

Склад і зміст землевпорядної документації регіонального та місцевого рівня, що підлягають обов'язковій державній експертизі. Склад і зміст землевпорядної документації із оцінки земель.

**Доповідач: кандидат с.-г. наук,
доцент Цицюра Я.Г.**

План

1. Типологія земельпорядної документації регіонального рівня.
2. Порядок складання, погодження і затвердження, склад і зміст основних земельпорядних проектів.
3. Типологія земельпорядної документації місцевого рівня.
4. Порядок складання, погодження і затвердження, склад і зміст основних земельпорядних проектів регіонального рівня.
5. Порядок складання, погодження і затвердження земельпорядної документації, що підлягає обов'язковій державній експертизі із бонітування ґрунтів.
6. Порядок складання, погодження і затвердження земельпорядної документації, що підлягає обов'язковій державній експертизі із нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Питання на самостійне вивчення

Сучасні підходи до удосконалення адміністративної структури експертизи земельпорядної документації різного рівня на основі європейського досвіду та з позиції реформування на засадах децентралізації.

Список використаної та рекомендованої літератури

Основний

- * Методика проведення державної експертизи землевпорядної документації (далі – Методика), затвердженою наказом Держкомзему України від 03.12.2004 № 391.
- * Про державну експертизу землевпорядної документації Верховна Рада України; Закон від 17.06.2004 № **1808-IV**.
- * Відомчі нормативно-правові акти з питань земельних відносин / М.О. Євдокимов, О.В. Кравченко, Ж.В. Матвієнко, Т.М. Сімчишина, – К.: Ред. журн. «Землевпор. вісн., 2007. – 480 с.



1. Типологія землепорядної документації регіонального рівня

* *Документація із землеустрою розробляється у вигляді схеми, проекту, робочого проекту або технічної документації.*

Види документації із землеустрою:

- * а) схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць;
- * б) проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць;
- * в) проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів;
- * г) проекти землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;
- * г) проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок;
- * д) проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб;
- * е) проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;
- * є) проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів;
- * ж) проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв);
- * з) робочі проекти землеустрою;
- * и) технічна документація із землеустрою щодо визначення та встановлення в натурі (на місцевості) державного кордону України;
- * і) технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- * ї) технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту;
- * й) технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок;
- * к) технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель.

2. Порядок складання, погодження і затвердження, склад і зміст основних земельпорядних проектів

Схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень. Згідно вимог Земельного кодексу України, законів України «Про землеустрій» та «Про охорону земель» Схеми землеустрою є основними планувальними і передпроектними документами, що регламентують головні питання використання та охорони земель на регіональному рівні. Вони не менш, ніж на 10-15 років визначають формування раціональної системи землеволодінь і землекористувань; удосконалення співвідношення і розміщення категорій земель та угідь; систему заходів по збереженню і поліпшенню природних ландшафтів, агроєкосистем, територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами, відновленню і підвищенню родючості ґрунтів, рекультивації порушених земель і землюванню малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, висушення, зсувів, вторинного засолення і заболочення, ущільнення, забруднення промисловими відходами і хімічними речовинами та інших видів деградації; по консервації деградованих і малопродуктивних земель, попередженню інших негативних явищ.

Проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних утворень. Межі адміністративно-територіальних одиниць встановлюються в порядку та відповідно до закону. Закон України «Про землеустрій» передбачає, що даний проект включає:

- * а) пояснювальну записку;
- * б) завдання на виконання робіт;
- * в) рішення про розроблення проекту землеустрою щодо встановлення або зміни меж адміністративно-територіальних одиниць;
- * г) посвідчені в установленому порядку копії генерального плану населеного пункту, рішень про його затвердження (у разі зміни меж населеного пункту);
- * г) викопіювання із схеми землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальної одиниці (утворення), а у разі її відсутності - викопіювання із проекту формування територій сільських, селищних рад;
- * д) викопіювання із кадастрових карт (планів) з відображенням існуючих (за їх наявності) та проектних меж адміністративно-територіальної одиниці;
- * е) експлікація земель в існуючих (за їх наявності) та проектних межах адміністративно-територіальної одиниці;
- * є) опис меж адміністративно-територіальних одиниць;
- * ж) матеріали погодження проекту;
- * з) матеріали виносу меж адміністративно-територіальних одиниць в натуру (на місцевість) з каталогом координат їх поворотних точок.

Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів.

Вказані проекти розробляються з метою:

- * а) збереження природного різноманіття ландшафтів, охорони довкілля, підтримання екологічного балансу;
- * б) створення місць для організованого лікування та оздоровлення людей, масового відпочинку і туризму;
- * в) створення приміських зелених зон, збереження і використання об'єктів культурної спадщини;
- * г) проведення науково-дослідних робіт;
- * г) встановлення меж водоохоронних зон та прибережних захисних смуг;
- * д) визначення в натурі (на місцевості) меж охоронних зон та інших обмежень у використанні земель, встановлених законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, а також інформування про такі обмеження землевласників, землекористувачів, інших фізичних та юридичних осіб.


Вказані проекти включають:

- * а) завдання на складання проекту землеустрою;
- * б) пояснювальну записку;
- * в) характеристику території із встановленням режиму використання земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів;
- * г) довідку, що містить узагальнену інформацію про землі (території);
- * г) матеріали геодезичних вишукувань та землевлпорядного проектування;
- * д) у межах населеного пункту - копію графічної частини генерального плану населеного пункту (за наявності), а за межами населеного пункту - копію відповідної містобудівної документації (за наявності) і копію рішення про затвердження такої документації;
- * е) інформацію про перспективний стан використання та охорони земель у межах адміністративно-територіальної одиниці, яка є складовою схеми землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель відповідної адміністративно-територіальної одиниці (за наявності);
- * є) план організації території з відображенням угідь, землевласників і землекористувачів, у тому числі земельних ділянок, щодо яких встановлені обмеження у використанні;
- * ж) план меж земельних ділянок, що включаються до території природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, водного фонду, та водоохоронних зон, меж обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів без їх вилучення у землевласників та землекористувачів;
- * з) креслення перенесення в натуру (на місцевість) меж території природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення та земель водного фонду та водоохоронних зон, меж обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів;
- * и) акт перенесення в натуру (на місцевість) меж території природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, меж обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів у натурі (на місцевості);
- * і) перелік обмежень у використанні земельних ділянок;
- * і) матеріали погодження проекту землеустрою, встановлені статтею 186 Земельного кодексу України (2768-14).



3. Типологія землевпорядної документації місцевого рівня

- * Проекти землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств;
- * Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок та технічних документацій із землеустрою щодо інвентаризації земель у разі їх формування за рахунок особливо цінних земель, земель лісогосподарського призначення, а також земель водного фонду, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
- * Проекти землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів.



**4. Порядок складання, погодження і
затвердження, склад і зміст основних
землевпорядних проектів
регіонального рівня**

Проекти землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств. Проекти землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій розробляються на підставі рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень за клопотанням працівників цих підприємств, установ та організацій.

- * Проекти землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій включають:
- * а) завдання на складання проекту землеустрою;
- * б) пояснювальну записку;
- * в) рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про приватизацію земель;
- * г) список осіб, які мають право на отримання у власність земельної частки (паю);
- * г) матеріали нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь підприємства;
- * д) схему розподілу земель підприємств, установ, організацій на землі, що передаються у приватну власність та залишаються у державній або комунальній власності (лісогосподарського призначення, водного фонду, резервного фонду);
- * е) матеріали розрахунку вартості і розмір земельної частки (паю) в умовних кадастрових гектарах;

- * є) схему поділу сільськогосподарських угідь, що підлягають приватизації, на земельні ділянки;
- * ж) матеріали погодження проекту землеустрою, встановлені [статтею 186](#) Земельного кодексу України;
- * з) відомості про обчислення площі земельної ділянки;
- * и) кадастровий план земельної ділянки;
- * і) перелік обмежень у використанні земельних ділянок;
- * ї) матеріали перенесення меж земельних ділянок у натуру (на місцевість).

Після затвердження проекту землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій при перенесенні меж земельних ділянок у натуру (на місцевість) до нього долучаються:

- * акт приймання-передачі межових знаків на зберігання;
- * акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності"

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки – це документ, що розробляється фізичними або юридичними особами, які мають ліцензію на проведення робіт із землеустрою і включає в себе текстові та графічні матеріали, обов’язкові положення, встановлені завданням на розроблення проекту, інші дані, необхідні для вирішення питання щодо відведення земельної ділянки та складається у разі надання, передачі, вилучення (викупу), відчуження земельних ділянок (ст. 50 Закону України «Про землеустрій», Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок» від 26 травня 2004 року № 677).

Надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється на підставі рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування. Рішення зазначених органів приймається на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі:

- * зміни цільового призначення земельних ділянок відповідно до закону;
- * надання у користування земельних ділянок, межі яких не встановлені в натурі (на місцевості).

Особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за проектом землеустрою щодо її відведення, звертається з клопотанням про надання дозволу на його розробку до відповідної сільської, селищної, міської, районної, обласної ради, Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевої державної адміністрації.

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування в межах їх повноважень у місячний строк розглядає клопотання і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні (ст. 123 Земельного кодексу України).

Проект відведення земельної ділянки розробляється на основі завдання, затвердженого замовником, що є невід'ємною частиною договору на проведення відповідних робіт.

Типовий договір про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, затверджено Постановою Кабінету міністрів України № 266 від 04.03.2004 року.

Замовником проекту відведення земельної ділянки можуть бути сільська, селищна, міська рада, районна, Київська або Севастопольська міська держадміністрація, землевласник або землекористувач, інші особи відповідно до закону.

Розробником (виконавцем) проекту відведення земельної ділянки є фізична або юридична особа, яка має ліцензію на проведення робіт із землеустрою відповідно до закону (Постанова Кабінету міністрів України «Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок» № 677 від 26.05.2004 року).

Розроблений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки **подається** Комісії з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою (див. «Типове положення про комісію з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою», затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 23 грудня 2009 року № 1420).

Комісія протягом трьох тижнів з дня одержання проекту надає відповідному органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування свій висновок щодо погодження проекту або відмови у його погодженні (ст. 123 Земельного кодексу України).

У разі якщо проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковій державній експертизі землевпорядної документації, погоджений проект подається Комісією до відповідного органу земельних ресурсів для здійснення такої експертизи відповідно до закону (див. Закон України «Про державну експертизу землевпорядної документації»).

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у двотижневий строк з дня отримання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а в разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи землевпорядної документації згідно із законом - після отримання позитивного висновку такої експертизи приймає рішення про надання земельної ділянки у користування (ст. 123 Земельного кодексу України).

Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель включає:

- * а) завдання на складання технічної документації із землеустрою;
- * б) пояснювальну записку;
- * в) рішення Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про інвентаризацію земель (у разі якщо інвентаризація земель проводиться щодо земель державної чи комунальної власності);
- * г) копії документів, що містять вихідні дані, які використовувалися під час інвентаризації земель;
- * г) матеріали топографо-геодезичних вишукувань;
- * д) переліки земельних ділянок (земель) у розрізі за категоріями земель та угіддями, наданих у власність (користування) з кадастровими номерами, наданих у власність (користування) без кадастрових номерів, не наданих у власність чи користування, що використовуються без документів, які посвідчують право на них, що використовуються не за цільовим призначенням, невитребуваних земельних часток (паїв), відумерлої спадщини;

- * е) пропозиції щодо узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, що посвідчують право на земельну ділянку, та Державному земельному кадастрі;
- * є) робочий і зведений інвентаризаційні плани;
- * ж) матеріали погодження технічної документації із землеустрою, встановлені статтею 186 Земельного кодексу України (2768-14).
- * У разі формування земельної ділянки технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель також включає:
 - * а) відомості про обчислення площі земельної ділянки;
 - * б) кадастровий план земельної ділянки;
 - * в) перелік обмежень у використанні земельних ділянок;
 - * г) акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності;
 - * г) акт приймання-передачі межових знаків на зберігання;
 - * д) матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість).

Проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів складаються на основі затверджених у встановленому законодавством порядку генеральних планів населених пунктів або можуть розроблятися окремою їх частиною.

Проекти землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів складаються з метою обґрунтування, розробки і подальшої реалізації необхідного обсягу організаційних та інженерно-технічних заходів з освоєння, поліпшення якості земель, їх раціонального використання та охорони, захисту від руйнівних процесів.

Проекти землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів *розробляються* на певний період та поетапно згідно з генеральними планами населених пунктів і визначають:


- * а) цільове призначення земель; { Пункт "а" частини третьої статті 53 в редакції Закону N 3038-VI (3038-17) від 17.02.2011 }
- * б) землі, що знаходяться у власності, користуванні, в тому числі орендовані;
- * в) організаційні, правові, фінансові та інші заходи щодо вдосконалення структури територій, освоєння земель, поліпшення їх якості, рекультивації, консервації;
- * г) необхідність і обсяги економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;
- * г) заходи для забезпечення режиму використання земель охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання, а також відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам внаслідок встановлення цих зон;
- * д) напрями природоохоронної діяльності.

Проекти землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів включають:

- * а) завдання на складання проекту землеустрою;
- * б) пояснювальну записку;
- * в) рішення відповідної сільської, селищної, міської ради про розроблення проекту землеустрою;
- * г) вкопіювання з містобудівної документації (за наявності);
- * г) матеріали геодезичних та землевпорядних вишукувань;
- * д) переліки земельних ділянок (земель), наданих у власність (користування) з кадастровими номерами, наданих у власність (користування) без кадастрових номерів, не наданих у власність чи користування у розрізі угідь, що використовуються без документів, які посвідчують право на них;
- * е) переліки земельних ділянок, на які встановлено обмеження або обтяження;
- * є) експлікацію земельних угідь за власниками та користувачами земельних ділянок;
- * ж) відомості про обчислення площі земельних ділянок;
- * з) план організації території населеного пункту;
- * и) вкопіювання із кадастрових карт (планів) з відображенням існуючих (за наявності) та проектних меж відповідного населеного пункту;
- * і) збірний план земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування;
- * ї) плани сучасного та перспективного використання земель у межах відповідного населеного пункту;
- * й) план розподілу земель за категоріями, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угіддями з відображенням наявних обмежень (обтяжень);
- * к) матеріали погодження проекту землеустрою, встановлені статтею 186 Земельного кодексу України.

У разі формування земельної ділянки проект землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів також включає:

- * а) відомості про обчислення площі земельної ділянки;
- * б) кадастровий план земельної ділянки;
- * в) матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість);
- * г) перелік обмежень у використанні земельних ділянок;
- * г) акт приймання-передачі межових знаків на зберігання;
- * д) акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності.



**5. Порядок складання, погодження і затвердження
землевпорядної документації, що підлягає обов'язковій
державній експертизі із бонітування ґрунтів**

Закон встановлює три види оцінки земель: бонітування ґрунтів, економічну оцінку земель та грошову оцінку земельних ділянок, яка за призначенням може бути нормативною й експертною.

Дані з економічної оцінки земель – основа при проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок, аналізі ефективності використання земель порівняно з іншими природними ресурсами і визначенні економічної придатності земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур. Нормативну грошову оцінку земельних ділянок використовують для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, успадкуванні та даруванні останніх згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання й охорони земель.

Експертну грошову оцінку земельних ділянок та прав на них проводять із метою визначення вартості об'єкта оцінки. Її використовують при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок і прав на них, крім випадків, визначених даним Законом та іншими законодавчими актами.

Згідно із Законом *суб'єктами оціночної діяльності виступають* органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, а також юридичні й фізичні особи, заінтересовані у проведенні оцінки земельних ділянок.

Суб'єктами оціночної діяльності можуть бути фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності, які одержали кваліфікаційне свідоцтво з експертної грошової оцінки земельних ділянок та ліцензію на виконання земле оціночних робіт. До таких суб'єктів належать і юридичні особи, що мають у своєму складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок та які одержали ліцензію на виконання землеоціночних робіт, або ті, які одержали ліцензію на проведення робіт із землеустрою.

Оцінювачами з експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, що склали кваліфікаційний іспит і одержали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок. Дізнатися про те, хто має кваліфікаційне свідоцтво, можна буде з Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки, ведення якого покладено вказаним Законом на Держгеокадастр України.

Закон встановлює випадки обов'язкового проведення нормативної та експертної грошової оцінки і порядок її здійснення на замовлення заінтересованих осіб. Встановлені також підстави та порядок проведення всіх видів оцінки земель і земельних ділянок. Закон визначає й необхідну документацію з оцінки земель та порядок її затвердження. Технічна документація з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель і нормативної грошової оцінки земельних ділянок підлягає державній землепорядній експертизі. Щодо звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, то вони підлягають рецензуванню, порядок якого повинен бути визначений Кабінетом Міністрів України.

Бонітування ґрунтів - це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах.


Бонітування ґрунтів проводиться за 100-бальною шкалою. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність. До ч. 1. "Дані бонітування ґрунтів є складовою частиною державного земельного кадастру та є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва" (ст. 5 Закону України "Про оцінку земель"). Ці положення частково відображені і у ст. 37 Закону України "Про землеустрій".

Підставою для проведення бонітування ґрунтів є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування. За результатами бонітування ґрунтів складається технічна документація. Технічна документація з бонітування ґрунтів у межах населених пунктів затверджується відповідною місцевою радою. Технічна документація з бонітування ґрунтів на земельних ділянках, розташованих за межами населених пунктів, затверджується районними радами (ст. ст. 15, 20 Закону України "Про оцінку земель"). Технічна документація з бонітування ґрунтів підлягає державній експертизі відповідно до Закону України "Про державну експертизу землепорядної документації".

Відповідно до ст. 16 Закону України "Про оцінку земель", який визначає основні засади процедури здійснення бонітування ґрунтів, останнє проводиться на землях не лише сільськогосподарського (не рідше як раз на 7 років), а й лісогосподарського призначення (без встановленої Законом періодичності) юридичними особами, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою. Таким чином, Закон фактично відносить процедуру бонітування ґрунтів до землеустрою, а не до ведення державного земельного кадастру.

Ст. 5 Закону України "Про оцінку земель" відносить бонітування ґрунтів до різновидів оцінки земель. Дані бонітування ґрунтів є складовою частиною державного земельного кадастру та є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва. До ч. 2. Фахівці зазначають, що основна мета бонітування - кількісне визначення відносної якості ґрунтів за їх родючістю, тобто наскільки один ґрунт краще чи гірше за інший здатен забезпечувати екологічні вимоги сільськогосподарських культур. Після розрахунків балів бонітету земельних угідь і територіальних одиниць розраховують коефіцієнт позитивної якості (добротності) земель, який відображає, у скільки разів землі того чи іншого підрозділу (бригади, відділення) кращі або гірші у порівнянні з якістю їх у цілому на даній території.

Суцільні роботи з бонітування ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення в Україні вперше проведені у 1993 р.446. За результатами першого туру великомасштабних обстежень ґрунтів України було виявлено близько 5 тис. ґрунтових відмін. Було здійснено агровиробниче групування ґрунтів, що базується на уніфікації ознак і стандартному кодуванні агровиробничих груп та їхніх підрозділів. Об'єднані в номенклатурний список агрогрупи ґрунтів (загальна кількість 222 одиниці) покладено в основу бонітування ґрунтів. Отримані показники використано при грошовій оцінці земель сільськогосподарського призначення.



**6. Порядок складання, погодження і затвердження
землевпорядної документації, що підлягає обов'язковій
державній експертизі із нормативної грошової оцінки
земельних ділянок**

Розробка технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок. На цьому етапі здійснюються безпосередня нормативна грошова оцінка земельних ділянок розробником технічної документації за наступним алгоритмом:

- * підготовчий етап, який характеризується з'ясуванням та погодженням усіх умов замовлення на оцінку та збором необхідної вихідної інформації;
- * оціночний етап, на якому розробник технічної документації відповідно до діючих нормативно-правових актів здійснює необхідні підрахунки та калькуляції, результатом чого є отримання вартісних показників нормативної оцінки земель;
- * заключний етап, на якому відбувається оформлення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель.

Проведення державної експертизи технічної документації з нормативної грошової оцінки земель.

Статтею 1 Закону України «Про державну експертизу земельпорядної документації» закріплено, що державна експертиза земельпорядної документації - це діяльність, метою якої є дослідження, перевірка, аналіз та оцінка об'єктів експертизи на предмет їх відповідності вимогам законодавства, встановленим стандартам, нормам і правилам, а також підготовка обґрунтованих висновків для прийняття рішень щодо об'єктів експертизи.

Суб'єктами державної експертизи є замовники та виконавці. Замовниками можуть бути органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, землевласники, землекористувачі, підприємства, установи, організації і громадяни, заінтересовані у проведенні такої експертизи, а також розробники об'єктів державної експертизи.

Відповідно до статті 12 Закону України «Про державну експертизу земельпорядної документації» *об'єкти державної експертизи можуть* передаватись на первинну, повторну та додаткову державні експертизи. *Повторна державна експертиза проводиться* у разі одержання негативного висновку первинної державної експертизи, спростування негативного висновку первинної державної експертизи та якщо протягом трьох років від дня видачі висновку державної експертизи не розпочато реалізацію заходів, передбачених об'єктом державної експертизи. *Додаткова державна експертиза проводиться* у випадку, коли до об'єктів державної експертизи відкрилися нові відомості або обставини, що не було належним чином відображеними їх розробниками.

Виконавцями державної експертизи землевпорядної документації є експерти, які працюють у складі спеціально уповноваженого органу виконавчої влади у сфері державної експертизи і мають високу кваліфікацію і спеціальні знання, а також висококваліфіковані спеціалісти або наукові працівники, які залучаються цими органами до її проведення відповідно до закону. Раніше уповноваженим органом у сфері державної експертизи технічної документації із землеустрою було Державне агентство земельних ресурсів України. На сьогодні відповідні повноваження покладені на Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр). Так, Держгеокадастр здійснює методичне забезпечення та координацію діяльності у сфері державної експертизи землевпорядної документації на територіальному рівні.

Строк проведення державної експертизи не може перевищувати 20 робочих днів від дня реєстрації об'єкта державної експертизи спеціально уповноваженим органом виконавчої влади у сфері державної експертизи. У такий самий строк здійснюється перевірка щодо усунень зауважень державної експертизи. Позитивний висновок державної експертизи дійсний протягом строку дії об'єкта державної експертизи, але не більше трьох років від дня його видачі.

Чинним законодавством передбачений *механізм «спростування» висновків державної експертизи*. Так, замовники або розробники об'єктів державної експертизи можуть подати обґрунтоване клопотання до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. У місячний термін це клопотання має бути розглянутим і за наявності підстав призначено проведення повторної державної експертизи із залученням незалежних експертів. Відповідно до статті 38 Закону України «Про державну експертизу земельпорядної документації» рішення, прийняті відповідними органами виконавчої влади або місцевого самоврядування, на підставі висновків державної експертизи, що скасовані або визнані недійсними, можуть бути в встановленому законом порядку оскаржені до суду.

Дякую за увагу!

