

**ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ВЕТЕРИНАРНОЇ
МЕДИЦИНИ ТА БІОТЕХНОЛОГІЙ ІМЕНІ С. З. ГЖИЦЬКОГО**
Відділ заочного навчання Центру перепідготовки
та підвищення кваліфікації
КАФЕДРА ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

Пояснювальна записка

до кваліфікаційної роботи

ОС *«Бакалавр»*

на тему: **«РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ЛОКАЛЬНОГО
РІВНЯ»**

Виконав: студент ЗВ-42з СП курсу
Спеціальності 193 «Геодезія та Землеустрій»
Опока Н.В.
Керівник: Смолярчук М.В.
Рецензент:

Дубляни 2025

6.Консультанти розділів кваліфікаційної роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв
1,2,3,	к.е.н, доц. Смолярчук М.В.		
4	доцент Н.Є. Панас		
5	доцент Ю.О. Ковальчук		

6. Дата видачі завдання _____

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

/п	Розробка проектного рішення	Робота над текстовою частиною ДР	Робота над графічною частиною ДР	Термін	Відмітка керівника ДР про виконання
	Отримання завдання. Вивчення рекомендованої літератури по темі ДР. Написання аналітичного огляду. Вивчення об'єкту. Аналіз існуючого стану.	Складання програми. Написання пояснювальної записки (Розділи: 1, 2, 3)	Підготовка картографічних матеріалів для дипломної роботи	5	Викон.
	Розробка проектного рішення та його обґрунтування	Написання проектної частини (розділ 4.)	Виготовлення планової основи для основного варіанту проекту	0	Викон.
	Еколого-економічне обґрунтування проекту. Розробка пропозицій щодо реалізації проекту. Розробка питань з охорони праці та захисту населення. Розробка питань з охорони природи.	Написання економічної частини проекту висновків і пропозицій з реалізації проекту, питань охорони праці і захисту населення та охорони природи. Кінцеве редагування пояснювальної записки.	Оформлення кінцевого варіанту проекту та інших графічних матеріалів, які представляється до захисту в ДЕК	0	Викон.
	Кінцеве оформлення дипломної роботи	Здача пояснювальної записки керівнику ДР. Виправлення його зауважень. Здача ДР. На рецензування	Кінцеве оформлення ілюстративних матеріалів, таблиць	0	Викон.
	Підготовка до захисту в ДЕК. Пробний захист на випускній кафедрі	Написання доповіді й погодження її з керівником ДР.	Виправлення зауважень у графічній частині		Викон.

Студент Опока Н.В.
(підпис) (прізвище та ініціали)

Керівник проекту (роботи) Смолярчук М.В.
(підпис) (прізвище та ініціали)

УДК 332.64.:631.421(477.44)

Регулювання земельних відносин локального рівня. – Опока Н.В. Кваліфікаційна робота. Кафедра земельного кадастру. - Дубляни, Львівський національний університет ветеринарної медицини та біотехнологій імені С.З. Гжицького, 2025. 62 с. текст. част., 4 табл., 15 рис., 27 літ джерел, 16 слайдів формату Power. Point.

Регулювання земельних відносин, локальний рівень, земельні відносини, право земельного сервітуту, електронні земельні відносини.

Обґрунтовано взаємозв'язок механізмів розвитку та регулювання земельних відносин притаманних локальному рівню. Проведено аналіз земельних перетворень та обґрунтовано їх вплив на розвиток земельних відносин.

Обґрунтовано значення земельного сервітуту як інструменту регулювання земельних відносин на локальному рівні та розроблено проектні пропозиції щодо розробки технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки в місті Дубляни, на території Львівського району Львівської області на яку поширюється право сервітуту для проїзду на транспортному засобі по наявному шляху до ділянки.

В роботі розглянуті питання охорони праці та захисту населення та питання охорони природи.

ЗМІСТ

	ВСТУП.....	6-7
1	ТЕОРЕТИЧНО-ПРАКТИЧНІ ЗАСАДИ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН.....	8
1.1	Обґрунтування наукових знань щодо регулювання земельних відносин	8-12
1.2	Земельні перетворення та їх вплив на розвиток земельних відносин	12-17
1.3	Аналіз зарубіжного досвіду регулювання земельних відносин	17-26
2	СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН.....	27
2.1	Цифровізація земельних відносин.....	27-31
2.2	Адміністрування земельних відносин.....	31-38
3	ЗЕМЕЛЬНИЙ СЕРВІТУТ ЯК ІНСТРУМЕНТ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ДЛЯ ЛОКАЛЬНОГО РІВНЯ.....	39
3.1	Види і характеристика земельних сервітутів.....	39-43
3.2	Процесуальний порядок встановлення земельного сервітуту....	43-46
3.3	Проектні пропозиції щодо розробки технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки на яку поширюється право сервітуту.....	46-51
	ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА.....	52-53
	ОХОРОНА ПРАЦІ ТА ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ.....	54-57
	ВИСНОВКИ І ПРОПОЗИЦІЇ	58-59
	СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....	60-62

ВСТУП

Реформування земельних, яке проходило в нашій державі від початку незалежності, як виявилось, потребує уточнення його окремих напрямів, та одночасного прискорення завершення реалізації головних її завдань. Зважаючи на надмірну тривалість реформування, яка триває й до нині, сучасні виклики, обумовленні безпекою країни, адже держава перебуває в часі війни з росією, необхідно не тільки втілювати базові, але й намічати нові завдання адаптовані вимогам сьогодення. Важливо, враховувати ряд допущених помилок та прорахунків в управлінні земельними ресурсами на усіх рівнях господарювання. Слід уточнювати мету і завдань подальшого розвитку земельних відносин із вибором нових критеріїв та індикаторів, найперше на локальному рівні.

Дослідження даної проблематики є актуальне, адже нині, як найбільше слід враховувати той факт, що земельні ресурси хоча і є базисом виробництва в сільському чи лісовому господарстві, проте є ресурсом обмеженим, який деградує та втрачає свої якісні характеристики. Основні проблеми раціональності та ефективності землекористування слід починати з вивчення саме локального рівня управління, де варто повернутися до прогнозних схем із еколого-економічним обґрунтуванням землевпорядних управлінських рішень.

Особливої трансформації зазнають земельні відносини в часі повномасштабних військових дій на території держави, оскільки виступають ключовим елементом її соціально-економічної системи. Тому крім усього іншого варто зосередити увагу й на розширенні інформаційної безпеки щодо земельних реєстрів, посилення технічного захисту, який передбачав би багаторівневу аутентифікацію, криптографічного шифрування та систему обмеженого доступу, що так чи інакше б дозволило контролювати інформаційні ресурси у сфері земельних відносин в тому числі й на локальному рівні.

Мета кваліфікаційної роботи представлена обґрунтуванням різносторонніх аспектів земельних відносин, особливостей перетворення їх на різних етапах розвитку земельної реформи притаманних локальному рівню.

Досягнення мети супроводжувалося вирішенням наступних завдань:

- дослідження наукових знань щодо сутності земельних відносин;
- обґрунтування основних механізмів реалізації державної політики у сфері земельних відносин;
- аналізу законодавчих аспектів розвитку земельних відносин;
- дослідження історичних особливостей земельних перетворень в адміністративно-територіальних утвореннях на різних етапах розвитку земельних відносин;
- аналіз зарубіжного досвіду розвитку земельних відносин;
- з'ясування умов і порядку отримання адміністративних послуг у сфері земельних відносин;
- обґрунтування регулювання земельних відносин при встановленні права сервітуту для земельної ділянки;
- запропоновано проектні пропозиції для розробки технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки на яку поширюється право сервітуту.

Об'єкт дослідження - аспекти регулювання земельних відносин локального рівня.

Предмет дослідження процеси регулювання земельних відносин при встановленні права земельного сервітуту

Практичне значення результатів дослідження застосування на подальшу перспективу пропозицій щодо регулювання земельних відносин для локального рівня.

1. ТЕОРЕТИЧНО-ПРАКТИЧНІ ЗАСАДИ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

1.1 Обґрунтування наукових знань щодо регулювання земельних відносин

Земельні відносини нашої країни реалізуються на державному, регіональному та локальному (базовому) рівнях. Відтак кожному із рівнів характерна своя система інституцій та регулятивних механізмів. Для кожного з рівнів притаманні свої особливі ознаки, які водночас різняться інтересами суб'єктів самих відносин, об'єктами та ієрархією інституту земельної власності (рис. 1.1).

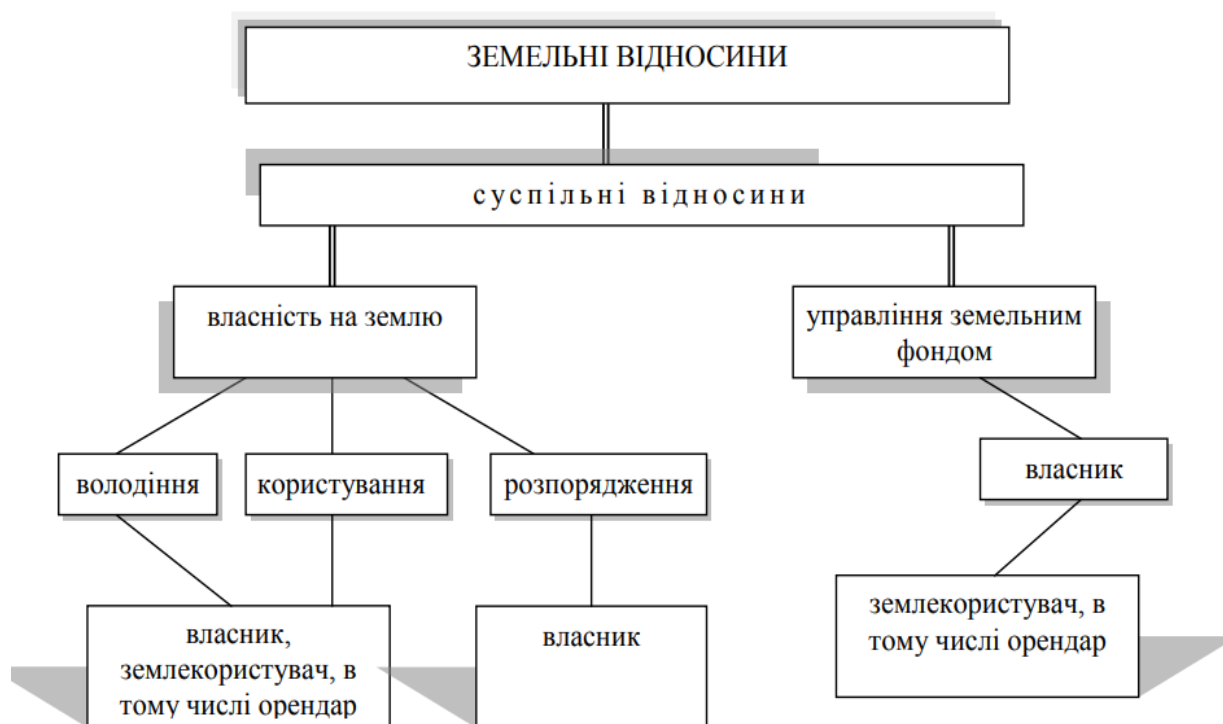


Рисунок 1.1 Схема складових земельних відносин

Земельні відносини кожного із зазначених рівнів зазнавали різних земельних перетворень, адаптувалися до умов земельної політики країни в той чи інший період свого розвитку. Так на деяких етапах вони зазнавали суттєвих змін та перетворень. А подекуди, як це трапилося із початком російського вторгнення земельні відносини мали пристосовуватись окрім інших умов ще й

до вимог військового часу. І хоча кожен із рівнів розвитку земельних відносин є взаємозалежним від попереднього, та все ж неналежна сформованість ряду деяких інституцій, притаманна, більшою мірою, саме локальному рівню, який ми обрали для нашого дослідження у кваліфікаційній роботі.

Розвивались земельні відносини в межах норм Конституції України, норм Земельного кодексу України та ряду інших нормативних документів [10].

Враховуючі різні наукові підходи до вивчення суті земельних відносин можна виділити їх поширену класифікацію, яка базована на головних земельно-правових інститутах:

- 1) відносини власності та користування землею;
- 2) відносини щодо управління земельним фондом;
- 3) землеохоронні відносини (раціональне використання та охорона земель).

З розвитком земельних відносин з'являвся і ряд обмежень щодо самих прав власників землі і землекористувачів. Тому вирізняють наступні обмеження щодо них:

- 1) подальшого цільового призначення;
- 2) режиму використання та охорони земель;
- 3) земельних сервітутів;
- 4) екологічних, санітарних та інших вимог щодо охорони земель.

Та все ж незмінним залишається факт того, що в основі земельних відносин лежать форми землеволодіння і землекористування, які аж ніяк не залишаються постійними та змінюються під впливом розвитку продуктивних сил та виробничих відносин суспільства [4].

Проте, окрім відносин власності в сучасних реаліях є багато інших різновидів суспільних відносин стосовно землі, зокрема: охорони земель, їх відтворення, підвищення родючості ґрунтів, застосування відповідальності за правопорушення у сфері земельних відносин, раціональним використанням, здійсненням управління у сфері земельних відносин.

Відтак в сучасних реаліях незмінним залишається факт, посилення економічно-політичної ролі землі, загострюються проблеми раціональності використання та охорони земель на тлі й до того нелегких екологічних проблем, а зараз заходів пов'язаних із післявоєнним відновленням українських територій. Тому, ключовим є факт поліпшення рівня використання земельних ресурсів локального рівня, що сприятиме сталому розвитку громад, підвищенню ефективності аграрного та урбаністичного сектору. Але важливо враховувати той факт що саме на локальному рівні є недостатність, а подекуди й відсутність окремих методів та інструментів механізмів управління земельними відносинами. Тому актуальності набувають саме такі дослідження в руслі формування та реалізації механізмів розвитку земельних відносин [1].

Пропонуємо нижче розглянути взаємозв'язок таких механізмів розвитку та регулювання земельних відносин притаманних локальному рівню (рис.1.2).



Рисунок 1.2 Механізми розвитку земельних відносин локального рівня

Кожен із запропонованих механізмів чинить безпосередній вплив на розвиток земельних відносин локального рівня [18]. Для прикладу, детальніше зупинимось на деяких із них. Фінансово-економічний механізм, зокрема, передбачає встановлення місцевих податків на землю, визначаються ставки орендної плати, та в цілому формуються місцеві бюджети розвитку. Такий механізм передбачає зростання вартості землі як нерухомого майна, що неодмінно сприятиме збільшенню податкових надходжень у бюджети різних рівнів, в тому числі й досліджуваного нами локального рівня. Саме на локальному рівні органи місцевого самоврядування можуть сприяти залученню інвестиційних потоків в земельні проекти. Проте ефективність конкретно фінансово-економічного механізму не слід забувати, що є ще й залежна від інвестиційної привабливості регіону, ефективності використання наявних бюджетних коштів, ну і звісно спроможності місцевого самоврядування оперувати фінансовими ресурсами територіальної громади [1].

В свою чергу ще один не менш важливий механізм подальшого розвитку земельних відносин – це організаційний механізм. Який передбачає цілий ряд землевпорядних, планувальних інструментів, а ще інструменти інституціоналізації структури управління, які повинні враховувати інтереси усіх суб'єктів господарювання, забезпечувати відтворювальний та охоронний процес земельних ресурсів, сприяти залучення інвестицій тим самим підвищуючи інвестиційну привабливість територій. Цей ряд забезпечує здійснення впорядкування та регулювання земельних відносин у рамках концепції сталого розвитку суспільних відносин. В цілому інституціоналізацію земельних відносин у сучасних реаліях, слід будувати з врахуванням нової парадигми розвитку з перебудовою землекористування на вектор підвищення капіталізації земель, формування фондового ринку земель, зростання інвестиційної привабливості, розвитку державно-приватного

партнерства за умови створення відповідного інституційно-правового підґрунтя [11].

В цілому слід сказати, що ефективність функціонування же усіх вище згаданих механізмів визначає успіх сталого землекористування та розвитку земельних відносин на локальному рівні в цілому. А земельні відносини у зв'язку з реформуванням порушують важливі сторони укладу українського народу.

1.2 Земельні перетворення та їх вплив на розвиток земельних відносин

В Україні при переході до ринку, аби земельні багатства використовувалися якомога ефективніше, з орієнтуванням на ринкові відносини на конкурентних засадах, земельні перетворення на різних періодах розвитку піддавались впливу різних реформ.

Земельні відносини в країні розвивались під впливом земельної політики держави, внаслідок проведених реформ в тому числі й земельної і як можемо бачити, й до останнього часу не знайшли остаточного розв'язання. З огляду на це виникає об'єктивна необхідність удосконалення теоретичних і методичних засад регулювання земельних відносин, що сприятиме вирішенню низки важливих соціальних, економічних та екологічних питань [1,3].

Саме в контексті земельної реформи і в межах формування ринку землі основним товаром в системі суспільного відтворення виступає земля (окремі земельні ділянки), а також аграрна продукція, що виробляється на основі її використання

Вважаємо, що до базових складових земельних відносин які сформувались внаслідок проведених реформ можна віднести наступні, які продемонстровано на (рис.1.3).

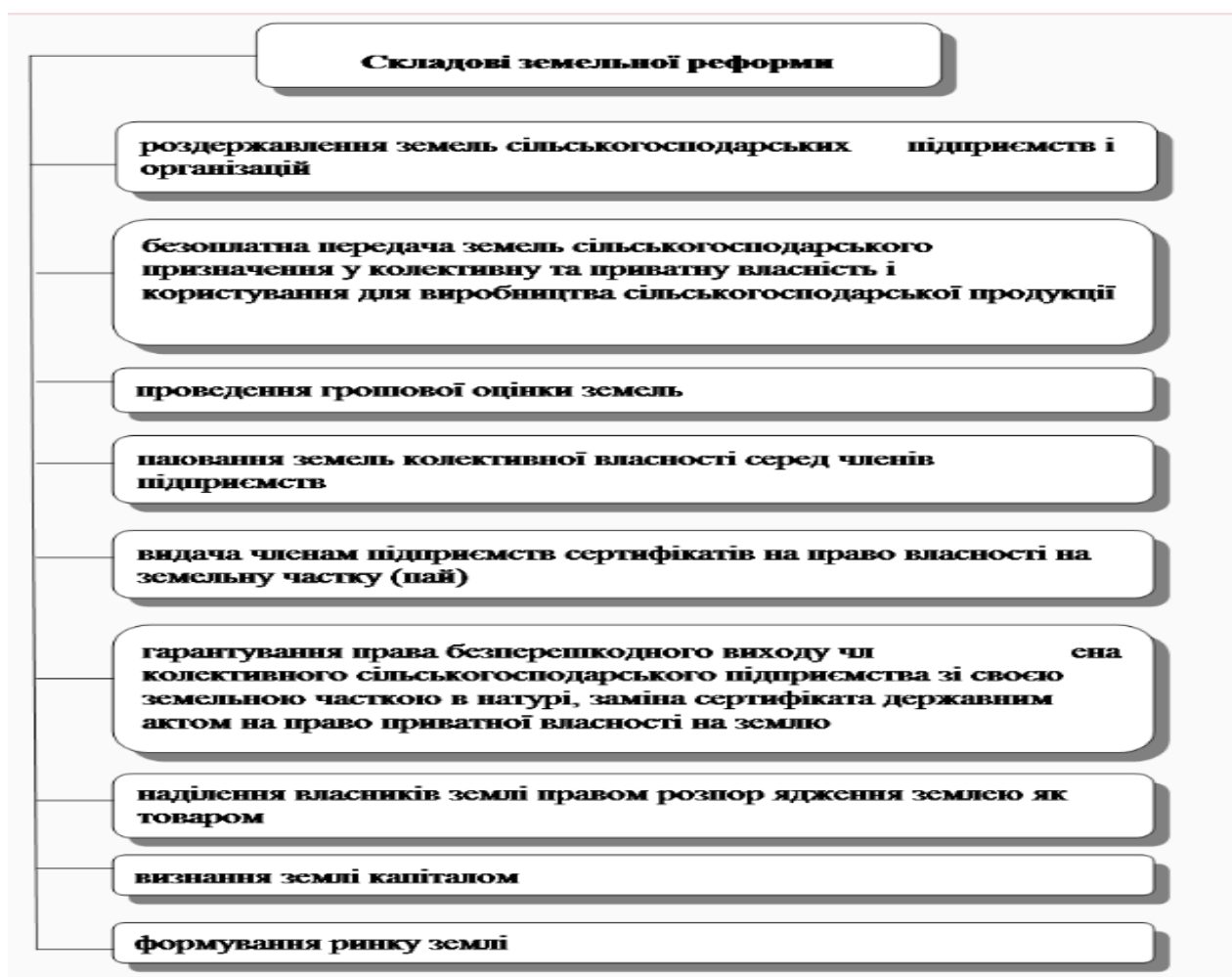


Рисунок 1.3. Розвиток земельних відносин в світлі земельної реформи [3]

Можемо зробити висновок, що особливо на перших етапах земельної реформи земельні відносини розвивались саме в руслі приватизації земельних угідь, запровадженні ринкового обороту, а найперше, змінами традиційних форм землеволодіння і землекористування [4].

В будь-якому випадку головною її метою було намагання приблизити землю до господаря-власника, зуміти поєднати землеволодіння і землекористування, забезпечити тотожність власності і праці на селі. Щодо останнього реалізоване не в повній мірі, так до кінця і не вдалося щодо сектора сільськогосподарських підприємств.

Подальша динаміку розвитку земельних відносин повинна бути з врахуванням аналізу історії їх виникнення, розвитку на різних етапах

земельних перетворень, оцінки взаємозв'язку і наступності положень рішення земельних питань як в минулому так і сьогодні і звісно ж у майбутньому (складання прогнозів), виявлення позитивних і негативних сторін у реалізації всіма суб'єктами земельних відносин щодо інститутів права володіння, користування і розпорядження земельними ділянками. Таке уточнення головних засад теорії земельних перетворень у попередніх і існуючих концепціях забезпечить вироблення адаптованих методологічних підходів і правил теоретичного обґрунтування земельних відносин.

В ході земельної реформи земельні відносини розвивались із сценаріями прогнозного розвитку земельних відносин (рис. 1.4).



Рисунок 1.4 Сценарій прогнозного розвитку земельних відносин [12].

В ході реформи земельні відносини розвивались відповідно до міжнародних вимог, які передбачали взаємодію інституційних важелів, трансформацію регуляторної та фіскальної політики, створення належного ринкового середовища та формування належної інфраструктури [12].

Відтак слід відзначити, що кожний етап земельної реформи був важливим у встановленні земельних відносин. Хибно вважати, що перший,

третій - четвертий етап є ключовим і чи не найголовнішим, бо без сумніву на кожному проходили важливі зміни. Так початок земельних перетворень ознаменований необхідністю становлення правового і наукового забезпечення, закладались . підвалини для становлення умов для розвитку багатуукладної економіки через реструктуризації існуючих форм господарювання в нові господарські структури орієнтовані на ринкову економіку, де одночасно спостерігалось поєднання усіх можливих переваг приватної власності на землю із колективною формою організації праці.

Хід земельної реформи дозволив кардинально трансформуватися відносинам земельної власності, змінив існуючу структуру землеволодінь і землекористувань, розвинулись орендні земельні відносини, а відповідно й плата за користування землею, можливим стало купувати та продавати землю, набули вдосконалених форм дарування та обмін (міна).

Земельні відносини передбачали передачу земель з державної власності на безоплатній основі, а відтак формували приватного власника як потенційного учасника та суб'єкта ринку земель.

Приватна власність на землю з початку розвитку земельних відносин у незалежній країні стала домінуючою базою аграрних перетворень. Проте, злам монополії держави на землю, як виявилось, не означав, що всі проблеми у регулюванні земельних відносин стануть вмиль вирішеними. Адже тривалий час аж до весни 2020 року фігурувала пряма заборона на продаж земель сільськогосподарського призначення, що було порушенням конституційним порушенням прав власників таких земельних ділянок. Із запровадженням ринкового обігу сільськогосподарських земель співпадає в часі реформа децентралізації [1,21].

Отже, особливого змісту набувають земельні відносини після ще однієї проведеної державою реформи, тепер уже не земельної, а реформи – децентралізації, коли відбувся перерозподіл повноважень органи місцевого самоврядування та адаптації до управління саме на локальному рівні та

місцевих умов управління земельними ресурсами. Отже, на локальному рівні розширилось коло повноважень, найперше, щодо розпорядження землею. Відзначимо, що усі землі, які перебували за межами населених пунктів та належали до державної власності, розпорядником яких були відповідні органи виконавчої влади тепер функція розпорядника ними дісталася місцевим радам, які для цього необхідно було передати в комунальну власність нових адміністративних утворень - територіальних громад [21].

За нашими дослідженнями, на момент уже завершення реформи децентралізації налічувалося близько 60 млн га землі, з яких понад 70 % (42 млн га) відносились до категорії сільськогосподарських земель та розташовані були за межами населених пунктів. Понад 10 млн га на кінець 2020 року залишалися у державній власності, але вже тепер значна частина цих земель перебувала у віданні територіальних громад і право розпоряджатися ними й досі залишалося за центральними органами влади. У цей же час Служба Держгеокадастру передає із державної у комунальну власність 1251 сформованим громадам понад 2 млн га земель сільськогосподарського призначення [21].

Державній службі України з питань геодезії, картографії та кадастру, місцевим органам виконавчої влади покладено було сприяти створенню геопорталів громад як картографічної основи, що функціонує за єдиними стандартами та яка б стала уніфікованою базою для розробки землевпорядної та містобудівної документації і надала можливість інтенсивного та гармонійного розвитку земельних відносин у всіх територіальних громадах.

Щодо реформи децентралізації важливо також згадати, що остання дозволила спростити процедуру отримання адміністративних процедур у сфері земельних відносин. Таким суттєвим полегшенням стало отримання дозволів на будівництво та реєстрацію прав на землю. Більш детальне вивчення саме цього аспекту цифровізації земельних відносин ми представимо в наступних розділах роботи.

На кожному етапі земельних перетворень земельна політика держави передбачала, що земельні відносини будуть спрямовані на забезпечення високої економічної ефективності використання ресурсного потенціалу країни. Проте, навіть запровадження ринкових механізмів земельних відносин не стало тією гарантією яка б забезпечила сталість землекористування. Тому, назріла нагальна потреба термінової корекції земельної реформи, обґрунтування нових інноваційних підходів до реформування земельних відносин у контексті світових тенденцій та з урахуванням особливостей, що обумовлені окрім усього ще й збройною російською агресією, а відтак введенні в державі воєнного стану.

1.3 Аналіз зарубіжного досвіду регулювання земельних відносин

При запозиченні будь якої практики, в тому числі й регулюванні земельних відносин, досить корисним стане вивчення зарубіжного досвіду. Найперше, це дозволить хоч якоюсь мірою мінімізувати негативні наслідки впливу земельних відносин на економічний розвиток держави, а ще надасть можливість уникати помилок при управлінні земельними ресурсами на локальному (базовому) рівні. Таким чином, будь-який досвід, навіть і негативний зможе стати корисним і для нашої країни, а щоб він був ще й ефективним, то найперше слід його адаптувати під реалії розвитку земельних відносин із врахуванням регіональних особливостей.

В роботі нами досліджено деякий досвід стосовно практики регулювання земельних відносин, який сьогодні широко практикують розвинуті європейські держави.

Так найперше ми звернулись до вивчення досвіду польського сусіда, відносини щодо земельної власності як і в нас довгий час перебували під впливом радянської командно-адміністративної системи. Польські земельні відносини внормовані польською Конституцією, Цивільним кодексом,

Законом про просторове планування та забудову, Законом про кадастр нерухомості та іншими нормативно-правовими актами.

У Польщі регулювання земельних відносин на локальному (місцевому) рівні провадять органи місцевого самоврядування, а саме польські гміни, щось на кшталт нашого населеного пункту та повіти, що являють собою більші адміністративні одиниці, на наш український манер це як територіальні громади [22].

Отож, у віданні гмін є розробка та затвердження місцевих планів зонування (рис. 1.2), які й визначають хід розвитку земельних відносин на конкретній території, а саме регламентують як може використовуватися земля на території конкретної гміни.



Рисунок 1.2 Фрагмент місцевого плану зонування гміни

Крім того в межах гмін регулюються право набуття щодо земель комунальної власності. Так гміни уповноважені на видачу спецдозволів на будівництво і їх межах.

В межах повноважень повітів щодо регулювання земельних відносин варто відмітити ведення кадастру нерухомості в тому числі реєстру земельних ділянок, а також здійснення нагляду за дотриманням земельного законодавства.

Що ж до динаміки цін у польського сусіда, ситуація наступна. Слід відмітити, що в останні роки для Польщі починаючи з 2022 року спостерігається деяке зменшення угод на ринку землі (вільних від забудови земельних ділянок). Цифра у порівнянні до попередніх років майже вдвічі є меншою. Таке скорочення щодо цивільно-правових угод припадає на категорію земель житлової забудови. При цьому середня ціна квадратного метра землі під житлову забудову суттєво зросла: у містах загалом на 19%, а для сільських населених пунктів ця цифра складає - 12% [24].

2023 рік ситуація щодо цінової політики все така ж, адже зберігаються високі ціни на землю під забудову в найбільших містах. Найвищі ціни можна було спостерігати у Варшаві – 749 злотих за квадратний метр, Гданську – 674 злотих і Кракові – 596 злотих.

Якщо вдаватися до статистики по конкретних регіонах, спостерігаємо наступне(рис.1.2): [24]

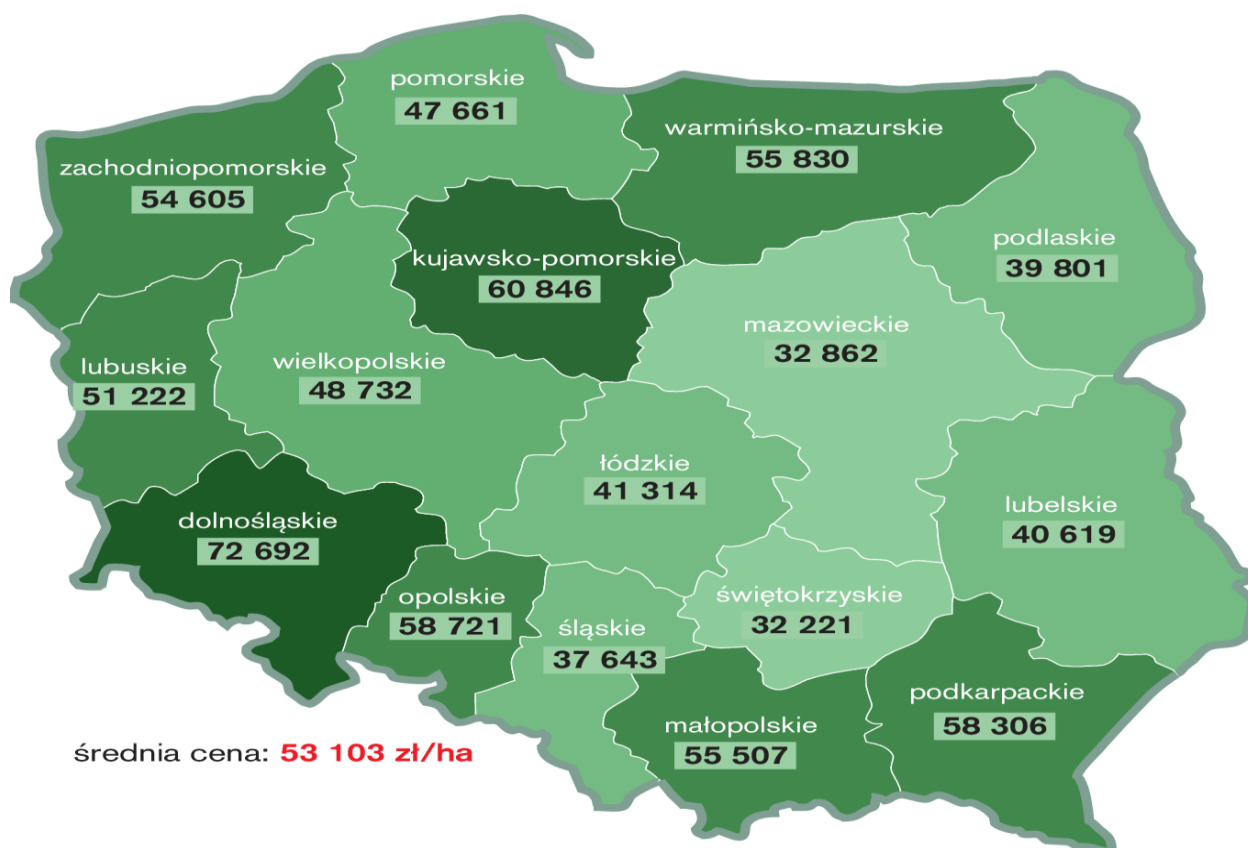


Рисунок 1.2 Розподіл цін на землю у польських воєводствах [24]

Таким чином, можна спостерігати середні ціни ділянок передбачених під розміщення житлового будівництва та зведення господарських споруд у Нижньосілезькому воєводстві на рівні в середньому 220 злотих за м². У столиці воєводства Вроцлаві середні ціни за м² становлять близько 450 злотих.

У Мазовецькому воєводстві середні ціни за м² наразі становлять близько 420 злотих за м². У столиці країни середні показники досягають 800 злотих за м², а в самому центрі Варшави ціни зазвичай перевищують 1000 злотих за м².

В Люблінському воєводстві можна спостерігати одні із найнижчих цін у порівнянні з іншими польськими регіонами. Середня ціна для всього воєводства становить приблизно 180 злотих за м², тоді як у Любліні приблизно 320 злотих за м².

Цікаві ціни в Поморському воєводстві - в середньому по всьому воєводству приблизно 300 злотих за м², а в Гданську ціни перевищують 650 злотих за м².

Сілезьке воєводство теж характеризується найнижчою різницею у цінах для всього воєводства. Великою мірою, така ситуація пояснюється тим, що регіон є високоурбанізованим. В усьому воєводстві ціни коливаються близько 220 злотих за м², тоді як для Сілезької агломерації, наприклад, Катовіце, вони будуть близько 350 злотих за м².

Загалом більшості розвинутих країн світу у розвитку земельних відносин чільне місце відведене сприянню поліпшення рівня використання земельних ресурсів. Нижче в таблиці більш детально наведено деякі з характеристик які безпосередньо мають вплив та регулюють земельні відносини тієї чи іншої держави (табл. 1.1).

Можемо відзначити наступні характеристики:

- розвиток орендних відносин;
- вплив органів державної влади на формування земельних відносин;
- врахування функціональних особливостей земель;

- застосування кадастрової інформації;
- вплив земельного адміністрування та ін. [27].

Таблиця 1.1 Характеристики, що визначають розвиток земельних відносин у різних країнах [27].

Країна	Формування екологічного балансу територій	Значний вплив державних органів влади	Враховування цільового призначення земельної ділянки	Враховування інтересів стейкхолдерів, що взаємодіють у сфері земельних відносин	Значний розвиток орендних відносин на довгостроковій основі	Високий рівень залучення сільськогосподарських земель у сферу орендних відносин	Системне формування напрямів економічної оцінки земель	Системне враховування агрокліматичних особливостей земель	Визначення геоморфологічних особливостей земель	Враховування функціональних особливостей земель	Перманентне застосування кадастрової інформації	Розвиток 3 D кадастру	Розвиток системи земельного адміністрування
	+	-	+	+	+	+	-	-	-	+	+	-	+
	+	+	+	+	+	+	-	-	-	+	+	+	+
	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+	-	+
	+	-	+	+	+	+	-	-	-	+	+	-	+
	-	+	+	+	+	-	-	-	-	+	+	+	+
	-	+	-	-	+	-	-	-	-	-	+	-	-
	-	-	+	+	+	-	-	-	-	+	-	-	-
	-	-	+	+	+	-	-	-	-	+	+	-	+
	+	-	+	+	+	+	-	-	+	+	+	-	+
	-	-	+	+	+	-	-	-	-	+	+	-	+
	-	-	+	+	+	+	+	-	-	+	+	-	+
	-	-	+	+	+	+	-	-	-	+	+	+	+
	-	-	+	+	+	-	-	-	-	+	-	-	-
	+	-	+	+	+	-	-	-	-	+	+	-	+
	+	-	+	+	+	-	-	-	-	+	+	-	+
	+	-	+	+	+	-	-	-	-	+	+	+	+
	+	-	+	+	+	-	-	-	-	+	+	+	+

Як можемо побачити з вище приведеної таблиці для більшості досліджуваних країн практика регулювання земельних відносин передбачає врахування таких показників як - розвиток орендних земельних відносин, цільового використання земельної ділянки.

Щодо врахування цільового призначення земельної ділянки можемо відзначити, що даний показник не враховується хіба що в країні із унітарною однопартійною соціалістичною системою із тоталітарною диктатурою – Китаї. Для даної країни хоча формально цільове використання земель і є пріоритетним, проте практика передбачає винятки, які перешкоджають такому врахуванню. Найперше, це економічний розвиток країни, адже нині Китай переживає стрімке економічне зростання, яке потребує пошуку значних територій для промислового та іншого інфраструктурного будівництва, яке в багатьох випадках йде врозріз із цільовим використанням сільськогосподарських земель.

Такі країни як Велика Британія враховують 11 з 13 наведених показників, які визначають розвиток земельних відносин країни. Англійська система земельних відносин, передбачає переважаюче право власності на землю королівською владою з одночасним контролем з боку державних органів. Де досить консервативно стоїть питання заборони зміни цільового призначення земель. Останнє пропорційно пов'язане із зміною ціни на таку землю.

У Великій Британії головна роль в регулюванні земельних відносин належить:

- ❖ геодезичній службі Великобританії (Ordnance Survey);
- ❖ земельному реєстру Її Величності, Королівському реєстру (Her Majesty Land Register).

Важливо відмітити, що земельні відносини в країні регулюється двома законами: Закон про власність, прийнятий ще у 1925 році та Законом про реєстрацію землі, прийнятого в 2002 році.

Перший регламентував та запровадив головні реформи до існуючого земельного законодавства з метою його консолідації та модернізації, встановлено загальні принципи, такі як маєтки та права власності на землю, які можуть існувати за законом.

Право власності на землю та багато прав і обтяжень, що впливають щодо неї, мають бути зареєстровані в Державному реєстрі земель. Режим реєстрації землі регламентується Законом про реєстрацію землі, який ми уже згадували прийнятий у 2002 році та низкою інших додаткових нормативних документів, які покликані врегульовувати різні аспекти права та практики нерухомості в тому числі й по відношенню до землі, такі як формальності дотримання договорів та інших правочинів.

Важливо відмітити, що саме у Великобританії інформацію про землю слід шукати в різних реєстрах, якщо така нерухомість знаходиться в Шотландії чи у Північній Ірландії.

Тому для Шотландії характерним є існування два основних реєстрів власності - земельного реєстру і сасинового реєстру. Інформацію про землю та власність для зареєстрованих прав власності можна знайти за допомогою пошуку в земельній книзі.

В земельній книзі можна ознайомитися із:

- цінами на нерухомість в тому числі й на землю;
- переглядати межі земельних ділянок на планово-картографічному матеріалі;
- перевіряти, чи є нерухомість в тому числі земля в земельній книзі.

В Північній Ірландії земельний реєстр у відомістві Land & Property Services. Відомоство допомагає знайти земельну ділянку зареєстровану на карті Земельного кадастру. Якщо земля зареєстрована, можна побачити інформацію щодо [26]:

- зареєстрованого власника;

- будь-які права чи стягнення щодо земельної ділянки;
- інформацію про попередніх власників, права та платежі з дати першої реєстрації власності в Земельному кадастрі.

У випадку якщо земельна ділянка не була зареєстрованою, то й у записах Земельного кадастру про неї не буде жодної інформації. В такому випадку звернення щодо пошуку переадресується в пошук у записах Реєстру правочинів (ROD) [25,26].

Земельні відносини більшості досліджуваних країн базуються на земельно-майнових відносинах. Для прикладу в Бразилії доступні лише дані про права власності на сільськогосподарські землі, які є у централізованому національному земельному реєстрі й кадастрі, а міськими земельними ресурсами займаються штати та муніципалітети.

В Сполучених Штатах право власності на землю реєструється та зберігається на місцевому рівні, як правило, в офісі реєстратора або податкового інспектора округу того чи іншого штату.

У більшості країн Африки зареєстрованими та відповідно посвідченими документами на право власності є досить малий відсоток африканських земель. В той же час значна частка земель, переважно сільськогосподарського призначення, за традиційними домовленостями місцевої громади перебуває у колективному володінні. Тому земельні відносини в африканських країнах піддаються корупційним ризикам, адже навколо таких ділянок землі часто виникають конфлікти між приватними компаніями й органами влади, які намагаються отримати контроль над ними. Інформацію ж про площі землі, які перебувають у спільному володінні за місцевими звичаями, можна отримати на інтерактивній карті Landmark (рис. 1.3) [26].

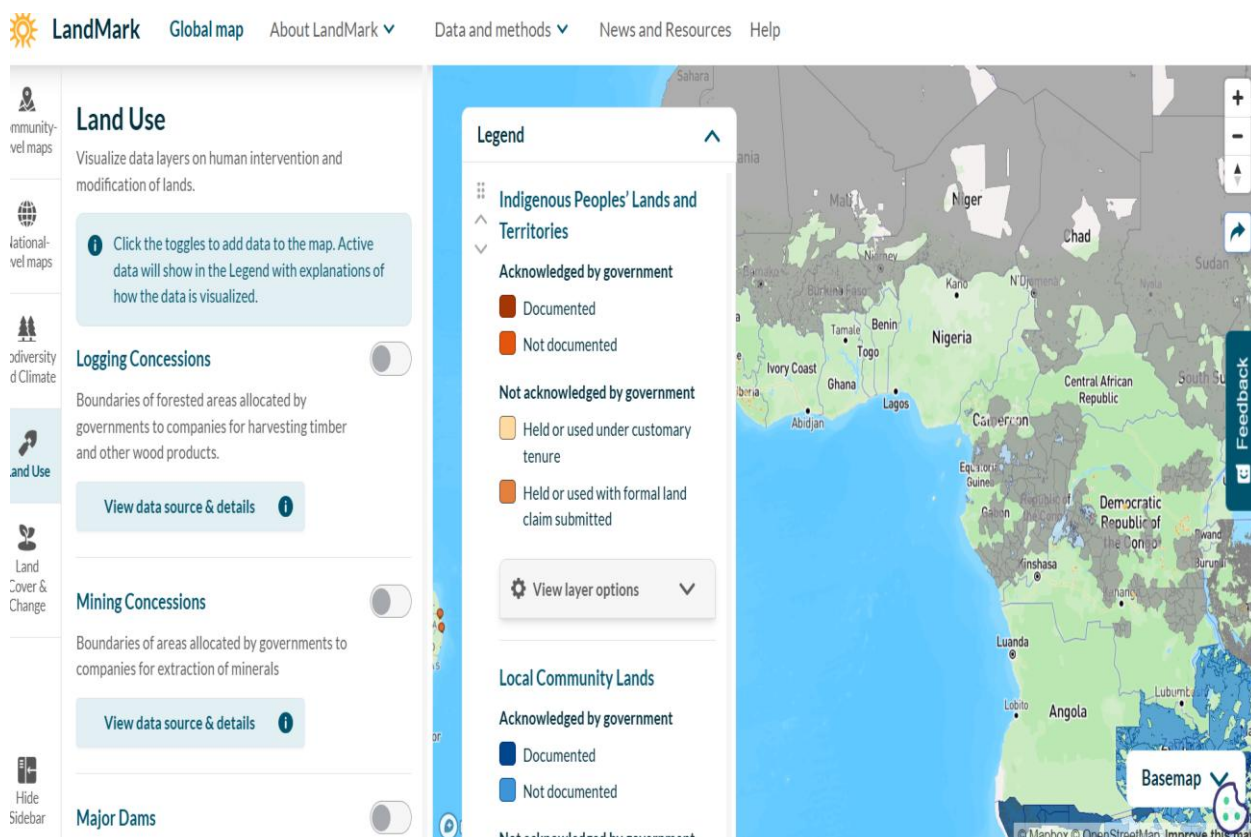


Рисунок 1.3 Фрагмент електронного сервісу Landmark [26]

В роботі була звернута увагу на досвід регулювання земельних відносин ще одного нашого сусіда, а саме Словаччини. Стан земельних відносин в країні досить непростий за європейськими мірками. Переважає фрагментарність і, перш за все, неоднозначність відносин власності та земельної власності, яка перебуває в оренді. Така роздробленість власності, коли землю ділять багато співвласників, ускладнює життя громадян і компаній не лише в сільському господарстві, а й практично в усіх галузях економіки. Такий стан земельних відносин, великою мірою, ускладнює надходження інвестицій, але також є перепорою і затягуванням будівництва на землях передбачених для суспільних потреб, а саме: доріг, шкіл, дитячих закладів, лікарень чи будинків соціального обслуговування та ін.

Роздробленість власності на землю та ускладнення у відносинах користувачів у Словаччині сягають своїм корінням ще часи угорського спадкового права, а пізніше в часи колективізації. Плоди країна пожинає ще й

понині, адже це відбивається на незрозумілих і незбалансованих відносин між власниками та користувачами. Власники мають труднощі з доступом до використання своєї землі. Найбільше проблем у дрібних власників і молодих фермерів [27].

Зараз у Словаччині є 8,4 мільйона земельних ділянок, 4,4 мільйона зареєстрованих власників землі та 100,7 мільйона відносин співвласності. Середня кількість співвласників на одну ділянку становить 11,93, на одного власника в середньому припадає 22,74 ділянки [27].

Вирішенням словацьких проблем врегулювання земельних відносин вбачається в завершенні давно розпочатої земельної реформи, яка реалізується досить повільними темпами та характеризується низькою ефективністю її рішень. Наразі із 3559 кадастрових територій проведено лише 418 комплексних та 91 простих земельних угод.

Кожна з досліджуваних країн зіткнулася з викликами на шляху розвитку земельних відносин. Проте, вивчення їх досвіду, найперше, саме успішних практик, може допомогти у вирішенні аналогічних проблем, які складались та є зараз в Україні. Звісно, завжди слід навіть найідеальнішу модель розвитку земельних відносин слід завжди переносити на наші умови землекористування, на наше нормативно-законодавче забезпечення та головне на існуючі економічно-політичні умови в державі.

2. СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

2.1 Цифровізація земельних відносин

Національна економіка нині продовжує розвиватись на засадах стрімкої цифровізації діяльності усіх господарюючих суб'єктів, в тому числі й земельних відносин країни.

Першою законодавчою ініціативою з запровадження в нашій державі цифровізації сфери земельних відносин виступив Закон «Про національну інфраструктуру геопросторових даних», яким регламентовано входження національної системи використання та охорони земельних та інших природних ресурсів в еру цифровізації суспільних відносин та формування цифрової економіки [13].

Процес цифровізації земельних відносин має вплив на зміни і у правовому регулюванні таких відносин, адже зумовлює уточнення принципів засад земельного права. Прийняття Закону «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» поклало початок появі у вітчизняному земельному законодавстві принципів доступності публічних даних про землю [9]. Саме це на нашу думку і символізує початок епохи цифровізації в земельних відносинах [13].

Кістяк цифровізації залежний від процесів швидкого та актуального оновлення інформаційних ресурсів, генерації нових знань з одночасним впровадження інформаційно-комунікаційних технологій в роботі суб'єктів земельних відносин.

Земельні відносини, які сьогодні переживають стадію адаптації до провідних глобальних тенденцій є неможливими без впровадження цифрових технологій. Урбанізація, електронне урядування, 3D-кадастр та інтероперабельність є ключовими факторами їх цифрової трансформації.

Могутніми каталізаторами прогресу названих процесів виступають великі дані (Big Data), технології Blockchain, хмарних технологій (Cloud

Computing), та навіть повсякденне застосування штучного інтелекту та в цілому інтернет ресурсу як уже невід’ємної частки нашого життєвого простору та ін. Ефективне функціонування усіх цих процесів розвитку земельних відносин, що й так уже в наш час залежні від інформаційних технологій, потребують побудови відповідної цифрової інфраструктури [3,12].

Big Data застосування саме таких даних в земельних відносинах – дозволяє користуватися та аналізувати широкий спектр обсягів даних, які можна використати для прогнозування та прийняття обґрунтованих рішень в управлінні земельними ресурсами. В свою чергу, такі дані дозволяють отримувати цінну інформацію про стан земельних ресурсів, їх використання, тенденції розвитку та інші важливі аспекти.

За допомогою аналізу даних Big Data виявляються закономірності та тенденції, що сприяють ефективному управлінню землями територіальних громад та плануванню розвитку їх територій. Візуалізація отриманої інформації допомагає приймати обґрунтовані рішення щодо використання земель, залучення інвестицій та забезпечення прозорості земельних відносин на усіх рівнях управління.

Проте, все ж таки найбільший спектр їх впровадження спостерігається в технологіях точного землеробства, які використовуються не тільки для підвищення врожайності сільськогосподарських культур, але й одночасно знижувати непродуктивні витрати.

Застосування Big Data технологій ефективно структурувати різного роду інформаційні потоки із їх одночасним системним аналізом. Уже сьогодні не достатньо просто зібрати великий обсяг інформації, важливим є саме правильний аналіз, інтерпретування та структурування в зручній формі для подальшого використання.

В цілому перевагами використання технологій «великих даних» відносять:

- отримання якісно нових знань шляхом комплексного аналізу усієї інформації в межах єдиного аналітичного сховища;
- розширення функціональних можливостей існуючих інформаційних систем;
- підвищення ефективності впровадження апаратних ресурсів серверів;
- візуалізацію аналітичних даних та ін.

Усі інноваційні рішення big data нині можна знайти на спеціалізованих онлайн-платформах.

Інший приклад - впровадження технологій Blockchain - інноваційного заходу, дозволяє підсилити ресурсний механізм управління на новий високий рівень, створює нові можливості для цифрових трансформацій сфери земельних відносин. Дана технологія передбачає, що набір даних зберігатиметься у вигляді блоків з інформаційним наповненням про транзакції, з'єднані між собою в хронологічному порядку та формують ланцюжок. Таким чином, будь-яка зміна у блоці стає легко відстежуваною [3].

Вперше застосування блокчейну в Україні розпочалось восени 2017 року, її впроваджено у системі електронних торгів арештованого майна (CETAM), більш відома нам як OpenMarket.

У тому ж вересні 2017 Державний земельний кадастр став другим проектом у державному секторі України, де впровадженою була технологія Blockchain [3].

Впровадження в земельному кадастрі технологій Blockchain – стало важливим кроком в трансформації земельних відносин, яка проходила за технічної підтримки світового лідера сфери Blockchain – компанії BitFury. Компанія є найбільшою за межами Китаю промисловим майнером, розробником програмного забезпечення при роботі з блокчейном та біткойном.

Послідовність передачі й перетворення інформації на основі технологій блокчейн для регулювання земельних відносин можемо бачити з рисунку 2.1.

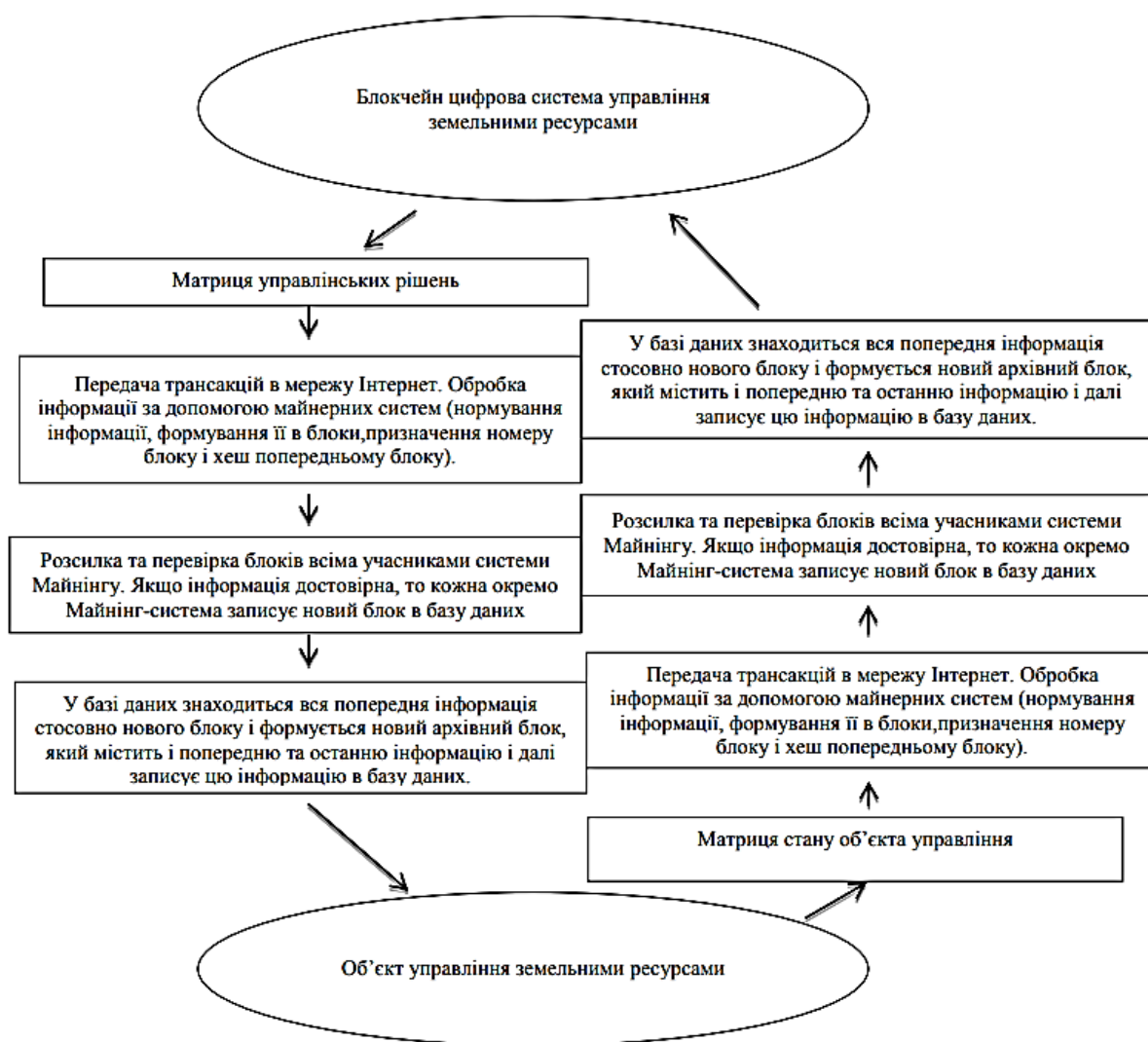


Рисунок 2.1 Застосування технологій Блокчейн в системі земельних відносин

З'явилася можливість ідентифікації різного роду документів земельного кадастру про право власності на землю, локацію та розміри ділянки, потенційних власників. Ідентифікація проходила завдяки присвоєному QR-коду земельної ділянки. Таким чином, можна з легкістю проводити перевірку документації на справжність і відповідність її інформації, яка присутня в реєстрах. В свою чергу присутня й ідентифікація самих осіб, які мають право змінювати земельно-кадастрову інформацію про ділянки в системі кадастрі. Здійснюється таке внесення через використання електронного підпису або банк-ID.

За словами відомого українського науковця Андрія Мартіна, в цілому технологія блокчейну це ніщо інше як активне впровадження реформаторських ідей. Ось в своєму інтерв'ю учений дав свою оцінку – «весь blockchain звівся до проставляння на витягах із кадастру хеш-тегу, за допомогою якого стало можливим перевірити «справжність» папірців, які видають територіальні органи Держгеокадастру. В принципі, цю, не бозна яку складну дію, можна було робити і раніше через електронні сервіси кадастру, використовуючи серію та номер документу. Проте тепер це вже стало blockchain»

Слід сказати, що нині завдяки такій повсюдній цифровій трансформації в тому числі й у сфері земельних відносин більшість задіяних процесів стає більш ефективними, прозорими та доступними. Активний перехід на цифрові платформи дозволяє спростити процедури отримання адміністративних послуг у сфері земельних відносин, покращувати якість таких послуг та забезпечує прозоріший доступ до інформації про земельні ресурси як для фізичних так і юридичних осіб, представників бізнесу і органів влади.

Цифрова трансформація земельних відносин має цілу низку переваг серед яких: оптимізація витрат; підвищення достовірності даних та їх інформаційної безпеки; прискорення процесів надання послуг; адаптації до світових стандартів регулювання земельних відносин та ін.

2.2 Адміністрування земельних відносин

Сьогодні важливими залишаються питання формування напрямів адміністрування земельних відносин через удосконалення методів їх технічного забезпечення.

Вперше такий термін як поняття «земельних адміністративних послуг» був нормативно врегульований в редакції закону «Про адміністративні послуги» [6], далі важливим нормативним підґрунтям адміністрування земельних відносин підкріплено іншим законом «Про адміністративну процедуру» [8].

Відповідно до згаданих нормативних документів до повноважень центральних органів виконавчої влади, які в різний час забезпечували реалізацію державної політики у сфері земельних відносин стало ще й надання адміністративних послуг. А уже початок 2015 року у відповідності до згаданих закон зобов'язав ще й органи земельних ресурсів по усій території нашої держави надавати послуги щодо регулювання земельних відносин через центри надання адміністративних послуг, які функціонували при місцевих державних адміністраціях та органах місцевого самоврядування. Тому важливо розуміти, що Держгеокадастр з того часу виступає розпорядником значної частини інформативних ресурсів у сфері земельних відносин [5]/

Адміністративні послуги у сфері земельних відносин проходили досить тривалий період свого становлення, стаючи тими сучасними електронними сервісами, надання яких вимагало значних зусиль та безумовного дотримання принципів держполітики у сфері надання адміністративних послуг та принципів адміністративних процедур.

Реалізація такої сервісної політики держави у сфері використання та охорони земель сприяла формуванню інституту земельних адміністративних послуг. Тому настільки важливим є сьогодні розуміння не лише їх сутності, видів, а також одночасне виявлення проблемних питань, які виникають в процесі їх одержання. Здійснення зазначених моментів є необхідною умовою запровадження уніфікованого правового регулювання в цій сфері суспільних відносин.

Проте, варто розрізняти суб'єктів надання і суб'єктів отримання адміністративних послуг в тому числі у сфері земельних відносин. Першими є органи виконавчої влади, місцевого самоврядування, державні, муніципальні підприємства, установи, організації, об'єднання громадян в той час як другими можуть бути ті ж суб'єкти що й надають такі послуги, – а також фізичні та юридичні особи.

Щодо суті адміністративних послуг саме сфери земельних відносин важливо розуміти головні тенденції щодо визначення базових критеріїв

надання саме таких послуг. До таких критеріїв адміністративних послуг у сфері земельних відносин слід відносити:

- встановлення звернення від суб'єкту отримання адміністративної послуги (фізичних та юридичних осіб);
- надання адміністративних послуг щодо земельних відносин забезпечує умови для реалізації прав на землю конкретної особи;
- надаються адміністративними органами шляхом реалізації їх владних повноважень;
- результат земельної адміністративної послуги.

Важливо розуміти, за яким саме результатом щодо отримання адміністративної послуги сфери земельних відносин суб'єкт отримання послуги буде звертатись до відповідного надавача такої послуги. Нижче пропонуємо розібратись, що ж може стати таким результатом (рис. 2.3).



Рисунок 2.2 Результат одержання адміністративної послуги у сфері земельних відносин

Як бачимо, таким результатом одержання адміністративної послуги у сфері земельних послуг можуть бути отримання суб'єктом отримання

адміністративної послуги довідки, витягу, виписки, свідоцтва чи дублікату та ін.

Для прикладу, одержання витягу можливе при державній реєстрації земельної ділянки, внесенні відомостей до ДЗК (державного земельного кадастру) про земельну ділянку, чи її частини, при нормативній грошовій оцінці земельної ділянки та ряду інших випадків, які передбачені законодавством.

Інший приклад, одержання інформації у формі довідки про наявність у фізичної особи земельних ділянок, про осіб, які отримали доступ до інформації про суб'єкта речового права у Державному земельному кадастрі та інших варіантів одержання довідки передбачених земельним законодавством.

На рисунку 2.2 представлено розподіл адміністративних послуг у сфері земельних відносин за сферою використання.

Усі земельні адміністративні послуги в тому числі й щодо земельних відносин можуть бути як: консультативними, дорадчими, проектно-технічними, контрольно-правовими та дозвільними.



Рисунок 2.2 Класифікація адміністративних послуг у сфері земельних відносин за сферами використання

Відповідно Постанови Кабінету Міністрів «Деякі питання надання Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру та її територіальними органами адміністративних послуг» адміністративні послуги сфери земельних відносин можуть надаватися як на безоплатній основі так і за справляння відповідної плати. Для прикладу лише за 2023 рік Служба Держгеокадастру і його територіальних органів надали 5751245 безоплатних адміністративних послуг у сфері земельних відносин а також 1447919 платних послуг, сума яких склала 178951,56 тис. грн [5].

Наведемо приклад безкоштовної і платної послуги у цій сфері. Безкоштовною буде одержання довідки про надання права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій). В той час як одержати витяг про надання відомостей з Державного земельного кадастру про обмеження у використанні земель ми зможемо лише за плату.

Ще важливо пам'ятати і про терміни одержання адміністративних послуг, найперше, сфери земельних відносин. Є послуги, які нам можуть надати безпосередньо в цей же день звернення, є на одержання яких доведеться чекати три, десять та навіть тридцять днів. Зокрема, одержання згоди на передачу орендованої земельної ділянки в суборенду займає термін тридцять днів, в той час як витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку можна отримати одразу або терміном до одного робочого дня. Якщо б мова йшла про одержання довідки про наявність та розмір земельної частки (паю) то такий термін складатиме десять робочих днів.

Адміністративні послуги із сфери земельних відносин стали доступними через центри надання адміністративних послуг (Цнап) та (Дію) - Єдиний державний веб-портал відкритих даних, що значно полегшує доступ до них.

Процесуальний порядок отримання досліджуваних послуг обґрунтований у вищезгаданих нормативних документах та полягає у вільному виборі кожного суб'єкту отримання адміністративних послуг або через Дію через Цнап та деякі навіть через Держгеокадастр.

Зауважмо, що саме через Держгеокадастр отримати можна невеликий перелік адміністративних послуг у сфері земельних відносин. Сюди відносяться отримання витягів щодо даних із державного земельного кадастру, витяг із нормативної грошової оцінки земель, виправлення технічних помилок у відомостях державного земельного кадастру (ДЗК) та ін. [15].

Керуючись законодавством про регулювання надання адміністративних послуг, Держгеокадастром розроблено інформаційні і технологічні картки адміністративних послуг у сфері земельних відносин. Такі картки містять розширену інформацію про на кожну конкретну послугу з розряду саме земельних відносин.

Нами досліджено процесуальний порядок отримання адміністративної послуги надання довідки про осіб, які отримали доступ до інформації про суб'єкта речового права у державному земельному кадастрі. А саме, проаналізована інформаційна картка такої послуги. Нижче можемо бачити її інформативне наповнення (рис. 2.3).

Отже, можемо бачити узагальнену інформацію про послугу, яка сформована наступними розділами, яких є аж три: інформацію про центр надання адміністративних послуг, нормативні акти, якими регламентується надання даної послуги. І в кожному конкретному випадку вони будуть різнитися. Так, для досліджуваної послуги важливими будуть: Закону України «Про Державний земельний кадастр (ст. 36) [7], постанова Кабміну «Про Порядок ведення Державного земельного кадастру» [17], а також Розпорядження Кабінету Міністрів України «Деякі питання надання адміністративних послуг органів виконавчої влади через центри надання адміністративних послуг» [20].

Окрім того, можемо ознайомитися із умовами отримання конкретної послуги, а саме підстави її одержання, перелік документів, необхідних для її отримання, порядок та спосіб подання таких документів, терміни надання та інформацію про платність послуги, підстав для відмови у наданні адміністративної послуги підстави у випадку відмови у наданні послуги,

результат та способи отримання відповіді щодо даної послуги та примітки. Загалом в розділі умов отримання адміністративної послуги маємо дев'ять таких пунктів наявних умов. Також важливо згадати й про додаток до такої інформаційної картки, яким виступає заява.

ТИПОВА ІНФОРМАЦІЙНА КАРТКА АДМІНІСТРАТИВНОЇ ПОСЛУГИ <u>НАДАННЯ ДОВІДКИ ПРО ОСІБ, ЯКІ ОТРИМАЛИ ДОСТУП ДО ІНФОРМАЦІЇ</u> <u>ПРО СУБ'ЄКТА РЕЧОВОГО ПРАВА У ДЕРЖАВНОМУ ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРІ</u> (назва адміністративної послуги) <u>Територіальні органи Держгеокадастру</u> (найменування суб'єкта надання послуги)		
Інформація про центр надання адміністративних послуг		
	Найменування центру надання адміністративної послуги, в якому здійснюється обслуговування суб'єкта звернення	
1	Місцезнаходження центру надання адміністративної послуги	Адреса центру надання адміністративних послуг
2	Інформація щодо режиму роботи центру надання адміністративної послуги	Відповідно до графіка роботи центру надання адміністративних послуг
3	Телефон/факс (довідки), адреса електронної пошти та вебсайт центру надання адміністративної послуги	Телефони та електронні адреси центру надання адміністративних послуг
Нормативні акти, якими регламентується надання адміністративної послуги		
4	Закони України	Стаття 36 Закону України «Про Державний земельний кадастр»
5	Акти Кабінету Міністрів України	Пункти 165, 166, 167, 167 ¹ , 168, 198, 199 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051. Розпорядження Кабінету Міністрів України від 16 травня 2014 р. № 523-р «Деякі питання надання адміністративних послуг органів виконавчої влади через центри надання адміністративних послуг»
6	Акти центральних органів виконавчої влади	

Рисунок 2.3 Фрагмент інформаційної картки адміністративної послуги надання довідки про осіб, які отримали доступ до інформації про суб'єкта речового права у державному земельному кадастрі [20]

В заяві інформаційної картки досліджуваної нами послуги слід у запропонованих типових варіантах стосовно надання відомостей з державного земельного кадастру вказати саме необхідний варіант, який враховуємо із результату надання такої адміністративної послуги вказаного в інформаційній картці адміністративної послуги. У нашому випадку слід обрати саме довідку про осіб, які отримали доступ до інформації про суб'єкта речового права у Державному земельному кадастрі, адже це і є обрана нами адміністративна послуга у сфері земельних відносин яку ми хочемо одержати.

Повнота наданих необхідних документів замовником адміністративної послуги, а також не менш важливо, наявність в Державному земельному кадастрі запитуваних відомостей і стануть запорукою подальшого позитивного результату одержання такої послуги. У нашому випадку таким позитивним результатом стане одержання - довідки про осіб, які отримали доступ до інформації про суб'єкта речового права у Державному земельному кадастрі.

Реалізація надання адміністративних послуг в сфері земельних відносин на сучасному етапі, коли проходить становлення нового етапу земельної реформи, розвитку ринку земель у нашій державі потребують незважаючи на їх сучасну результативність потребують й надалі врахування таких важливих перетворень як соціально-політичні, фінансово-економічні та інших трансформацій необхідних для задоволення потреб населення у вирішенні земельних питань та регулюванні земельних відносин в цілому.

3. ЗЕМЕЛЬНИЙ СЕРВІТУТ ЯК ІНСТРУМЕНТ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ДЛЯ ЛОКАЛЬНОГО РІВНЯ

3.1 Види і характеристика земельних сервітутів

Існує безліч трактувань, які припускають думку, що земельний сервітут може бути альтернативою оренди земельної ділянки. Адже, обидві категорії як земельний сервітут так і оренда є свого роду одним із видів користування чужою земельною ділянкою. Проте, правова природа першого, його основна мета та в цілому підстави встановлення сервітуту будуть суттєво відрізнятися від правової природи оренди землі. І що найголовніше в оренді - вона передбачає для орендаря усі права щодо володіння та користування об'єктом оренди, права орендаря при цьому не можуть обмежуватись власником. В той час як, за правом земельного сервітуту жодну із правомочностей власника земельної ділянки набувач сервітуту в повному обсязі не зможе отримати.

Стосовно земельного сервітуту, слід сказати, що саме він буде виступати важливим інструментом регулювання земельних відносин на локальному рівні, адже вирішує питання, пов'язані із обмеженим доступом до земельних ділянок чи питаннями пов'язаними з необхідністю використання сусідської ділянки для певних цілей. Його встановлення сприяє уникненню виникнення конфліктів між потенційними власниками (користувачами) земельних ділянок.

В законодавчому полі існує визначення при якому сервітут означає право користування землею, яке забезпечує іншому землекористувачеві можливість користування нею з певними обмеженнями, встановленими законом або договором.

Існують різні наукові підходи щодо класифікації сервітутів, які постійно стимулюють проведення досліджень у сфері речових прав на чуже майно в тому числі щодо регулювання земельних відносин. Тому особливої уваги набувають питання реалізації договірних, спадкових та земельних

відносин у межах сервітуту в тому числі й земельного. У нашій роботі ми проводили дослідження встановлення земельних сервітутів для конкретної земельної ділянки. Перш ніж приступити до практичних аспектів вирішення означеного питання слід розібратись із теоретичними та методологічно-правовими аспектами розв'язання такої задачі, адже розуміємо, що подальша мета користування ділянкою на умовах сервітуту має бути чітко визначеною.

У Земельному кодексі, зокрема у статті 100 роз'яснення стосується ким встановлюються земельні сервітуту. Отже вони можуть бути встановлені відповідно до [10]:

- ❖ договорів;
- ❖ закону;
- ❖ заповіту;
- ❖ рішенням суду.

Якщо ж сервітут був встановлений відповідно до договору то в такому випадку його може бути встановлено між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (землекористувачем) земельної ділянки.

За домовленістю сторін такий договір може бути посвідчуватись нотаріально або укладатись без засвідчення нотаріуса. Крім того потенційний власник чи користувач земельної ділянки може скасувати таку вимогу. Чи встановлення чи скасування відповідної вимоги виступає одностороннім правочином, який підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню. Відповідно дана вимога є обтяженням речових прав щодо земельної ділянки та підлягатиме державній реєстрації [14].

У випадку встановлення земельного сервітуту відповідно заповіту, власник ділянки може передати право обмеженого користування будь-якій іншій особі, яка вказана у заповіті після своєї смерті. Спадкоємець або інша визначена в заповіті особа зможе користуватися ділянкою згідно встановлених у документі умов правочину. Інший випадок – за рішенням суду. Приміняється

у випадку коли власник (землекористувач) земельної ділянки виявив відмову добровільно надати сервітут і зацікавлена особа звертається до суду.

Керуючись земельним законодавством сервітут не підлягає купівлі-продажу, його не можна заставити та не можна передавати будь-яким способом землевласником, в інтересах якого цей сервітут і був встановлений та іншим як фізичним так і юридичним особам.

Що ж до видів права земельного сервітуту то вони можуть передбачати наступні моменти права:

- ❖ проходу;
- ❖ проїзду на транспортному засобі в тому числі й велосипеді;
- ❖ розміщення тимчасових споруд;
- ❖ розміщення об'єктів нафто-газо-видобування та об'єктів трубопровідного транспорту;
- ❖ прокладання, будівництва та експлуатації комунікаційних мереж
- ❖ прогону худоби;
- ❖ встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд та ін.

Без сумніву, будь який лише з частини перелічених вище земельних сервітутів може зустрічатися у різних випадках. Проте, в практиці регулювання земельних відносин все ж таки найчастіше зустрічається земельний сервітут стосовно права прокладання та експлуатації ліній електропередачі, електронних комунікаційних мереж, трубопроводів, інших лінійних комунікацій. Також в більшості відомих випадках право земельного сервітуту прагнуть оформити сусіди, які планують здійснювати проїзд через ділянку саме сусіда, чи скажімо, просто проходити для скорочення шляху чи інших причин.

Проте який вид із наведених земельних сервітутів не був би не можна просто без жодних на то причин вимагати у сусіда зробити дорогу посеред його городу чи вести різного роду комунікації (каналізування, водопровід,

теплофікація та ін.). Слід обґрунтовано надати достатні аргументи, що в іншому місці чи іншими способами зробити дорогу чи прокладати комунікації по своїй ділянці буде неможливим, утрудненим чи інші наявні причини.

Відповідно до існуючої класифікації земельних сервітутів слід розрізняти також строкові та постійні сервітути.

До перших слід відносити земельні сервітути, при яких одна ділянка буде постійно обслуговувати іншу (сусідську), тим самим підвищуючи її здатність задовольняти певні потреби на користь власника чи землекористувача. Прикладом такого виду сервітуту є прокладання власником певного лінійного об'єкта (комунікаційних мереж) через суміжну (обслуговуючу) земельну ділянку. Інший земельний сервітут – строковий, полягає у тимчасовому використанні іншої земельної ділянки. Для прикладу це може бути складування на сусідній ділянці власником (користувачем) пануючої ділянки будівельних матеріалів з метою ремонту будинків і споруд, чи облаштування будівельного риштування, що зрозуміло по завершенню таких будівельних чи ремонтних робіт дія земельного сервітуту буде призупиненою.

В будь якому випадку відповідно до вище перелічених видів земельних сервітутів не може привести до позбавлення власника чи користувача обслуговуючої ділянки жодної з його можливостей користуватися чи будь-яким способом розпоряджатися земельною ділянкою в повному обсязі. А фактично передбачає те, що особа (власник чи землекористувач) набувають можливість права обмеженого використання чужої (сусідської) земельної ділянки для певних цілей у встановлених межах в межах законодавчих норм.

В цілому виходячи з аналізу форм існуючих земельних сервітутів за різними критеріями можна запропонувати таку узагальнену класифікацію (рис.3.1).



Рисунок 3.1 Класифікація за видами земельних сервітутів

Аналіз усіх можливих видів земельних сервітутів є важливим для правильного застосування спеціального законодавства про земельні сервітути.

Важливим є той факт, що сервітут слід встановлювати способом, який в кожному конкретному випадку буде найменш обтяжливим для потенційного власника (користувача) земельної ділянки, щодо якої він визначений, відповідно до норм Земельного кодексу (ст. 98) [10].

Пропонуємо, детальніше розглянути таку дорожню карту встановлення права земельного сервітуту в наступному пункті дослідження.

3.2 Процесуальний порядок встановлення земельного сервітуту

Сервітут дозволяє сервітуарію (суб'єкту сервітутного права) користуватися природними властивостями іншої земельної ділянки, для якої було встановлено сервітут, відповідно до її цільового призначення. Слід пам'ятати, що застосування земельного сервітуту в будь-якому випадку спонукає до певних обмежень прав осіб – власників чи землекористувачів, ділянки, яких обтяжені дією сервітутів [23].

Важливо зазначити, що закон не передбачає типової форми договору земельного сервітуту, а відтак укладається у довільній формі з дотриманням вимог цивільного законодавства. Проте, відносно його змісту договору вартує

чітко враховувати усі права, які надаватимуться особі, в інтересах якої і буде встановлено земельний сервітут із чітко визначеними обов'язками таких осіб [14].

Першим кроком при встановленні земельного сервітуту є оцінка недоліків власної земельної ділянки. Оцінити слід, чи насправді у власника чи користувача земельної ділянки, немає іншої альтернативи, як тільки використовувати чужу земельну ділянку чи її частину, для задоволення власних потреб землекористувача.

Другий крок полягатиме у визначенні подальших цілей, з метою яких буде встановлений земельний сервітут. А саме тих про які ми згадували у попередньому пункті роботи та які обумовлені в статті 99 Земельного кодексу України [10].

Третім кроком полягає у зверненні до власника сусідської земельної ділянки найперше, з проханням про дозвіл використовувати (тимчасово або постійно) усю ділянку чи її частину для певних, потрібних цілей власника чи потенційного користувача ділянки. На цьому етапі слід здійснити усі деталі виду земельного сервітуту з потенційним власником такої ділянки. Слід обговорити усі можливі умови подальшого користування чужою (сусідською) ділянкою, умови щодо платності чи безоплатного користування.

На четвертому кроці встановлення земельного сервітуту при попередньому досягненні згоди, слід укласти договір, який як ми уже відзначали немає типової форми, проте за згодою сторін договір може підлягати нотаріальному засвідченню.

Сторони укладання договору повинні передбачити попередньо обов'язкові умови, які чітко вказують інформацію про земельний сервітут:

- ❖ об'єкт земельного сервітуту, який складається із кадастрового номеру ділянки, її локації та розміру;
- ❖ термін дії договору сервітуту (при умові коли сервітут строковий);
- ❖ зазначення умов плати за встановлення чи користування земельним сервітутом (розмір, індексація, форм здійснення платежів,

термінів, порядку справляння плати, перегляду та відповідальності за її несплату за користування сервітутом;

❖ умови використання земельної ділянки, що обтяжується земельним сервітутом.

Кроком п'ятим має стати звернення до землевпорядної організації та розроблення на договірних засадах технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту. Це при умові коли земельний сервітут буде поширюватись не на всю, а лише на її частину сусідньої земельної ділянки.

У випадку встановлення земельного сервітуту для усієї земельної ділянки, такої документації не передбачається відповідно до земельного законодавства.

Для шостого кроку характерним є державна реєстрація відповідного права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Слід пам'ятати, що укладений договір земельного сервітуту набирає чинності не одразу після підписання, а лише після відповідної реєстрації.

Такий правочин як державна реєстрація права земельного сервітуту провадить державний реєстратор прав у територіальному органі Міністерства юстиції України чи в нотаріуса. Далі уже після проведення державної реєстрації прав земельного сервітуту органи реєстрації зможуть надати витяг із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Ми вважаємо, що саме крок п'ятий і шостий, коли розробляється технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки на яку поширюється право сервітуту і шостого - де право власності на земельну ділянку, на яку буде поширюватись право земельного сервітуту буде відповідним чином зареєстрованим в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень є ключовими у всьому процесі набуття права земельного сервітуту. Хоча не можна відкидати усіх інших етапів, які ми вище розглядали та які без сумніву є також важливими в процесуальному порядку набуття права земельного сервітуту.

На нашу думку, сервітут є важливим інструментом регулювання земельних відносин саме на локальному рівні. Він дозволяє враховувати різні сторони інтересів та потреб власників та землекористувачів, що в цілому дозволяє забезпечувати ефективне використання земельних ресурсів.

3.3 Проектні пропозиції щодо розробки технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки на яку поширюється право сервітуту

Проектним рішенням нами запропоновано надати пропозиції до складання технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки на яку поширюється право сервітуту.

Досліджувана ділянка опираючись на дані містобудівної документації детального плану кварталу, де знаходиться ділянка немає доїзду до території та межує з ділянкою, що перебуває у віданні Львівської міської територіальної громади в комунальній власності (рис.3.2).

Розробка технічної документації передбачатиме встановлення права земельного сервітуту для проїзду на транспортному засобі по наявному шляху до ділянки. Межа частини земельної ділянки на яку поширюватиметься право сервітуту площею 0,0095 га в місті Дубляни, на території Львівського району Львівської області відноситься до земельної ділянки із земель комунальної власності, що передбачає продаж на земельному аукціоні у формі електронних торгів.

За даними довідника видів сервітутів ДРРП шифр даного земельного сервітуту - (07.02).

В таблиці 3.1 пропонуємо аналіз загальних характеристик досліджуваних ділянок, щодо встановлення права земельного сервітуту для проїзду на транспортному засобі по наявному шляху. А саме характеристик ділянки для якої буде встановлено земельний сервітут (табл. 3.1) та земельної ділянки на якій буде встановлено право земельного сервітуту (табл. 3.2).

Таблиця 3.1 Характеристика досліджуваної ділянки для якої буде встановлено земельний сервітут

Показник	Опис показника
Місце розташування	Львівська область, Львівський район, місто Дубляни, вул. Сонячна
Форма власності	приватна
Категорія земель за основним цільовим призначенням	Землі житлової та громадської забудови (код 200)
Цільове призначення код КВЦПЗ	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
Розмір земельної ділянки	0,0652
Кадастровий номер земельної ділянки	4622710200:04:000:0155

Таблиця 3.2 Характеристика досліджуваної ділянки в межах якої буде встановлено земельний сервітут

Показник	Опис показника
Місце розташування	Львівська область, Львівський район, місто Дубляни, вул. Сонячна-Львівська
Форма власності	комунальна
Категорія земель за основним цільовим призначенням	Землі житлової та громадської забудови (код 200)
Цільове призначення код КВЦПЗ	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
Склад угідь згідно КВЗУ	Землі під соціально-культурними об'єктами
Розмір земельної ділянки	0,1256 га
Кадастровий номер земельної ділянки	4622710200:04:000:1227

Для пропозицій до технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки на яку поширюється право сервітуту для ділянки за адресою вул. Сонячна у місті Дубляни пропонуємо викопіювання з кадастрового плану, де буде зазначено місце розташування земельної ділянки (рис. 3.2).



Рисунок 3.2 Фрагмент викопіювання з кадастрового плану

Як ми уже вище згадувала ділянка для якої буде встановлено право земельного сервітуту за адресою вул. Сонячна у місті Дубляни немає доїзду до неї, який планується використовувати для здійснення проїзду на транспортному засобі.

Право земельного сервітуту буде поширюватись на ділянку, яка знаходиться у комунальній власності. На даний момент 008.03 – це землі під соціально-культурними об'єктами. Ділянка неправильної форми площею 0,1256 га (рис.3.3) на яку буде поширена дія сервітуту площею 0,0095 га для здійснення подальшого нормального доїзду на транспортному засобі до ділянки, що на даний час перебуває у приватній власності громадянина Н, площею 0,0652 га.

Нижче можемо бачити загальну схему земельної ділянки по вулиці Сонячна-Львівська, на яку буде поширена дія земельного сервітуту.

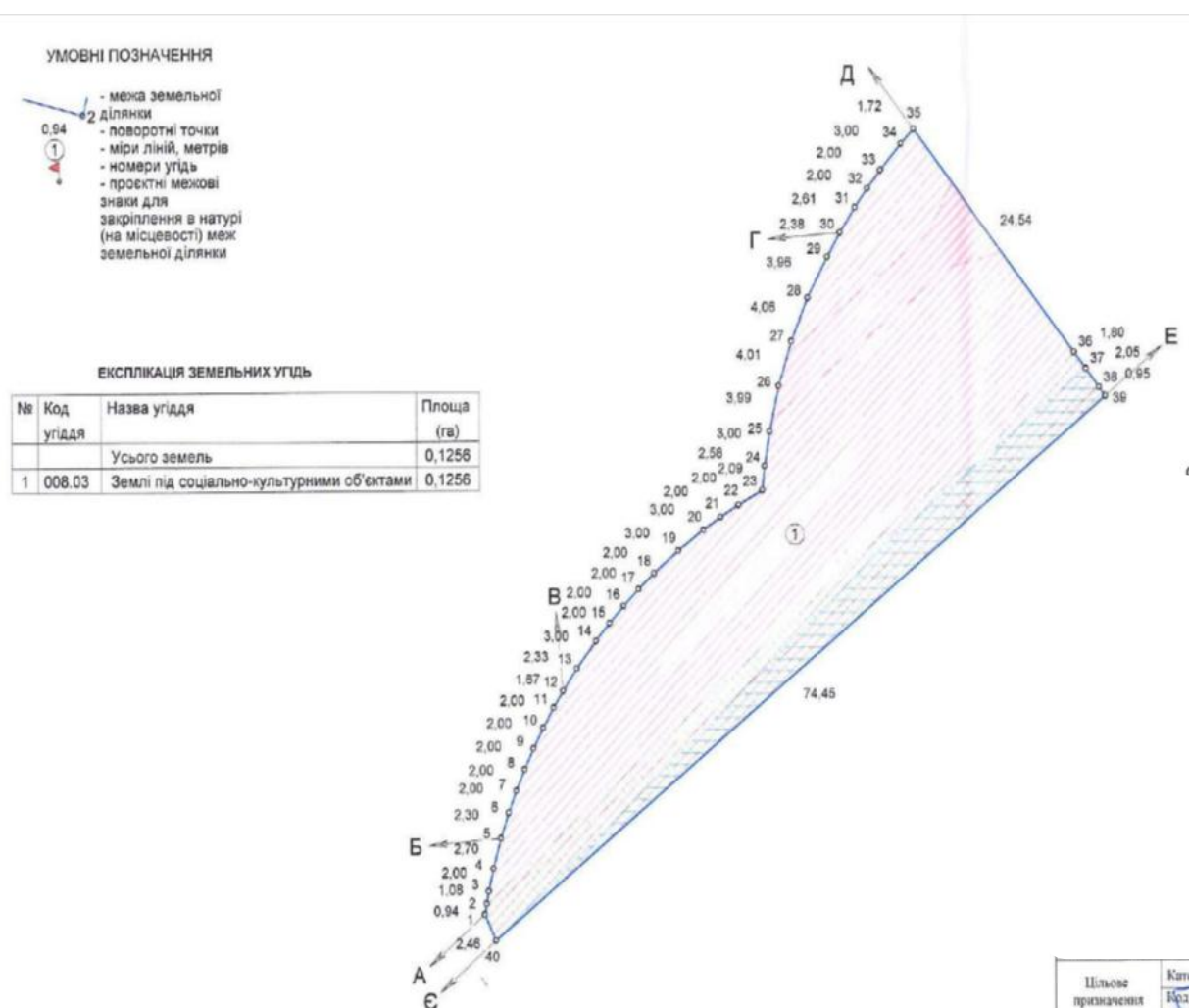


Рисунок 3.3 Схема земельної ділянки на яку буде поширюватись дія земельного сервітуту

Для встановлення права земельного сервітуту для подальшого проїзду транспортного засобу до ділянки громадянина N важливо врахувати наявні містобудівні умови і обмеження відповідно до вимог детального плану території та іншої наявної містобудівної документації.

Вивчивши матеріали містобудівної документації та врахувавши існуючий перелік обмежень щодо використання земель та земельних ділянок (відповідно до Додатку 6 Порядку ведення Державного земельного кадастру) [17] в таблиці 3.3 пропонуємо детальну характеристику існуючих обмежень щодо використання земель в межах земельних ділянок для якої буде встановлена дія земельного сервітуту і ділянки на яку поширюватиметься дія земельного сервітуту (табл. 3.3).

Таблиця 3.2 Характеристика існуючих обмежень у використанні земель

Код	Назва зони	Площа, га
01.03	Санітарні зони, відстані, розриви, Санітарно-захисна зона	0,1256
01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкту енергетичної системи. Охоронна зона ЛЕП	0,0273
01.03	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкту транспорту, Червона лінія вулиці	0,0141
01.04	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкту зв'язку, Охоронна зона лінії зв'язку	0,0155
07.02	Право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху. Право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху	0,0095
	Разом	0,1920

Таким чином, в результаті детальної характеристики існуючих обмежень щодо використання земель в межах земельних ділянок для якої буде

встановлена дія земельного сервітуту і ділянки на яку поширюватиметься дія земельного сервітуту бачимо, що загальна площа обмежень складатиме 0,1920 га. Найбільшу площу складатимуть встановлені санітарні зони, відстані, розриви, санітарно-захисна зона площею 0,1256 га.

Дія земельного сервітуту для нашого об'єкту проектування буде встановлено на постійній та безоплатній основі і матиме наступний вигляд (рис. 3.4)



Рисунок 3.4 План меж земельного сервітуту

Таким чином, дія земельного сервітуту буде поширюватись на площу 0,0095 га та включатиме ряд умов і обмежень визначених після затвердження технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки на яку поширюється право сервітуту.

4. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

Охорона ґрунтів Нераціональне ж використання ґрунтів призводить до їх деградації, тобто руйнується те, що створила природа віками, а також роль і значення витраченої праці і засобів виробництва. Тому питання охорони ґрунтів, заходи по захисту від ерозії, забруднення, заболочення і інші сьогодні є найактуальнішими. Без вирішення проблеми охорони ґрунтів не можна підвищувати родючість, а без неї не можливе різке збільшення виробництва сільськогосподарської продукції.

Рівнинний рельєф, значна кількість опадів та неглибоке залягання ґрунтових вод сприяють значній заболоченості території. Проведення осушення за останні роки значно понизило рівень ґрунтових вод. При піднятті плаstopодібні рівнини різної величини за площею, ускладнені улоговинами, горбами, переходить у прибалкові схили різної крутизни.

Так до заходів, які охороняють землі від забруднення небезпечними речовинами відносять:

- господарська та інша діяльність, яка зумовлює забруднення земель і ґрунтів понад встановлені гранично допустимі концентрації небезпечних речовин;
- нормативи гранично допустимих концентрацій небезпечних речовин у ґрунтах;
- забруднені небезпечними речовинами земельні ділянки використовуються з дотриманням встановлених обмежень, вимоги щодо запобігання їх небезпечному впливу на здоров'я людини та довкілля;
- рівень забруднення ґрунтів враховується при наданні земельних ділянок у користування, вилучено з господарського обігу та зміни характеру і режиму використання;
- власники земельних ділянок та землекористувачі не мають права здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу органів, що здійснюють державний контроль за

використання та охороною земель.

Водні ресурси та стан їх використання

Згідно водного кодексу та “Положення про водоохоронні зони і прибережні смуги малих річок і водоймищ” в комплексі природоохоронних заходів передбачено водоохоронні зони і прибережні смуги.

Ширина прибережної смуги для струмка становить 25 м, для ставків передбачається прибережна смуга з залуженням 25 м. Для річок - по 25 м. В межах прибережних смуг забороняється:

- систематичне розорювання земель;
- застосування отрутохімікатів;
- випас худоби та організація літніх таборів для худоби;
- будівництво баз відпочинку, стоянок автомашин;
- виконання русло регулюючих робіт без затвердження проекту;
- розміщення звалищ сміття, відходів виробництва, тощо;
- оранка, дискування, фрезерування земель на відстані ближче 3 м

від бровки.

У випадку, коли крутизна схилу більше 3° мінімальна ширина 25 м прибережної смуги подвоюється. Отже прибережні смуги є природоохоронною територією. Об'єкти, що знаходяться в цих смугах можуть експлуатуватися, якщо при цьому не порушується режим.

Охорона атмосферного повітря

При розробці системи заходів з охорони атмосферного повітря особливу увагу потрібно звернути увагу на стан машинно-тракторного парку.

Стан охорони і примноження флори і фауни

Серед заходів щодо охорони флори і фауни є запровадження біологічних методів захисту рослин з метою зменшення внесення хімічних засобів, які сприяють загибелі корисних тварин і рослин.

Такі вище викладені природоохоронні заходи сприяють покращенню екологічної ситуації, оздоровлення оточуючих ландшафтів, естетичному вигляду довкілля.

5. ОХОРОНА ПРАЦІ ТА ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ

В умовах науково-технічного процесу, широкого впровадження нових технічних засобів механізації та автоматизації виробничих процесів особливого значення набуває охорона праці, Згідно Закону України "Про охорону праці" охорона праці - це система правових, соціально-економічних, організаційно-технічних, санітарно-гігієнічних і лікувально-профілактичних заходів та засобів, спрямованих на збереження здоров'я і працездатності людини в процесі праці.

Конституційне право громадян нашої держави на охорону їх життя і здоров'я у процесі трудової діяльності відображено у Законі України "Про охорону праці" прийнятому Верховною Радою України 14 жовтня 1992р. Трудове законодавство регламентується законодавчими актами, основними з яких є Конституція України, Кодекс законів про працю та Закон України "Про охорону праці".

Для сучасних топографо-геодезичних робіт характерним є також вплив на організм людини різних технічних, біологічних та інших факторів. Статистичні дані показують, що кожних півроку в аграрному секторі економіки держави було смертельно травмовано понад 100 працівників, що засвідчує незадовільний рівень організації робіт по контролю за станом охорони праці в агроформуваннях різних форм власності та видів діяльності. Аналіз стану охорони праці

У підприємствах роботу з питань вирішення проблем охорони праці покладено на службу охорони праці, яку очолює інженер з охорони праці. Управління і функціонування служби з охорони праці у господарстві є задовільним. За своїми функціями та завданнями ця служба прирівнюється до основних виробничих служб і підпорядкована безпосередньо керівникові господарства. З метою виявлення причин виробничого травматизму та професійних захворювань спеціалісти служби разом із керівниками структурних підрозділів та головними спеціалістами проводять постійний

аналіз травм, захворювань, отруєнь. Усі працівники при прийнятті на роботу і в процесі роботи проходять на підприємстві інструктаж (навчання) з питань охорони праці, надання першої медичної допомоги потерпілим від нещасних випадків, про правила поведінки при виникненні аварій згідно з Типовим положенням, затвердженим Державним комітетом України по нагляду за охороною праці.

Роль служби охорони праці у виробничій діяльності колективу є важливою, проте її зв'язок із адміністрацією та профспілками не завжди є добрим. Мають місце обладнані куточки з охорони праці та санітарно-побутові приміщення. Добре організована регулярність медоглядів працюючих, навчання та ведення первинної документації з охорони праці відповідальних працівників. Кошти фонду по охороні праці використовуються тільки на виконання заходів, що забезпечують доведення умов з безпеки праці до нормативних вимог та підвищення існуючого рівня охорони праці на виробництві.

Всі землевпорядні роботи, які проводяться на території сільської ради виконуються відповідно до вимог по організації безпечного ведення польових вишукувально-знімальних робіт: •перед початком робіт інформуються місцеві органи влади; польові підрозділи забезпечуються транспортними засобами, спорядженням; •розробляються плани здійснення заходів по охороні праці, пожежної безпеки на період проведення польових робіт; •розробляються оптимальні маршрути проведення польових, знімальних робіт.

Основним недоліком, що виявляється при топографо-геодезичних роботах з погляду охорони праці є те, що працівники змушені інколи працювати в умовах підвищеної запиленості, загазованості, температури та 61 зниженої вологості повітря, тому приймається ряд можливих заходів щодо покращення умов праці в таких ситуаціях. До організаційних заходів відносяться правильне технологічне розміщення машин, недопущення захаращення приміщень, проходів, тощо; організація пожежних служб, навчання працівників правилам пожежної безпеки. Експлуатаційні заходи

передбачають такі режими експлуатації машин і обладнання в результаті яких повністю виключається можливість виникнення іскор і полум'я при роботі машин, контакт нагрітих деталей обладнання з горючими матеріалами.

До заходів режимного характеру відносять заборону куріння, застосування відкритого полум'я при ремонтних роботах. Тимчасові польові стани повинні розмішуватись не ближче 100 м від хлібних масивів, токів і скирт. Ремонт і їх стоянки збиральних агрегатів при необхідності і допускається не ближче 30 метрів від хлібних злаків. При проектуванні полів сівозмін враховується, що робота тракторів і комбайнів загального призначення допустима на ділянках з крутизною до 7-9°.

На полях у формі неправильних чотирикутників з неправильними або криволінійними, довгими сторонами робота надзвичайно складна, стомлююча для тракториста, збільшується спрацювання машин, підвищується можливість їх поломки та ймовірність аварій. При побудові і розбиранні металевих геодезичних знаків повинна складатися своя підйомна система, яка повинна відповідати висоті сигналу та його масі і навантаженні, яке виникає при піднятті. Не дозволяється виконувати будівельно-монтажні роботи по збиранню металевих знаків на землі, і піднімання їх при вітрі швидкістю понад 5 м/с і більше, під час зливи, сильного дощу і снігопаду. При обстеженні старих дерев'яних геодезичних знаків потрібно розпочинати огляд основних стовпів біля основи знаку, потім розкопку в глибину землі на 40-50 см і даліше візуально по всій поверхні стовпів, якщо такий дерев'яний стовп на 1/7 струхлявів чи зігнув, то він підлягає знесенню, а пізніше заміні.

Ремонт і встановлення геодезичних знаків дозволяється виконувати тільки в присутності представника будівельної організації (інженерно-технічного працівника), який має досвід будівництва високих геодезичних знаків. Виконання робіт по закладці полігонометричних геодезичних центрів і реперів у ґрунт дозволяється тільки при ретельній рекогносцировці і затверджених схемах, погоджених із місцевими організаціями, експлуатуючими різні підземні комунікації. Виконання різних топографо-

геодезичних робіт на вулицях міст і населених пунктів, а також по автомобільних шляхах повинні бути погоджені із відділом регулювання вуличного руху (службами ДАІ МВСУ в областях), а на дорогах територій спеціального призначення – після одержання від відповідних служб дозволу і вказівок по безпечному виконанню цих робіт.

Особливо гостро питання гігієни праці ставиться при проведенні польових робіт, оскільки тут необхідне дотримання правил загальної санітарії і гігієни (споживання води для пиття, дотримання особистої гігієни, утримання в чистоті тіла та одягу) в експедиційних умовах. Важливим при цьому є своєчасне надання першої допомоги при нещасних випадках. Проте в основному гігієна праці залежить в першу чергу від самого працівника та його кваліфікованості в тій чи іншій ситуації. Головне призначення промислової вентиляції полягає в тому, щоб на постійних робочих місцях, у робочих зонах, а також у виробничих приміщеннях підтримувати необхідні метеорологічні умови і гігієнічну чистоту повітря. Із проведеного аналізу стану охорони праці при проведенні топографо-геодезичних та землепорядних робіт можна зробити висновок про їх задовільний стан у приватно-орендних товариствах.

Щодо усунення недоліків чинної технології, то можна запропонувати лише те, щоб покращити режим роботи праці спеціалістів. Дотримання цих вимог дозволить покращити умови охорони праці при виконанні різних проектів землеустрою.

ВИСНОВКИ І ПРОПОЗИЦІЇ

Кваліфікаційна робота на тему: «Регулювання земельних відносин локального рівня». Дослідження даної проблематики є актуальне, адже нині, як найбільше слід враховувати той факт, що земельні ресурси хоча і є базисом виробництва в сільському чи лісовому господарстві, проте є ресурсом обмеженим, який деградує та втрачає свої якісні характеристики. Регулювання земельних відносин слід починати саме з вивчення локального рівня управління.

В роботі зроблено наступні висновки і запропоновано такі пропозиції, які стосуються наступних моментів:

Досліджено наукові знання щодо регулювання земельних відносин. Зокрема, відмітимо, що земельні відносини нашої країни реалізуються на державному, регіональному та локальному (базовому) рівнях, де кожному з них характерна своя система інституцій та регулятивних механізмів, притаманні ознаки, які різняться інтересами суб'єктів самих відносин, об'єктами та ієрархією інституту земельної власності.

Обґрунтовано взаємозв'язок механізмів розвитку та регулювання земельних відносин притаманних локальному рівню. Ефективність функціонування же усіх досліджених механізмів визначає успіх сталого землекористування та розвитку земельних відносин на локальному рівні в цілому

Проведено аналіз земельних перетворень та обґрунтовано їх вплив на розвиток земельних відносин. Кожний етап земельної реформи був важливим у встановленні земельних відносин і на кожному проходили важливі зміни, які й сформували систему сучасних земельних відносин. На наш погляд, вони потребують інноваційних підходів у контексті світових тенденцій та врахування особливостей обумовлених збройною російською агресією та введенням в державі воєнного стану.

Вивчено зарубіжний досвід регулювання земельних відносин, який сьогодні широко практикують розвинуті країни з розвинутою ринковою

економікою. Кожна з досліджуваних країн, могли помітити, зіткнулася з викликами на шляху розвитку земельних відносин. Проте, вивчення їх досвіду, найперше, саме успішних практик, може допомогти у вирішенні аналогічних проблем, які складались та є зараз в Україні. Звісно, завжди слід навіть найідеальнішу модель розвитку земельних відносин слід завжди переносити на наші умови землекористування, на наше нормативно-законодавче забезпечення та головне на існуючі економічно-політичні умови в державі.

Досліджено сучасні тенденції розвитку земельних відносин, зокрема їх цифровізацію. Урбанізація, електронне урядування, 3D-кадастр та інтероперабельність є ключовими факторами їх цифрової трансформації з повсюдним використанням великих даних (Big Data), технологій Blockchain, хмарних технологій (Cloud Computing) та ін. Цифровізація у сфері земельних відносин має цілу низку переваг серед яких: оптимізація витрат; підвищення достовірності даних та їх інформаційної безпеки; прискорення процесів надання послуг; адаптації до світових стандартів регулювання земельних відносин та ін.

Вивчено сутність отримання адміністративних послуг у сфері земельних відносин. Зокрема представлено процесуальний порядок отримання адміністративної послуги надання довідки про осіб, які отримали доступ до інформації про суб'єкта речового права у державному земельному кадастрі, з проведенням детального аналізу інформаційної картки такої послуги.

Обґрунтовано значення земельного сервітуту як інструменту регулювання земельних відносин на локальному рівні.

Нами запропоновано розробити проектні пропозиції щодо розробки технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки в місті Дубляни, на території Львівського району Львівської області на яку поширюється право сервітуту для проїзду на транспортному засобі по наявному шляху до ділянки. Межа частини земельної ділянки на яку поширюватиметься право сервітуту буде площею 0,0095 га.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Аграрна політика і реформування URL:
https://eapk.com.ua/web/uploads/pdf/Vol.%2023,%20No.%207,%202016_apk-10-15.pdf
2. Аналітичний портал Львівщини. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://apl.loda.gov.ua/portal/apps/sites/#/site>
3. Біда П.І., Петрова О.М. Технологія блокчейн та її використання у державному земельному кадастрі та землеустрою URL:
<https://economics.net.ua/files/archive/2019/No6/39.pdf>
4. Бородіна О.М. неординарний погляд на сучасні трансформації земельних відносин у світлі аграрної історії України // *Економіка України* 6 (2020): 96-98. URL:
[EkUk_2020_6_9\(1\).pdf](#)
5. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру / Моніторинг земельних відносин. [Електронний ресурс]. Режим доступу :
<https://land.gov.ua/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn/>
6. Закон України «Про адміністративні послуги» від 06.09.2012 № 5203-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5203-17#Text>
7. Закону України «Про Державний земельний кадастр» № 3613-VI 7 липня 2011 року URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>
8. Закону України від 17.02.2022 № 2073-IX «Про адміністративну процедуру». URL: [Про адміністративну процедуру | від 17.02.2022 № 2073-IX](#)
9. Закон України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» від 13.04.2020 № 554-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20#Text>
10. Земельний кодекс України URL:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
11. Зінченко Т. Інституціоналізація земельних відносин у контексті принципів сталого розвитку URL:
<https://journals.indexcopernicus.com/api/file/viewByFileId/654285.pdf>

12. Криницька О.О. Інституційні умови розвитку земельних відносин в Україні // Науковий вісник Ужгородського національного університету. URL: http://www.visnyk-econom.uzhnu.uz.ua/archive/7_2_2016ua/13.pdf

13. Кулинич П.Ф. Цифровізація земельних відносин і право в Україні: методологічні і теоретичні аспекти // Актуальні проблеми екологічного та земельного права. URL: PrDe_2023_32_29.pdf

14. Лісова Т.В. Право земельного сервітуту: актуальні питання // Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство» URL: <http://journal-app.uzhnu.edu.ua/article/view/323628/313820>

15. Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання надання Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру та її територіальними органами адміністративних послуг» від 1 серпня 2011 р. № 835 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/835-2011-%D0%BF#Text>

16. Офіційний сайт Львівської міської ради: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://city-adm.lviv.ua>

17. Постанова «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» № 1051 від 17 жовтня 2012 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>

18. Присяжна Ю.С., Перович Л.М. механізми державного управління земельними відносинами в Україні // ECONOMICS. URL: <https://www.ukrlogos.in.ua/10.11232-2663-4139.16.28.html>

19. Пришляк, Буряк Л. Цифрова трансформація у сфері земельних відносин // Матеріали IX міжнар. наук. практ. конф. Вектори інноваційного розвитку освіти, науки і бізнесу в умовах глобальних змін - [Електронний ресурс].
Режим доступу :
<http://dSPACE.wunu.edu.ua/bitstream/316497/42830/1/0%BB%D1%96%D1%8F.pdf>

20. Розпорядження Кабінету Міністрів України «Деякі питання надання адміністративних послуг органів виконавчої влади через центри надання адміністративних послуг» № 523-р від 16 травня 2014 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/523-2014-%D1%80#Text>

21. Русан В.М. Пріоритетні напрями розвитку земельних відносин у контексті реформи децентралізації. URL: <https://niss.gov.ua/sites/default/files/2021-05/zemelni-vidnosyny.pdf>
22. Теоретичні засади розвитку земельних відносин в Україні URL: <https://kadastrua.ru/zemelni-vidnosini/186-teoretichni-zasadi-rozvitku-zemelnikh-vidnosin-v-ukrajini.html>
23. Харитонов Т.Є. Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблеми теорії та практики: монографія Одеса: Юрид. літ., URL: <https://dspace.onua.edu.ua/server/api/core/bitstreams/4eba8c35-ff5f-49f6-8c63-fa631284a757/content>
24. Ceny ziemi rolnej w górę o prawie 20%! Ile kosztuje hektar w Polsce i UE? URL: <https://www.topagrar.pl/articles/zarzadzanie/ceny-ziemi-rolnej-w-gore-o-prawie-20-ile-kosztuje-hektar-w-polsce-i-ue-2501766>
25. Her Majesty Land Register. URL: <https://www.gov.uk/>
26. Landmark. URL: <https://www.landmarkmap.org/map>
27. Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej Republiky. URL: <https://mpsr.sk/pozemkove-upravy-pomozu-priniest-poriadok-do-vlastnickych-vztahov/2-23-2-13464/>