

An aerial photograph of a rural landscape. In the foreground, there is a small village with several houses, mostly with red-tiled roofs, and some green trees. A road winds through the village. Beyond the village, there are large, flat fields, some of which are yellow, suggesting they might be ripe for harvest. A river or lake is visible in the middle ground, and in the background, there are more fields and distant hills under a blue sky with some clouds.

Л.М. Перович, В.М. Сай, І.Л. Перович,
С.М. Белінська, К.В. Дарчук, М.І. Гуменний

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

Підручник

УДК 332.2/.3.01

Т 33

Рецензенти:

Сухий П.О. доктор географічних наук, професор кафедри геодезії, картографії та управління територіями Чернівецького національного університету ім. Юрія Федьковича;

Пересоляк В.Ю. кандидат наук з державного управління, доцент, завідувач кафедри геодезії, землеустрою та геоінформатики Ужгородського національного університету

Рекомендовано:

Вченою радою Чорноморського національного університету

ім. Петра Могили (Протокол №10 від 21 листопада 2024 року)

Теоретичні засади землеустрою: Підручник / Перович Л.М.,
Т 33 Сай В.М., Перович І.Л., Белінська С.М., Дарчук К.В.,
Гуменний М.І.; за ред. Л. Перовича. Івано-Франківськ: Нова
Зоря, 2025. 412 с.

ISBN 978-966-398-114-7

Розглянуто теоретичні засади сучасного землеустрою в Україні. Розкрито сучасний зміст землеустрою, завдання, принципи та підстави проведення землеустрою, склад і види землевпорядних робіт, поняття та складові частини системи землеустрою в Україні та управління нею. Викладено поняття та сутність комплексного плану просторового розвитку територій територіальної громади. Висвітлено основні складові та процедуру розроблення комплексного плану.

Призначений для студентів спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» та студентів на рівні магістра за спеціалізацією «Землеустрій та кадастр».

УДК 332.2/.3.01

ISBN 978-966-398-114-7

ЗМІСТ

Вступ		9
Розділ 1	Теоретичні основи землеустрою	14
1.1.	Поняття, мета і завдання землеустрою. Зміст, функції та принципи землеустрою	14
1.2.	Організація землеустрою. Підстави проведення землеустрою	26
1.3.	Основні поняття і визначення системи землеустрою	27
1.4.	Органи, що здійснюють державне регулювання у сфері землеустрою	32
1.4.1.	Державне регулювання землеустрою на рівні Держгеокадастру України	32
1.4.2.	Головне управління Держгеокадастру в області . Його завдання	44
1.4.3.	Відділ земельних ресурсів селищної ради об'єднаної територіальної громади	58
1.4.4.	Спеціаліст відділу з питань земельних ресурсів, кадастру та екології. Його завдання	64
1.4.5.	Повноваження Верховної Ради, обласних, районних, міських, районних у містах, сільських і селищних рад у галузі землеустрою	70
1.5.	Формування та функціонування державного фонду документації із землеустрою на державному, регіональному та місцевих рівнях	74
1.6.	Правове забезпечення здійснення землеустрою в Україні	77
	Контрольні питання	85
Розділ 2.	Документація із землеустрою та її зміст	87
2.1.	Класифікація документації із землеустрою	87
2.2.	Підстави для розроблення та вимоги до документації із землеустрою	90
2.3.	Терміни та умови розроблення документації із землеустрою	91
2.4.	Вимоги до текстової та графічної частини	92

	документації із землеустрою	
2.5.	Учасники процесу обслуговування документації із землеустрою	96
2.5.1.	Замовники документації із землеустрою, їх склад, права та обов'язки	97
2.5.2.	Розробники документації із землеустрою, їх склад, права і обов'язки	92
2.6.	Особливості обслуговування документації із землеустрою	102
2.7.	Консалтингові послуги з питань землеустрою	105
2.8.	Авторський нагляд, його зміст і методика здійснення	107
	Контрольні питання	110
Розділ 3	Види і форми землеустрою	111
3.1.	Поняття про територіальний землеустрій	111
3.1.1.	Завдання і зміст територіального землеустрою	113
3.2.	Зміст і порядок проведення внутрішньогосподарського землеустрою	117
3.2.1.	Поняття про внутрішньогосподарський землеустрій	117
3.2.2.	Підготовчі та обстежувальні роботи при внутрішньогосподарському землеустрої	123
	Контрольні питання	135
Розділ 4	Вишукувальні та обстежувальні роботи при здійсненні землеустрою	137
4.1.	Топографо-геодезичні та картографічні роботи при землеустрої	137
4.1.1.	Значення топографо-геодезичних обстежень і вишукувань для землевпорядних робіт	138
4.1.2.	Основні вимоги здійснення топографо-геодезичних і картографічних робіт при землеустрою	144
4.2.	Інвентаризація земель при здійсненні землеустрою	146
4.2.1.	Складання і оформлення матеріалів з інвентаризації земель	153

4.3.	Природно-виробничі обстеження земель при здійсненні землеустрою	155
4.3.1.	Інженерно-геологічні роботи	155
4.3.2.	Геоботанічні обстеження	156
4.3.3.	Грунтові обстеження	158
4.4.	Розбивочні роботи	166
4.5.	Бонітування ґрунтів при здійсненні землеустрою	168
4.6.	Природно-сільськогосподарське районування земель при здійсненні землеустрою	170
4.7.	Зонування територій населених пунктів при здійсненні землеустрою	176
4.7.1.	Склад та зміст зонінгу	181
4.7.2.	Послідовність розроблення зонінгу	191
4.8.	Технічне та технологічне забезпечення землеустрою	195
	Контрольні питання	210
Розділ 5	Прогнозна (передпроектна) документація із землеустрою на національному, регіональному і місцевому рівнях	212
5.1.	Техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень або окремих галузей	212
5.2.	Схеми землеустрою адміністративно-територіальних утворень	217
5.3.	Порядок складання схем землеустрою	221
5.3.1.	Підготовчі роботи	221
5.3.2.	Підготовка завдання на розробку схеми землеустрою	222
5.3.3.	Розроблення схем землеустрою	223
5.3.4.	Оформлення матеріалів і виготовлення документів	232
5.3.5.	Розгляд, погодження та затвердження схеми та її реалізація	235
5.4.	Схеми протиерозійних заходів яружно-балкової системи, гідрографічного басейну	235

5.5	Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади	241
5.5.1	Головні складові комплексного плану	244
5.5.2	Розроблення комплексного плану	251
5.5.3	Проектні рішення комплексного плану	257
5.5.4	Затвердження комплексного плану	259
	Контрольні питання	262
Розділ 6	Проектна документація із землеустрою на національному, регіональному та місцевому рівнях	264
6.1.	Проекти землеустрою про встановлення або зміни меж населеного пункту	264
6.1.1.	Розроблення проектів формування (зміни) меж	269
6.1.2.	Погодження та затвердження проектів формування (зміни) меж	269
6.1.3.	Виготовлення та оформлення проектної документації	270
6.1.4.	Перенесення проекту в натуру (на місцевість	271
6.2.	Проекти землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад	271
6.3.	Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення	274
6.3.1.	Функціональне зонування території	284
6.3.2.	Організація території заповідної зони	287
6.3.3.	Організація і влаштування території рекреаційної зони	289
6.3.4.	Організація й улаштування території господарської зони	290
6.4.	Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок	290
6.4.1.	Отримання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки	301

6.4.2.	Виготовлення та погодження проекту відведення земельної ділянки	301
6.4.3.	Реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі	303
6.4.4.	Затвердження проекту землеустрою	304
6.4.5.	Реєстрація права власності на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно	304
6.5.	Проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань	305
6.6.	Проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь	309
6.6.1.	Землевпорядні вишукування	312
6.6.2.	Розміщення виробничих будівель і споруд	315
6.6.3.	Організація землеволодінь та землекористувань з виділенням сівозміни виходячи з екологічних та економічних умов, формування інженерної та соціальної інфраструктури	323
6.6.4.	Визначення типів і видів сівозмін з урахуванням спеціалізації сільськогосподарського виробництва	332
6.6.5.	Проектування полів сівозміни	337
6.6.6.	Перенесення в натуру (на місцевість) запроектованих полів сівозміни	340
6.6.7.	Еколого-економічне обґрунтування проекту	342
6.7.	Проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів	343
6.7.1.	Проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб	348
6.7.2.	План земельно-господарського устрою населених пунктів	357
	Контрольні питання	363
Розділ 7.	Робоча документація із землеустрою	366
7.1.	Робочий проект протиерозійних гідротехнічних	368

	споруд та терасування схилів	
7.2.	Робочий проект рекультивації порушених земель та землювання малопродуктивних угідь	372
7.2.1.	Порядок розроблення робочих проектів рекультивації земель і землювання малопродуктивних угідь	376
7.3.	Робочий проекту засипки і виположування ярів	383
7.4.	Робочий проект землеустрою щодо консервації земель	388
	Контрольні питання	393
Розділ 8.	Технічна документація із землеустрою на національному, регіональному та місцевому рівнях	394
8.1.	Документація із землеустрою щодо визначення державного кордону України	394
8.2.	Склад і зміст технічної документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)	395
8.3.	Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок	399
8.4.	Технічна документація щодо інвентаризації земель	402
	Контрольні питання	403
	Список використаної літератури	405

Вступ

У загальній науковій класифікації землеустрій посідає особливе місце серед прикладних наук. Його особливість зумовлена різноманітністю та специфічністю дослідження об'єктів, складністю, постійним поглибленням та розширенням взаємозв'язків з іншими науками. Головною ж особливістю сучасного землеустрою як науки є те, що вона з одного боку входить до складу природних, а з іншого - до суспільних наук. Науковою базою землеустрою сучасності є територіальні дослідження сукупності природних та природно-антропогенних явищ і процесів під впливом постійної зміни суспільно-виробничих та правових систем, їх взаємозв'язків, закономірностей, суперечностей розвитку.

Землеустрій сьогодення тісно пов'язаний з соціально-економічними явищами, що відбуваються в державі, насамперед - із заходами земельної реформи та створення ринкового середовища в економіці. На зміст сучасного землеустрою істотний відбиток накладає стан навколишнього середовища та процеси змін земельних ресурсів.

В умовах глобалізації економічних процесів, розширення регіональної інтеграції, що посилюється зростання антропогенного впливу на земельні та інші природні ресурси, а також пошуку шляхів поліпшення середовища життєдіяльності людей землеустрій стає все більш затребуваним і дієвим інструментом в реалізації цілей і завдань сталого (збалансованого) розвитку. Його відмінна риса - інтегруюча роль, яка об'єднує в єдине ціле зусилля всіх сфер господарської діяльності та управління, спрямовані на досягнення економічної ефективності та екологічної безпеки на конкретних територіях.

Так до сільськогосподарського виробництва в Україні залучено 72,2% суші, розораність досягла 57,5%. Середньорічний обсяг технологічних викидів сягає 1,9 млрд.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

1.1. Поняття, мета і завдання землеустрою. Зміст, функції та принципи землеустрою

Поняття землеустрою

Будь-який об'єкт (промисловості, транспорту, зв'язку) потребує земельної площі, а тому як об'єкт господарського використання земля потребує певної організації, тобто створення таких умов, які б забезпечили її найбільше раціональне і ефективне використання. Ці питання і вирішує землеустрій.

Із проведенням земельної реформи в Україні, яка є складовою частиною економічної реформи, значно змінились завдання, зміст і порядок проведення землеустрою, що законодавчо закріплені в Земельному кодексі України, прийнятому Законом України 13 березня 1992 року [5].

З реформуванням земельних відносин, при переході до ринку, з'явилися нові види землевпорядних дій: виявлення земель, які не використовуються, нерационально чи неефективно використовуються ; формування земель запасу; перерозподіл земель між різними формами власності, оренда. Суттєво змінився зміст землевпорядних робіт із посиленням правових екологічних, економічних, технологічних та інших обмежень у використанні земель.

У Земельному кодексі України землеустрій - це система державних заходів по реалізації земельного законодавства, спрямованого на організацію повного і раціонального використання землі, а також засобів виробництва нерозривно зв'язаних із землею з метою ефективного суспільного виробництва.

РОЗДІЛ 3

ВИДИ І ФОРМИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

Всі землевпорядні проекти поділяються на три групи в залежності від видів землеустрою – **територіальний, внутрішньогосподарський та зокремлений** [54].

Перша група проектів пов'язана з розподілом земель, з межуванням земель адміністративно-територіальних утворень права державної і комунальної власності, спеціальних земельних фондів та земель з особливими природоохоронними режимами.

Друга група проектів складається в межах землеволодінь і землекористувань. Вона відрізняється такою самою великою різноманітністю проектів, що і перша. Проекти внутрішньогосподарського землеустрою відрізняються залежно від форм власності і форм господарювання на землі та завдань землеустрою.

Третя група – це робочі проекти зокремленого землеустрою, в яких деталізуються ті проектні рішення, які увійшли в проекти внутрішньогосподарського землеустрою на рівні схем.

3.1. Поняття про територіальний землеустрій

Регулювання земельних відносин, розподіл і перерозподіл земельного фонду, утворення землекористувань і землеволодінь, їх технічні і юридичні оформлення здійснюються в процесі територіального землеустрою.

Територіальний землеустрій проводять тільки тоді, коли в ньому виникає дійсно необхідність. Причинами, які викликають необхідність проведення територіального землеустрою є:

НАВЧАЛЬНЕ ВИДАННЯ

Л.М. Перович, В.М. Сай, І.Л. Перович,
С.М. Белінська, К.В. Дарчук, М.І. Гуменний

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

Підручник

*За редакцією доктора технічних наук, професора
Л. Перовича*

НОВА  ЗОРЯ

Видавництво «Нова Зоря»
м. Івано-Франківськ, пл. А. Міцкевича, 5
тел. (0342) 52-73-48; +38 068 35 63 450;
e-mail: druk.novazoria@gmail.com
<https://novazoria.com.ua>

Свідцтво про внесення до Державного Реєстру суб'єкта видавничої справи
серія ДК №402 від 04.04.2001 р.

Підписано до друку 10.02.2025. Формат 60х84 1/16. Папір офсетний.
Гарнітура Times New Roman. Друк лазерний.
Ум. друк. арк. 23,95. Наклад 100 прим. Зам. № 798.

Віддруковано у друкарні видавництва «Нова Зоря».
м. Івано-Франківськ, пл. А. Міцкевича, 5,
тел. (0342) 52-73-48; +38 068 356 34 50