картографічних матеріалів. В учбових цілях, якщо планово-картографічний матеріал має велику контурність (мілко контурний) деякі контури можна об'єднати або замінити назву угіддя.

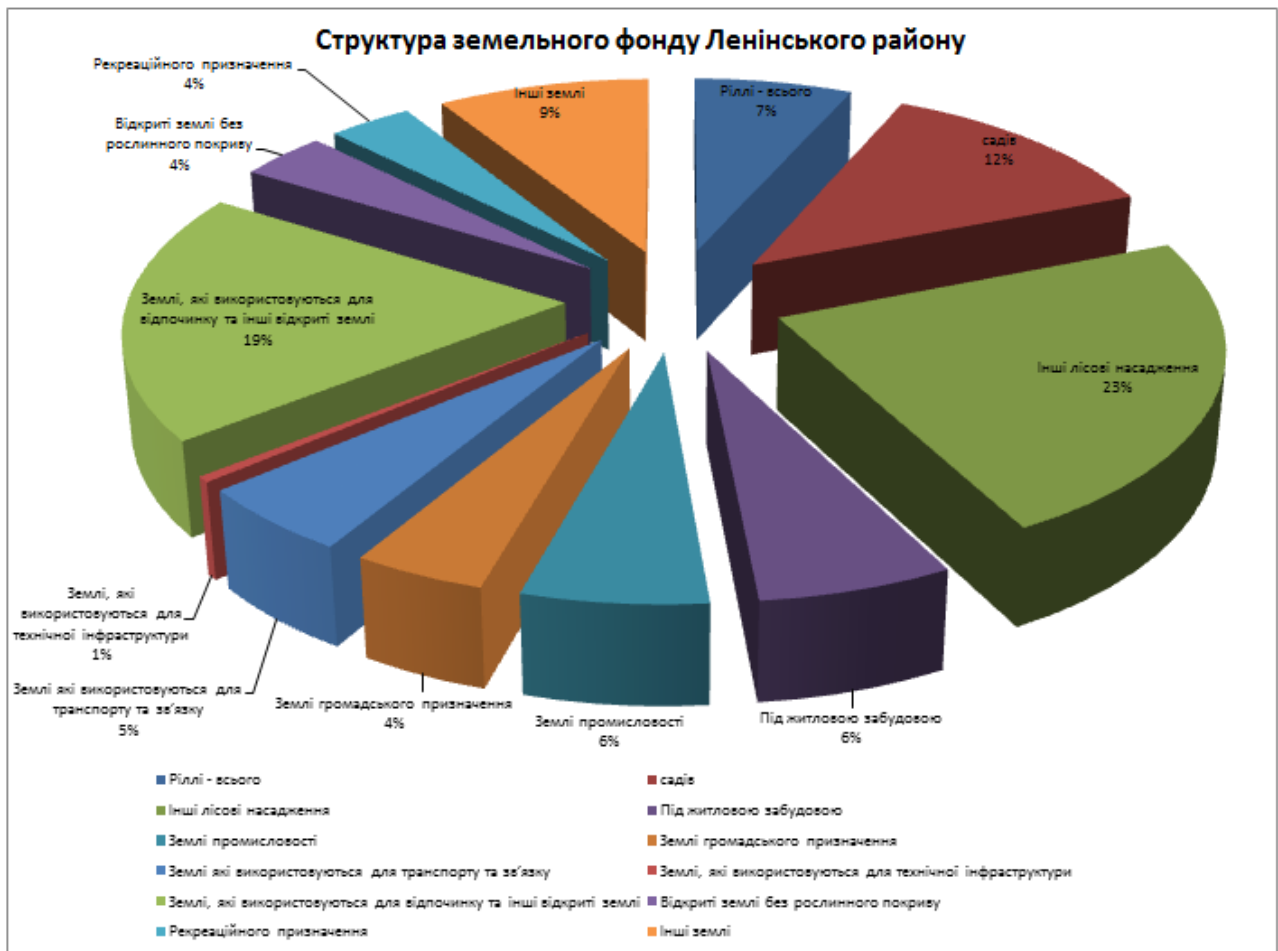


Рис. 5. Діаграма експлікації земельних угідь

Студент повинен з наявного планово-картографічного матеріалу виписати в контурну відомість всі площі контурів відповідно пронумерувавши їх і, вказати площі, згідно вимог до складання контурної відомості.

Кінцевою продукцією є: матеріали вирахування площ і експлікація земель, пояснювальна записка, сформовані у справу.

ПРАКТИЧНА РОБОТА №3

Тема : Укладання індексно-кадастрової карти.

Мета : Навчити студентів укласти індексно-кадастрову карту об'єкта дослідження

Ознайомлення з теоретичною частиною роботи

Індексна кадастрова карта - графічне зображення, що відображає розташування кадастрових зон і кварталів у межах існуючих адміністративно-

територіальних утворень, із зазначенням нумерації кадастрових зон і кварталів.

Порядок складення та затвердження індексних кадастрових карт (планів) і кадастрових планів земельних ділянок, вимоги до їх оформлення затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 08.12.2010 № 1117

Індексні кадастрові карти (плани) і кадастрові карти (плани) складаються у масштабі:

- 1:10000 – індексні кадастрові карти, кадастрові карти Автономної Республіки Крим, областей, районів;
- від 1:5000 до 1:500 – індексні кадастрові плани, кадастрові плани міст, селищ міського типу, сільських населених пунктів.

Кадастрові карти (плани) в електронному (цифровому) вигляді складаються шляхом зазначення на індексній кадастровій карті (плані) відомостей про межі та нумерацію адміністративно-територіальних одиниць, земельних ділянок, межі зон з особливими умовами використання земель, контурів об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельних ділянках.

Індексні кадастрові карти (плани) в електронному (цифровому) вигляді складаються за результатами векторизації контурів кадастрових кварталів, зон, відображених на паперових картах, або шляхом створення замкнутих контурів (полігональних об'єктів) окремих кадастрових кварталів і зон безпосереднього на електронних (цифрових) картах.

Індексні кадастрові карти (плани) на паперових носіях складаються шляхом нанесення на паперові відбитки зведених, трансформованих та приведених до єдиної системи координат планово-картографічних матеріалів (плани меж територій сільських, селищних, міських рад; плани меж населених пунктів та інше) меж кадастрових зон і кварталів згідно з нормами та правилами, які застосовуються під час виконання картографічних робіт.

Індексні кадастрові карти (плани), кадастрові карти (плани) оновлюються за результатами проведення топографо-геодезичних робіт та робіт із землеустрою щодо встановлення меж земельних ділянок.

Індексні кадастрові карти (плани) оновлюються та актуалізуються у разі коригування меж кадастрових зон та/або кадастрових кварталів.

Індексні кадастрові карти (плани) не оновлюються у разі зміни адміністративно-територіального устрою України.

Кадастрове зонування полягає у встановленні меж кадастрових зон і кварталів шляхом створення індексних кадастрових карт (планів).

Відповідно до ст. 1 ЗУ "Про Державний земельний кадастр":

Кадастрова зона - сукупність (об'єднання) кадастрових кварталів;

Кадастровий квартал — компактна територія, що визначається з метою раціональної організації кадастрової нумерації та межі якої, як правило, збігаються з природними або штучними межами (річками, струмками, каналами, лісосмугами, вулицями, шляхами, інженерними спорудами, огорожами, фасадами будівель, лінійними спорудами тощо);

Кадастровий квартал це специфічний об'єкт кадастрового обліку, що являє собою компактне об'єднання земельних ділянок, обмежених чітко вираженими природними або штучними рубежами. В Україні виділено 378,0 тис. кадастрових кварталів.

Кадастровий номер земельної ділянки — індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування;

Складення індексних кадастрових карт (планів), кадастрових карт (планів), кадастрових планів земельних ділянок здійснюється із застосуванням Державної геодезичної референційної системи координат УСК-2000.

Структура кадастрового номера земельної ділянки є однорідною на всій території України і має наступну ієрархічну структуру:

|КОАТУУ|:|НКЗ|:|НKK|:|НЗД|

|КОАТУУ| - код одиниці адміністративно-територіального устрою України;

|НКЗ| - номер кадастрової зони;

|НКК| - номер кадастрового кварталу в межах кадастрової зони;

|НЗД| - номер земельної ділянки в межах кадастрового кварталу;

Позиційна структура кадастрового номера земельної ділянки має вид:

<XXXXXXXXXX>: <XX> : <XXX> : <XXXX>

			Номер земельної ділянки
			(чотиризначний)
			Номер кадастрового кварталу
			- (тризначний)
			Номер кадастрової зони
			- (двозначний)
			Код об'єктів адміністративно-територіального устрою України
			(десятизначний)

Складові кадастрового номера відокремлюються одна від однієї знаком «двокрапка» (:).

Перша складова частина кадастрового номера відповідає кодовому значенню об'єктів класифікації КОАТУУ, введеному в дію наказом Держкомстандарту України від 31 жовтня 1997 року N 659, і складається з десяти знаків. Для забезпечення повного покриття території України об'єктами адміністративно-територіального устрою використовуються коди наступних об'єктів: сільських (селищних) рад; міст районного значення та міст обласного значення. Інші об'єкти адміністративно-територіального устрою, що знаходяться в межах цих земель, розглядаються як кадастрові зони (одна чи декілька). Так, наприклад, якщо в межах сільської ради знаходяться один і більше населених пунктів, то їх землі розглядаються як зони.

Друга складова частина кадастрового номера відповідає номеру кадастрової зони (НКЗ) в межах території, визначеної кодом адміністративно-

територіального устрою. Номер кадастрової зони складається з двох чисел. Таким чином, максимальна кількість кадастрових зон в межах одного об'єкта адміністративно-територіального устрою становить 99.

Третя складова частина кадастрового номера відповідає номеру кадастрового кварталу (НKK) в межах кадастрової зони. Номер кадастрового кварталу складається з трьох чисел. Таким чином, максимальна кількість кадастрових кварталів в межах кадастрової зони становить 999.

Четверта складова частина кадастрового номера відповідає номеру земельної ділянки в межах кадастрового кварталу. Номер земельної ділянки складається з чотирьох чисел. Максимальна кількість земельних ділянок в межах кадастрового кварталу може становити 9999.

Кадастровий номер вперше присвоюється земельній ділянці на стадії кадастрових зйомок. При цьому використовується індексний кадастровий план об'єкта адміністративно-територіального устрою з поділом на кадастрові зони і кадастрові квартали та їх нумерацією.

Основні принципи виділення кадастрових зон та кварталів в сільських (селищних) радах:

- Лінійно витягнуті об'єкти, які по суті є однією земельною ділянкою (залізниці, ріки, автомобільні дороги) доцільно виділяти в одну зону в межах ради чи населеного пункту або в окремий квартал в межах зони. Це запобігає штучному подрібненню ділянок і необхідності заносити одну і ту ж інформацію по кілька разів. У разі, коли згадані об'єкти проходять по межі ради і протяжність їх невелика, вони можуть виступати і окремою земельною ділянкою в складі кварталу;
- Населені пункти, а також їх землі, котрі територіально відокремлені від них (кладовища, городи, промислові об'єкти, пасовища, садові товариства) виділяються в окремі зони;
- Зонування населених пунктів доцільно проводити в такому порядку: виділити лінійні об'єкти в зони, потім виділити зони в населених

пунктах-сателітах і за їх межами, після цього приступати до виділення зон у великих містах;

- Якщо за межами населеного пункту на землях сільськогосподарського призначення в одній раді було кілька КСП, вони виділяються в окремі зони (для забезпечення можливості співставлення кадастрової інформації у різні періоди). У разі, коли в одному з цих КСП були черезсмужні ділянки іншого КСП, вони теж виділяються в окремі зони;

- Кількість кварталів повинна забезпечувати достатній запас номерів земельних ділянок з урахуванням обігу земельних ділянок. Межі їх слід проводити по достатньо сталих лінійних об'єктах (дорогах з твердим покриттям, залізницям, лісосмугам, річкам тощо);

- На ріллі доцільно виділяти по кілька полів у квартал. Можливе виділення у квартал кількох полів першочергового виходу, на яких виділення земельних паїв єдиним масивом оформлено в окремій технічній документації. В окремі квартали можуть виділятися масиви сіножатей, пасовищ та неугідь у складі окремих великих яружно-балкових систем або їх частин (сюди ж можуть входити ділянки лісів, боліт, ставків тощо);

- Окремі невеликі частини яружно-балкових систем, відокремлені населеними пунктами, лісосмугами, дорогами чи річками, виділеними в окремі квартали або зони, доцільно включати в один квартал разом з прилеглою ріллею. Можливе включення в окремі квартали виділених в натурі сіножатей та пасовищ (самих чи з частиною прилеглих земель);

- В окремі квартали можуть виділятися великі масиви зрошуваних земель та багаторічних насаджень (самих чи з частиною прилеглих земель), садові товариства, які не входять до складу населених пунктів, особливо при значних їх розмірах.

Приклад індексно-кадастрової карти території базової ради наведено на рис.6

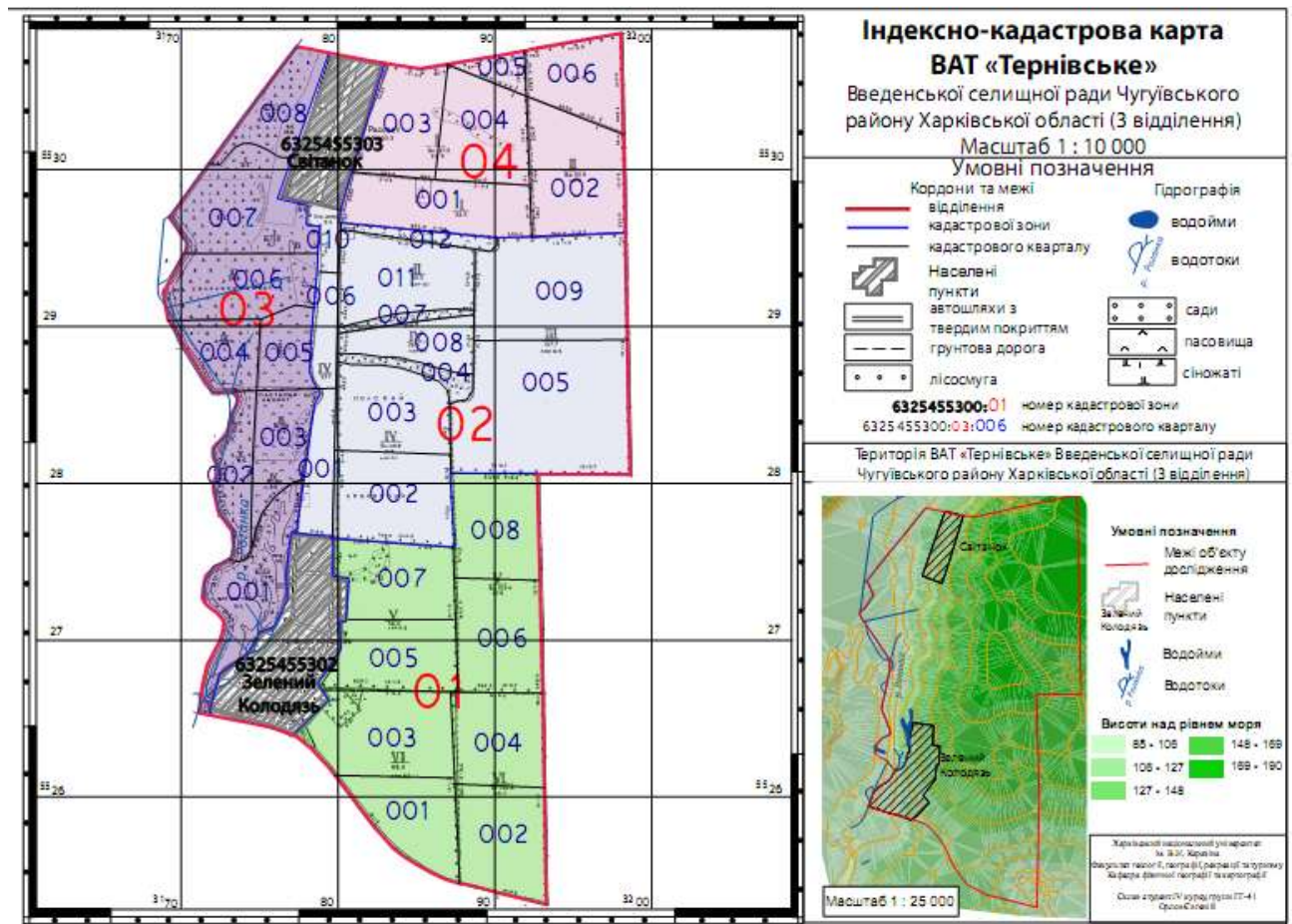


Рис. 6. Індексно-кадастрова карта селищної ради

Досвід розвинутих країн показує, що ідеальна модель ведення ДЗК відсутня, і формується виключно під впливом умов встановлених земельним ринком даної країни. Новітній українській системі ДЗК притаманні загальнообов'язкові риси, що наявні у більшості європейських та світових кадастрових систем, тим не менш проблемними залишаються деякі питання ведення ДЗК у містах, які можна вирішити за допомогою відходу від суто територіального підходу зонування та більш широкого застосування географічного підходу до зонування територій.

Географічний підхід є науковим методом, що поєднує при аналізі будь-якої території дві вимоги: облік простору і комплексність. При географічному підході неприпустима звичайна практика використання загальних архітектурних і будівельних проектів, нормативів і практик для всієї країни. Географічний підхід передбачає неприпустимість абстрактного підходу і закріплення пріоритету одного з факторів в дусі історичного матеріалізму. Він допомагає встановити реальну картину взаємодії різних факторів, включаючи

успадковані традиції в господарстві, територіальну організацію і складні залежності, пов'язані з географічним положенням. Сутність географічного підходу (і географічного образу мислення) у дослідженнях, зокрема в картографічно-кадастрових, полягає у використанні цілого спектру (сукупності) методологічних підходів як то : типологічного, історичного, територіального та комплексного.

Типологічний підхід є принципово важливим інструментом для кадастрових досліджень територій, що дозволяє згрупувати їх за економічними, соціальними, політичними, культурними, екологічними та ін. критеріями і проаналізувати їх місце у конкретних умовах геопростору. Завдяки типологічному підходу ми маємо змогу виявити місце району у системі розселення, структурі земельного фонду, визначити його специфіку.

При *історичному підході* можна простежити генезис та еволюцію територіально-суспільних систем, розкрити тимчасовий аспект їх розвитку і функціонування, виявити загальні закономірності та тенденції. Пізнання процесу розвитку території дає можливість пояснити особливості його сучасного стану, визначити пріоритети і перспективи розвитку.

Особливе місце в географічних дослідженнях займає територіальний (просторовий) підхід. Територіальний підхід виявляє шляхи забезпечення комплексного розвитку окремих територій на основі раціональної спеціалізації, оптимальних динамічних просторових співвідношень виробництва і розподілу продукції, вдосконалення систем розселення, охорони природи і поліпшення навколишнього середовища.

При застосуванні зазначеної методики поділу (рис. 7) необхідно поєднувати застосування типологічного, історичного, територіального та комплексного підходів. Згідно з цим територію окремого району необхідно аналізувати з чітко встановленою послідовністю:

- 1) визначати історичні аспекти розвитку території;
- 2) проаналізувати наявні природні і антропогенні комплекси, наявні промислові зв'язки;

- 3) проаналізувати існуючий картографічний та допоміжний матеріал на предмет ознайомлення зі структурою використання земельного фонду дослідженої території;
- 4) проаналізувати перспективні розрахунки наведені у доступних джерелах;
- 5) вивести узагальнюючі рекомендації та виділити кадастрові зони і квартали.



Рис. 7. Індексно-кадастрова карта Ленінського району міста Харкова.

Завдання і методичні вказівки до їх виконання

В даній роботі необхідно виділити кадастрові зони і квартали в межах об'єкта дослідження (базової ради) :

1. Проаналізувати територію об'єкта дослідження на предмет наявності об'єктів, що можуть бути границями кадастрових зон.
2. Виділити кольором територію кадастрових зон.
3. В межах кожної кадастрової зони виділити квартали.
4. Використовуючи довідник знайти кодове значення об'єктів класифікації КОАТУУ одиниць адміністративно-територіального устрою об'єкта дослідження (сільради, міст районного значення та міст обласного значення).
5. Пронумерувати виділені кадастрові зони і квартали.
6. Оформити індексно-кадастрову карту належним чином (рис. 6, 7).
7. Порівняти виділені кадастрові зони об'єкта дослідження із позначеними на Публічній кадастровій карті та зробити загальний висновок щодо кадастрового зонування об'єкта дослідження із обґрунтуванням наявних розбіжностей (якщо такі є).

При виділенні кадастрових зон і кварталів на території сільських рад слід дотримуватись загальноприйнятої методики, у випадку роботи з територіями міськради за бажанням студента можна застосовувати альтернативний підхід викладений у теоретичних матеріалах до роботи.

ПРАКТИЧНА РОБОТА №4

Тема : *Ілюмінування картографічних матеріалів об'єкта дослідження згідно цільового призначення земель*

Мета : Навчити студентів виділяти ділянки різного цільового призначення на плані землекористування базової ради, проводити ілюмінування картографічних матеріалів об'єкта дослідження згідно цільового призначення земель

Ознайомлення з теоретичною частиною роботи

Для найбільш повного раціонального використання земель, їх збереження для прийдешніх поколінь, слід проводити дослідження і класифікацію земельних угідь за основним цільовим призначенням.

До земельних ресурсів України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії.

Згідно із Земельним кодексом України повноваженнями в галузі регулювання земельних відносин наділені Верховні Ради України та Автономної республіки Крим, Кабінет Міністрів України і Рада Міністрів Автономної Республіки Крим, центральні органи виконавчої влади з питань екології і природних ресурсів, земельних ресурсів і місцеві державні адміністрації. При вивченні та управлінні земельними ресурсами враховується їхнє адміністративно-територіальне розміщення, цільове призначення, господарське використання, кількісні та якісні параметри.

Класифікація земель передбачає їхній розподіл за найбільш характерними ознаками. Згідно земельного законодавства основною ознакою є цільове призначення земель – нормативне цільове використання, встановлений у нормативному порядку правовий режим використання, залежно від видів діяльності суб'єктів права власності на землю та права користування землею або суспільних інтересів.

За цільовим призначенням землі України поділяються на дев'ять категорій:

1. Землі сільськогосподарського призначення;
2. Землі житлової та громадської забудови;
3. Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
4. Землі оздоровчого призначення;
5. Землі рекреаційного призначення;

6. Землі історико-культурного призначення;
7. Землі лісогосподарського призначення;
8. Землі водного фонду;
9. Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Серед категорій земель найважливіше економічне значення мають землі сільськогосподарського призначення, тобто такі, що надані для потреб сільського господарства або призначені для цієї мети. Основна частина цих земель зайнята сільськогосподарськими угіддями: ріллею, сіножатями, пасовищами, городами, садами тощо. Саме їх використовують як основний засіб виробництва у сільському господарстві.

Другою категорією земель є землі населених пунктів: міст, селищ міського типу і сіл. Ця категорія земель має правовий режим, що сприяє розвитку просторової бази для житлового, комунального, культурно-побутового будівництва, розміщення сфери обслуговування і задоволення жителів населених пунктів.

До складу земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення включено частину земельного фонду, надану для розміщення експлуатації будівель і споруд промисловості, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств; землі, надані у користування підприємствам залізничного, автомобільного, морського, трубопровідного, повітряного та інших видів транспорту; землі для розміщення та діяльності військових частин, інших військових формувань і внутрішніх військ, а також землі, надані підприємствам, що експлуатують лінії електропередач і зв'язку. Межі земель цієї категорії найрухливіші, що пов'язано в першу чергу з появою дедалі нових видів діяльності. Тому перелік земель цієї категорії земельного фонду є відкритим. Нині до цієї категорії земель включають, зокрема, землі, надані для функціонування космічної інфраструктури України.

Велике природоохоронне, естетичне, рекреаційне, ресурсозберігаюче, виховне навантаження має виділення категорії земель природоохоронного,

оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення. До цієї категорії увійшли землі природно-заповідного фонду України, інші види земель, що підлягають особливій охороні згідно із законами України "Про охорону навколишнього природного середовища", "Про природно-заповідний фонд України", "Про туризм" і "Про охорону та використання пам'яток історії та культури". Землям цієї категорії надається особливий охоронний правовий режим, який полягає у вилученні їх з господарського використання. Слід зазначити, що площі, зайняті землями цієї категорії, в останнє десятиріччя мають тенденцію до постійного збільшення, що є позитивним фактом у контексті визнання еколого-оздоровчої ролі цих територій для людини та інших біологічних ресурсів планети.

Однією з найбільших категорій у складі земельного фонду України є землі лісового фонду, що включають землі, вкриті лісом, а також не вкриті лісом, але надані для потреб лісового господарства (ст. 76 ЗК України).

Згідно зі ст. 78 ЗК України, до земель водного фонду належать землі, зайняті річками, озерами, водоймами, болотами, гідротехнічними та іншими водогосподарськими спорудами, а також землі, виділені по берегах водойм під смуги відведення і водоохоронні зони водойм. Основним призначенням земель цієї категорії є забезпечення охорони і раціонального використання водних ресурсів. Правовий режим цих земель тісно пов'язаний з режимом покриваючих чи прилеглих вод, який визначається Водним кодексом України.

Землями запасу визнаються всі землі, не передані у власність або не надані в постійне користування, та землі, правила власності або користування якими припинено відповідно до законодавства України. Структура і склад земельного фонду не є незмінним. Вони змінюються під впливом економічних, екологічних, геополітичних та інших факторів. Зміні підлягає співвідношення земель різних категорій всередині існуючого поділу. В першу чергу це зумовлено розвитком приватизації земель, їх вилученням і наданням для здійснення того чи іншого виду діяльності, зміною цільового призначення для відновлення стану деградованих, забруднених чи пошкоджених земель.

Завдання і методичні вказівки до їх виконання

Для виконання практичної роботи необхідно:

1. Провести аналіз складу земельних угідь об'єкту дослідження (території базової ради) щодо наявних категорій земель за цільовим призначенням.
2. Проілюструвати ділянки різного цільового призначення (позначити певним кольором).
3. Оформити картографічний матеріал.
4. Зробити висновок про склад земель об'єкта дослідження за категоріями.

При проведенні ілюстрування земельних ділянок слід обирати кольори, які асоціюються з відповідною категорією земель. Так сільськогосподарські землі бажано позначити жовтим кольором, землі лісгосподарського призначення – зеленим, землі водного фонду блакитним тощо.

ПРАКТИЧНА РОБОТА №5

Тема : *Укладання кадастрового плану земельної ділянки*

Мета : Навчити студентів укладати та оформлювати кадастровий план земельної ділянки

Ознайомлення з теоретичною частиною роботи

Кадастровий план земельних ділянок – складова частина документації із землеустрою, що містить графічне зображення земельної ділянки із зазначенням її власника, площі, довжин ліній, координат поворотних точок, місцезнаходження, контурів земельних угідь, контурів об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці, опис меж, експлікацію угідь та кадастровий номер земельної ділянки.

Кадастрові карти (плани) складаються у масштабі:

- 1:10000 - кадастрові карти Автономної Республіки Крим, областей, районів;
- від 1:5000 до 1:500 - кадастрові плани міст, селищ міського типу, сільських населених пунктів.

Кадастрові карти (плани) в електронному (цифровому) вигляді складаються шляхом зазначення на індексній кадастровій карті (плані) відомостей про межі та нумерацію адміністративно-територіальних одиниць, земельних ділянок, межі зон з особливими умовами використання земель, контурів об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельних ділянках.

Кадастрові плани земельних ділянок складаються юридичними та фізичними особами, які отримали в установленому порядку ліцензії на виконання топографо-геодезичних, картографічних робіт, проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт.

Кадастрові плани земельних ділянок складаються у масштабі, який забезпечує чітке відображення:

- меж земельної ділянки;
- координат поворотних точок меж земельної ділянки;
- лінійних промірів між поворотними точками меж земельної ділянки;
- кадастрового номера земельної ділянки;
- кадастрових номерів суміжних земельних ділянок (за їх наявності);
- меж земельних угідь, обмежень (обтяжень) земельної ділянки (за їх наявності);
- контурів об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці (за їх наявності);
- меж вкраплених земельних ділянок сторонніх землевласників і землекористувачів (за їх наявності).

Таблиці із зазначенням координат усіх поворотних точок меж земельної ділянки (рис. 10), переліку земельних угідь, їх площ, відомостей про цільове призначення земельної ділянки та розробника документації із землеустрою на земельну ділянку є невід'ємною частиною кадастрового плану земельної ділянки (рис. 9).

Кадастровий план земельної ділянки є складовою частиною документації із землеустрою.

Кадастровий номер земельної ділянки:

- присвоюється земельній ділянці, відомості про яку внесені до Державного земельного кадастру;
- є ідентифікатором земельної ділянки у Державному земельному кадастрі;
- система кадастрової нумерації земельних ділянок є єдиною на всій території України;
- структура кадастрових номерів земельної ділянки визначається Кабінетом Міністрів України;
- кадастровий номер скасовується лише у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки. Зміна власника чи користувача земельної ділянки, зміна відомостей про неї, не є підставою для скасування кадастрового номера;
- скасований кадастровий номер земельної ділянки не може бути присвоєний іншій земельній ділянці;
- інформація про скасовані кадастрові номери земельних ділянок зберігається у Державному земельному кадастрі постійно.

Кадастровий номер 6310137200:13:005:0035

Експлікація земель в межах плану						Од.виміру - га				Форма 6-зем		
Номер рядка	Власники землі, землекористувачі та землі державної власності, не надані у власність або користування	Ш и ф р р я д к а	Кількість власників землі та земле- користу- вачів	Загальна площа земель, всього (гр.3+34)	Сільськогосподарські землі				Забудовані землі			
					Всього (гр.4-12)	у тому числі сільськогосподарські угіддя			Всього	Всього		
						рілля	сад	сіно- жаття		пасо- вища	одно-і двопо- верхово- ю	прибу- дин- кова терито- рія
A	Б	В	1	2	3	5	8	11	12	34	35	35.3
2.4	Ділянка для будівництва та обслу- гування жилого будинку і госпо- дарських будівель	22	1	0,0667	0.0000	0.0000	0.0000			0,0667	0.0000	0,0667
	Всього			0,0667	0.0000	0.0000	0.0000			0,0667	0.0000	0,0667

Рис. 9. Зразок таблиці з зазначенням характеристик ділянки

Таблиця точок, ліній і дирекційних кутів

№ кута	Ім'я точки	X m	Y m	Лінії	Дир. кут
всього	всього				
1	4	5545107.217	7309249.058	26.00	28°05'00"
2	1	5545327.856	7309251.456	73.00	118°04'07"
3	2	5545342.941	7309361.835	26.00	208°05'00"
4	3	5545129.471	7300215.592	73.00	298°04'00"
1	4	5545107.217	7309249.058		

О П И С М Е Ж

Від А до Б - землі Московської РДА м. Харкова
Від Б до В - землі гр. Чеканова Д.Б.
Від В до Г - землі гр. Бодрого М.О.
Від Г до А - землі гр. Дурного Ю.В.

Завдання і методичні вказівки до їх виконання

1. Обрати в межах об'єкта дослідження ділянку для укладання кадастрового плану.
2. Нанести зовнішні межі земельної ділянки з відображенням усіх її поворотних точок у масштабі, який забезпечує розміщення всіх елементів плану на аркуші форматів А3, А-2, А-1. При впорядкуванні території населених пунктів, як правило, використовується масштаб 1:500, 1:1000 та 1:2000.
3. Укласти таблицю лінійних промірів та опису меж.
4. Оформити план згідно вимог (рис.13, 14)

Рекомендації до виконання роботи:

План зовнішніх меж землекористування складають на аркуші формату А-4, перед початком робіт наносять координатну сітку. Координатну сітку будують з розрахунком відповідного розміщення на аркуші формату фігури землекористування, зовнішньої та внутрішньої рамок, основних написів (штампа, експлікації, опису суміжників).

Зовнішню рамку розміщують на відстані 10 мм від краю аркуша. Внутрішню рамку, що обмежує робоче поле аркуша, розміщують з лівого боку аркуша на відстані 20 мм, з інших боків – на відстані 5 мм від загальної рамки.

Для побудови координатної сітки проводять розрахунок початку координат. Він включає визначення розмірів фігури землекористування і розташування її на плані враховуючи конфігурацію вільного простору між межами фігури землекористування і рамкою плану, положення початкових координат або ліній паралельних цим осям, узятим за початкові.

Складання проектного плану розпочинають з накладання за координатами вершин кутів межі користування і діагональних теодолітних ходів, залізниць та інших об'єктів. Положення координатних точок на плані контролюють за довжинами ліній між ними. Розходження допускається не більше 0,2 мм.

По зовнішній межі землекористування виписують довжини ліній між координатними точками: виміряне в натурі значення і в дужках – горизонтальне положення на віддалі 5–6 мм від межі землекористування. Зовнішню рамку креслять суцільною лінією завтовшки 0,2–0,4 мм, а внутрішню – суцільною завтовшки 0,5–1,0 мм. Проектний план оформлюють основними написами, які розміщують у штампі. Нижня і права рамки штампа збігаються з внутрішньою рамкою аркуша. Товщина рамки штампа повинна відповідати товщині лінії внутрішньої рамки плану. Внутрішні лінії штампа креслять завтовшки 0,3–0,4 мм.

Для створення кадастрового плану використовувати відомість координат поворотних точок земельної ділянки, які разом з відомостями про досліджувану ділянкою необхідно отримати з Публічної кадастрової карти або інших геопорталів (рис. 11, 12) за допомогою відповідних інструментів.



Рис. 11. Відомості про земельну ділянку з Публічної кадастрової карти

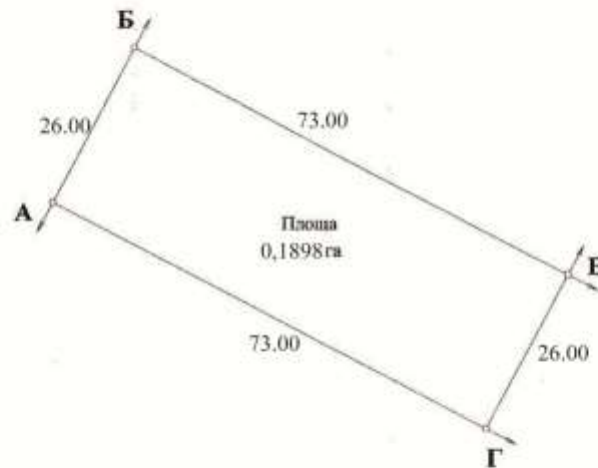


Рис. 12. Геопросторові дані отримані з відкритих джерел

ПЛАН ВСТАНОВЛЕНИХ МЕЖ

S = 0,1898га
P = 198.01 м

Пн



Таблиця точок, ліній і дирекційних кутів

№ кута	Ім'я точки	X м	Y м	Ліній	Дир. кут
всього	всього				
1	4	5545107.217	7309249.058	26,00	28°05'00"
2	1	5545327.856	7309251.456	73,00	118°04'07"
3	2	5545342.941	7309361.835	26,00	208°05'00"
4	3	5545129.471	7300215.592	73,00	298°04'00"
1	4	5545107.217	7309249.058		

ОПИС МЕЖ

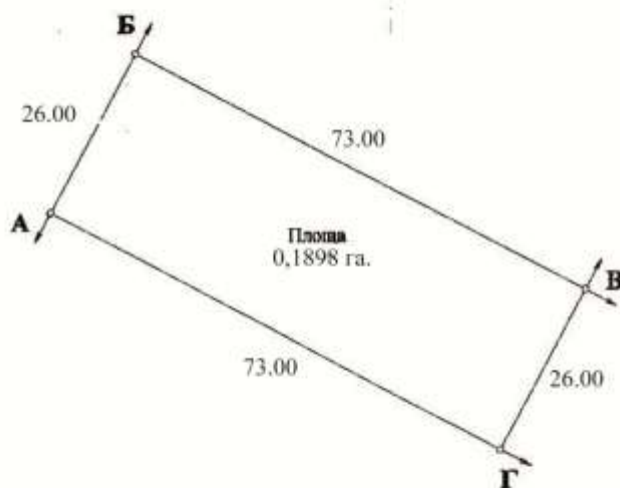
Від А до Б - землі Московської РДА м. Харкова
Від Б до В - землі гр. Чеканова Д.Б.
Від В до Г - землі гр. Бодрого М.О.
Від Г до А - землі гр. Дурного Ю.В.

Кадастровий план земельної ділянки гр. Довженка Олександра Петровича в місті Харкові,
вулиця Гвардійців Широнінців 23 Ж Московський район

Генеральний директор	Прядка К.О.			масштаб	лист	листів
Склав	Прядка К.О.			1:1000	1	1
				Тов „Прядка Ріелті”		
				2013		

Рис. 13. Приклад 1 сторінки плану

Номер рядка	Власники землі, землекористувачі та землі державної власності, не надані у власність або користування	Шифр ділянки	Кількість власників землі та землекористувачів	Загальна площа земель, всього (гр.3+34)	Сільськогосподарські землі					Забудовані землі		
					Всього (гр.4-12)	у тому числі сільськогосподарські угіддя				Всього	Всього	
						рілля	сад	сіножаття	пасовища		одно-двоповерховою	прибудинковою територією
А	Б	В	1	2	3	5	8	11	12	34	35	35.3
2.4	Ділянка для будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель	22	1	0,1898	0.0000	0.0000	0.0000			0,1898	0.0000	0,1898
	Всього			0,1898	0.0000	0.0000	0.0000			0,1898	0.0000	0,1898



ОПИС МЕЖ

Від А до Б - землі Московської РДА м. Харкова

Від Б до В - землі гр. Чеканова Д.Б.

Від В до Г - землі гр. Бодрого М.О.

Від Г до А - землі гр. Дурного Ю.В.

Кадастровий план земельної ділянки гр. Довженка Олександра Петровича в місті Харкові, вулиця Гвардійців Широнінців 23 Ж Московський район

Генеральний директор	Прядка К.О.			масштаб	лист	листів
Склала В	Прядка К.О.			1:1000	1	1
				Тов „Прядка Ріелті” 2013		

Рис. 14. Приклад 2 сторінки плану

ПРАКТИЧНА РОБОТА №6

Тема : *Визначення грошової оцінки земель окремої земельної ділянки*

Мета : Навчити студентів визначати нормативну вартість земель

Ознайомлення з теоретичною частиною роботи

Нормативна грошова оцінка земель використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при обміні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, а також під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є матеріали державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), матеріали внутрігосподарського землевпорядкування. Для земель населених пунктів в якості інформаційної бази виступають їх генеральні плани та проекти планування і забудови, матеріали економічної оцінки території, матеріали інвентаризації земель, проекти забудови та розподілу території, місцеві правила забудови.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, на які відсутні матеріали економічної оцінки, визначається за аналогічними агрогосподарськими групами ґрунтів, які до них прилягають. Нормативна грошова оцінка несільськогосподарських угідь, що розміщені під дорогами, спорудами, лісосмугами, водоймами, болотами, чагарниками, ярами та іншими не придатними для сільськогосподарського виробництва земельними ділянками, визначається за їх фактичним використанням відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів).

Землі під чагарниками оцінюються у розмірі 25 відсотків від середньої

оцінки земель під лісовими насадженнями відповідного адміністративного району.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок під виробничими будівлями і спорудами сільськогосподарських підприємств, що розташовані за межами населених пунктів, визначається на підставі нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів, які до них прилягають.

Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки (території сільськогосподарських угідь, що перебувають у власності або користуванні юридичних та фізичних осіб, у тому числі земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби) розраховується на основі шкал грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів.

Шкали нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів розраховуються за формулою

$$\Gamma_{\text{агр}} = \frac{\Gamma \times B_{\text{агр}}}{B}, \quad (7)$$

де $\Gamma_{\text{агр}}$ - нормативна грошова оцінка гектара агровиробничої групи ґрунтів (у гривнях);

Γ - нормативна грошова оцінка гектара відповідних угідь у сільськогосподарському підприємстві (у гривнях);

$B_{\text{агр}}$ - бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів;

B - бал бонітету гектара відповідних угідь у сільськогосподарському підприємстві.

Загальна нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки визначається сумою добутків площ агровиробничих груп ґрунтів на їх нормативні грошові оцінки.

В основі нормативної грошової оцінки земель населених пунктів лежить капіталізація рентного доходу, що отримується залежно від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах

виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної, історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель.

Населені пункти включають землі всіх категорій за основним цільовим призначенням, які розташовуються в їх адміністративних межах.

Нормативна грошова оцінка населених пунктів для всіх категорій земель та земельних ділянок (за винятком сільськогосподарських угідь) визначається згідно з формулою 8.

$$Ц_n = \frac{B \times H_n}{H_k} \times K_\phi \times K_m, \quad (8)$$

де C_n - нормативна грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки (у гривнях);

B - витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр (у гривнях);

H_n - норма прибутку (6%);

H_k - норма капіталізації (3%);

K_ϕ - коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо);

K_m - коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

Усі чинники, які впливають на вартість земельної ділянки в населених пунктах, можуть бути віднесені до двох основних груп факторів впливу: це група, що враховує використання або призначення земель, і група, що враховує їх місцезнаходження. Перша група отримала назву функціональних факторів, вона складається із трьох підгруп факторів місцезнаходження, а саме: регіональних, зональних, локальних.

Група функціональних факторів враховує функціональне використання або призначення земель, окремо виділяючи землі: житлової забудови, промисловості, гірничої промисловості і відкритих розробок, комерційного використання, громадського призначення, змішаного використання, транспорту та зв'язку, технічної інфраструктури, рекреаційного призначення та інші.

Підгрупа регіональних факторів враховує місцезнаходження земельної ділянки в межах населених пунктів:

- а) різного адміністративного статусу з чисельністю населення Від 20 000 Чол. до 1 000 000 і більше;
- б) розташованих в приміських зонах великих міст;
- в) які мають статус курортів;
- г) на радіаційно-забруднених територіях.

Підгрупа зональних факторів враховує місцезнаходження земельної ділянки за зонами містобудівної цінності різних за кількістю населення груп населених пунктів, починаючи від менших за 20 000 осіб і закінчуючи найкрупнішими понад 1 000 000 осіб, в межах цих населених пунктів.

Підгрупа локальних факторів враховує місцезнаходження земельної ділянки:

- а) за територіально-планувальними умовами;
- б) за інженерно-геологічними умовами;
- в) за історико-культурними умовами;
- г) за природно-ландшафтними умовами;
- д) за санітарно-гігієнічним станом;
- є) за рівнем інженерного облаштування території.

Зональні фактори впливу на вартість земельної ділянки визначаються в залежності від її розміщення в різних за містобудівною цінністю економіко-планувальних зонах населеного пункту. На цінність кожної із таких зон за офіційними матеріалами впливають:

1. Неоднорідність функціонально-планувальних якостей території.
2. Доступність до:

- а) місць концентрації трудової діяльності (місць прикладання праці);
- б) центрів громадського обслуговування;
- в) місць масового відпочинку;
- г) центру міста.

3. Рівень інженерного забезпечення та благоустрою території.

4. Рівень розвитку сфери обслуговування населення.

5. Екологічна якість території.

6. Соціально-містобудівна привабливість середовища:

- а) різноманітність місць прикладання праці;
- б) наявність історико-культурних та природних пам'яток;
- в) естетика архітектурної забудови тощо.

Значення наведених складових чинників загального впливу зональних факторів визначаються на основі розрахунків їх відхилення від середнього значення експертним шляхом. Питома вага їх впливу на величину зонального коефіцієнта не повинна перевищувати 1.0.

Переходячи до третьої підгрупи локальних коефіцієнтів, зазначимо, що вони відбивають вплив найбільшої кількості чинників порівняно до попередніх підгруп факторів, які, враховують такі ознаки земельної ділянки як :

1. Інженерно-геологічні фактори:
2. Санітарно-гігієнічні фактори місцезорозташування
3. Територіально-планувальні фактори
4. Історико-культурні умови
5. Вплив природно-ландшафтних умов
6. Урахування рівня облаштування території

Завдання і методичні вказівки до їх виконання

В ході роботи необхідно визначити вартість визначеної земельної ділянки та надати розрахунки і опис згідно існуючої методики.

1. Проаналізувати нормативно-правові документи щодо визначення

нормативної вартості земель ділянки, на яку укладали кадастровий план у практичній роботі 5.

2. Обчислити нормативну вартість землі відповідної ділянки.

3. Зробити висновок щодо перспектив зміни нормативної вартості земель ділянки, що досліджується.

При написанні роботи можна користуватися матеріалами статистичної звітності щодо середньої вартості окремих категорій земель в різних областях України.

ПРАКТИЧНА РОБОТА №7

Тема : *Вивчення та аналіз форми 6-зем об'єкту дослідження за програмою «Земля».*

Мета : Навчити студентів аналізувати та доповнювати форму 6-зем на територію базової ради

Ознайомлення з теоретичною частиною роботи

Форма 6-зем – одна з форм державної статистичної звітності, яка формується щорічно муніципальними та державними органами, які, в свою чергу, надають її органам Держземагентства відповідного рівня. Предметом цієї форми звітності є надання статистичної інформації про наявність земель, їх розподіл за власниками і користувачами. Довідка з державної статистичної звітності за формою 6-зем - це довідка, в якій надаються відомості про склад угідь, а також про всі суб'єкти господарювання, розташовані на певній території.

В основу інформації форми 6-зем покладено класифікацію земель за видами земельних угідь та видами економічної діяльності, які здійснюються на цих землях.

Довідка 6-зем, повна назва якої: “Довідка з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами угіддями (за даними форми 6-зем)”, видається місцевим

управлінням Держземагентства за заявою зацікавлених осіб.

Згідно наказу Державного комітету статистики України N 377 від 05.11.98 (зі змінами від 16.10.2001 р.), форма 6-зем має наступні види:

- № 6-зем - Звіт про наявність земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності;
- № 6а-зем - Звіт про наявність зрошуваних земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами та угіддями;
- № 6б-зем - Звіт про наявність осушених земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами та угіддями;
- № 2-зем - Звіт про землі, які перебувають у власності й користуванні.

Отримана довідка 6-зем є документом, що включається до складу проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність (користування) під час розробки проекту землеустрою організацією. Довідка 6-зем – це певна частина вихідних даних для розробки проекту відведення земельної ділянки.

З інформації, що міститься у довідці 6-зем, ми можемо дізнатись до складу яких угідь відноситься окрема земельна ділянка. Вказаний в довідці 6-зем склад угідь повинен співпадати зі змістом дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки.

Український класифікатор угідь згідно форми 6-зем:

- Сільськогосподарські землі
- Ліси та інші лісовкриті площі
- Забудовані землі
- Землі під відкритими розробками, кар'єрами, шахтами та відповідними спорудами
- Відкриті заболочені землі
- Сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом
- Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом
- Зайняті водотоками
- Землі природоохоронного значення

Приклад форми 6-зем наведено на рис.15.

Форма №6-зем (тисяч гектарів)									
Номер рядка	Власники землі, землекористувачі та землі державної власності, не надані у власність або користування	Ш н ф р 17- р я д к а	Сільськогосподарські землі						
			у тому числі						
			сільськогосподарські угіддя						
			всього (гр.5+6+ 7+11+12)	рипи	перелоги	багаторічні насадження			
						всього (гр.8+ 9+10)	у тому числі		
						садиб	вино- градників	інших багаторічних насаджень	
А	Б	В	4	5	6	7	8	9	10
	I. Землі, які входять до адміністративно-територіальних одиноць								
1	Сільськогосподарські підприємства (всього земель у власності і користуванні) (02+09+16)	01							
1.1	Недержавні сільськогосподарські підприємства - всього (04+05+06+07+08)	02							
1.1.0	у тому числі резервний фонд	03							
1.1.1	Колективні сільськогосподарські підприємства	04							
1.1.2	Сільськогосподарські кооперативи	05							

Рис. 15. Приклад форми 6-зем

Завдання і методичні вказівки до їх виконання

У ході виконання роботи необхідно:

1. Провести аналіз складу земельних угідь об'єкту дослідження (території базової ради)
2. Занести відповідні дані до таблиці форми 6-зем
3. Зробити висновок про землі, що переважають на території об'єкту дослідження.

При написанні роботи слід користуватися даними практичної роботи 2 щодо площ кожного з видів земельних угідь.

РЕКОМЕНДАЦІЇ ДЛЯ НАПИСАННЯ КУРСОВОЇ РОБОТИ

Курсова робота є одним із видів наукової роботи, самостійним навчально-науковим дослідженням студента. Її виконання має за мету дати студентам досвід проведення наукового дослідження, розвинути у них навички творчої самостійної роботи, оволодіння загальнонауковими і спеціальними методами наукових досліджень, поглибленим вивченням будь-якого питання, теми навчальної дисципліни.

Курсова робота виконується з метою закріплення, поглиблення і узагальнення знань, одержаних студентами за час навчання, та їх застосування до комплексного вирішення конкретного завдання.

Мета курсової роботи з основ кадастру :

- а) закріпити, поглибити і розширити теоретичні знання про основні положення ведення земельного кадастру;
- б) оволодіти навичками роботи з укладання і оформлення індексно-кадастрової карти об'єкта дослідження;
- в) виробити вміння формулювати судження і висновки, логічно послідовно і доказово їх викладати;
- г) виробити вміння публічного захисту;

Курсова робота виконується на конкретному об'єкті міської чи сільської ради із використанням розроблених окремих практичних завдань.

Структура курсової роботи повинна сприяти розкриттю обраної теми і включати такі складові : титульний аркуш, зміст, вступ, основну частину, висновок, список використаних джерел і додатки.

У вступі обґрунтовується актуальність обраної теми, визначається загальна мета курсової роботи, конкретні її завдання і методи дослідження.

Основна частина роботи включає чотири розділи, які розбиваються на розділи та підрозділи. Кожний розділ присвячується вирішенню завдань, сформульованих у вступі, закінчується курсова робота наведенням висновків.

Необхідно уникати логічних помилок, наприклад, коли однаково називають курсову роботу та один з її розділів.

Курсова робота носить навчально-дослідницький характер і в той же час повинна спиратися на новітні досягнення науки у певній сфері.

Зміст роботи слід ілюструвати таблицями, графічним матеріалом (малюнками, схемами, графіками, діаграмами).

Обов'язковим додатком до роботи є роздрукована індексно-кадастрова карта об'єкту дослідження.

Приклади компонування і оформлення індексно-кадастрової карти наведено на рис.6,7.

Рекомендована змістова структура курсової роботи:

ВСТУП

РОЗДІЛ 1. ОГЛЯД ТА АНАЛІЗ ЗАКОНОДАВЧИХ ТА НОРМАТИВНИХ ДОКУМЕНТІВ ОСНОВ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

- 1.1. Поняття кадастру та земельне законодавство України
- 1.2. Земельний кадастр України
- 1.3. Закон України «Про державний земельний кадастр»
- 1.4. Порядок ведення державного земельного кадастру
- 1.5. Порядок складання та затвердження індексно-кадастрових карт

РОЗДІЛ 2. ФІЗИКО-ГЕОГРАФІЧНА ТА ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА

- 2.1. Основні дані про район
- 2.2. Клімат
- 2.3. Рельєф
- 2.4. Гідрографія
- 2.5. Ґрунтовий покрив
- 2.6. Корисні копалини
- 2.7. Рослинність
- 2.8. Тваринний світ
- 2.9. Еколого-економічна характеристика

РОЗДІЛ 3. АНАЛІЗ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ ЗА ФОРМОЮ 6-ЗЕМ

РОЗДІЛ 4. СКЛАДАННЯ ІНДЕКСНО-КАДАСТРОВОЇ КАРТИ

ВИСНОВКИ

Список використаних джерел

СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Божок А.П., Осауленко Л.Є., Пастух В.В. Картографія. – К:Фітосоціоцентр, 1999, – 252 с
2. Володін М.О. Основи земельного кадастру: Навчальний посібник. – К., 2000. – 320 с.
3. Дехтяренко Ю.Ф. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / Ю.Ф Дехтяренко, М.Г Лихогруд, Ю.М. Манцевич. Ю.М. Палеха|. — К .: Профі, 2007. — 624 с.
4. Драпіковський О.І. Оцінка земельних ділянок /О.І Драпіковський, І.Б.Іванова. — К. : ПРІНТ-ЕКСПРЕС, 2004. - 296 с.
5. Магазинщиков Т.М. Земельний кадастр: Підручник. – Л.: Світ, 1991. – 452 с.
6. Новаковський Л. Я. Земельна реформа і землеустрій в Україні / Л.Я.Новаков-ський, А.М.Третяк, Д.С.Добряк. — К. : Урожай, 2001. — 138 с.
7. Основи кадастру. Методичні вказівки для вищих закладів освіти III-IV рівнів акредитації для студентів-географів і фахівців спеціальності 0401 Географія / уклад.: Ю.В. Роганін. – Х.: ХНУ ім. В.Н. Каразіна, 2012. – 23 с.
8. Пащенко В.М. Кадастрування земель. Нариси історії, теорія, методологія : монографія / В.М.Пащенко. — Ніжин : Аспект-Поліграф, 2012. — 352 с.
9. Перович Л.М. та ін. Кадастр нерухомості: Монографія / Л.М. Перович, Ю.П. Губар. Нац. ун-т “Львівська політехніка”. – Львів: Вид-во Нац. ун-ту “Львівська політехніка”, 2003. – 120 с.
10. Ступень М.Г. Кадастр населених пунктів : підручник / М. Г. Ступень, Р. И. Гулько, О. Я. Микула, Н. Р. Шпик. – 2-ге вид., стереотип. – Львів : Новий світ. – 2000, 2007. – 392 с.
11. Ступень М.Г. Теоретичні основи державного земельного кадастру: Навч. посібник / М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, О.Я. Микула та ін.: За заг. ред. М.Г. Ступеня. – Львів: Апріорі, 2003. – 341 с.
12. Третяк А.М. Теоретико-методологічні основи державного земельного кадастру в Україні / Третяк А.М., Панчук О.Я., Другак В.М., Греков

Л.Д., Романський М.М., Тарнапольський А.В., Черемшинський М.Д. – К. : ТОВ ЦЗРУ", 2003. – 253 с.

13. Конституція України [Електронний ресурс] / Верховна Рада України; закон від 25.10.2001 № 2768-III. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>.

14. Закон України «Про Державний земельний кадастр» [Електронний ресурс] / Верховна Рада України; закон від 07.07.2011 № 3613-VI. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/anot/3613-17>

15. Закон України «Про землеустрій» [Електронний ресурс] / Верховна Рада України; закон від 22.05.2003 № 858-IV. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/858-15>.

16. Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» [Електронний ресурс] / Верховна Рада України; закон від 23.12.1998 № 353-XIV. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/353-14>

17. Земельний кодекс України [Електронний ресурс] / Верховна Рада України; закон від 25.10.2001 № 2768-III. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

18. Постанова Кабінету Міністрів України від 08.12.2010 № 1117 «Про ідентифікацію об'єктів нерухомого майна для державної реєстрації прав на них» [Електронний ресурс] / Режим доступу - <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=15-93-%EF>

19. Постанова Кабінету міністрів України від 17 жовтня 2012 р. N 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» [Електронний ресурс] / Режим доступу - <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=15-93-%EF>

20. Постанова Кабінету міністрів України від 17 жовтня 2012 р. N 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» [Електронний ресурс] / Режим доступу - <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=15-93-%EF>

НАВЧАЛЬНЕ ВИДАННЯ

Бубир Наталя Олександрівна

Прядка Костянтин Олексійович

ОСНОВИ КАДАСТРУ

Методичні рекомендації до практичних робіт

Друкується в авторській редакції