Лекція 8. Управління діяльністю у сфері землеустрою та його регулювання (4 год.)

1. Технічне та технологічне забезпечення землеустрою
2. Упорядкування відносин та трансакційних витрат між учасниками землеустрою
3. Формування джерел фінансування проведення землеустрою
4. Науково-технічний прогрес у землеустрої
5. Державний фонд документації із землеустрою
6. Кадрове забезпечення землеустрою
7. Врахування державних, громадських та приватних інтересів при здійсненні землеустрою...
8. Авторський нагляд за виконанням проектів землеустрою
9. Відшкодування шкоди, заподіяної у результаті здійснення землеустрою.

**1.Технічне та технологічне забезпечення землеустрою**

Відповідно до статті 40 закону України «Про землеустрій» технічне забезпечення землеустрою базується на використанні засобів обчислювальної та інформаційної техніки, технічних засобів для виконання геодезичних та інших робіт. Технологічне забезпечення землеустрою базується на використанні сучасних інформаційних технологій і систем для збору, ведення, контролю, накопичення, зберігання, поновлення, пошуку, перетворення, переробки, відображення, видачі й передачі даних.

Основою інформаційного забезпечення землеустрою є автоматизовані системи, призначені для обробки даних земельно-кадастрових, топографо-геодезичних та інших зйомок і дистанційного зондування, ведення земельної статистики, прогнозування, планування, проектування, картографування, організаційного управління. Технічне та технологічне забезпечення землеустрою диктується вимогами до проведення топографо-геодезичних робіт та кадастрової зйомки, точності польових топографо-геодезичних вимірів, до використання геодезичних вимірювальних приладів під час проведення топографо-геодезичних робіт та кадастрової зйомки, особливостей використання УПМ ГНСС.

Українська мережа **ГНСС**-**станцій** створена з метою підвищення точності геодезичних вимірювань на території України та прив'язки координатної системи України до Міжнародної земної системи відліку. Є частиною [Державної геодезичної мережі України](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B0%D0%B2%D0%BD%D0%B0_%D0%B3%D0%B5%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%B7%D0%B8%D1%87%D0%BD%D0%B0_%D0%BC%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B6%D0%B0_%D0%A3%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%97%D0%BD%D0%B8). Інформаційну та технічну підтримку діяльності мережі станцій спостережень супутників Глобальних навігаційних супутникових систем (GNSS-мережі) України здійснює [Український центр визначення параметрів обертання Землі](https://uk.wikipedia.org/w/index.php?title=%D0%A3%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%97%D0%BD%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%86%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%80_%D0%B2%D0%B8%D0%B7%D0%BD%D0%B0%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%BF%D0%B0%D1%80%D0%B0%D0%BC%D0%B5%D1%82%D1%80%D1%96%D0%B2_%D0%BE%D0%B1%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%97%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D1%96&action=edit&redlink=1).[[3]](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%97%D0%BD%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%B0_%D0%BC%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B6%D0%B0_GPS-%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D1%96%D0%B9#cite_note-3)

**GNSS** представляє **собою** систему супутникової навігації, створену з метою позиціонування (визначення місця розташування в просторі – тобто координат) об'єктів. Окрім визначення місця розташування об'єкта сучасні навігаційні системи дозволяють визначити напрямок його руху і швидкість.

На даний час близько 200 організацій, що займаються збором GNSS даних з базових станцій по всьому світу, об’єднані в IGS (International GNSS Service), яка, в свою чергу, входить до Міжнародної асоціації геодезії.

Зокрема, координатною основою для ведення Державного земельного кадастру є Державна геодезична референтна система координат УСК-2000. Система координат УСК-2000 встановлена за умови паралельності її осей просторовим осям системи ITRS. За поверхню відліку в системі координат УСК-2000 прийнятий референт-еліпсоїд Красовського.

Система координат УСК-2000 має однозначний зв’язок із системою ITRS/ITRF2000 на епоху 2005 року. Нормальні висоти геодезичних пунктів визначаються в Балтійській системі висот 1977 року, вихідним початком якої є нуль Кронштадтського футштока. Система координат УСК-2000 на місцевості закріплена пунктами ДГМ (Державної геодезичної мережі).

ITRS (International Terrestrial Reference System) – Міжнародна земна референцна система, реалізована Секцією координатної основи Центрального бюро Міжнародної служби обертання Землі;

ITRF2000 (International Terrestrial Reference Frame 2000) – Міжнародна земна референцна система на епоху 2000 року;

ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989) – Європейська земна референцна система 1989 року;

WGS-84 (World Geodetic System 1984) – Світова геодезична система координат 1984 року;

RTK (Real Time Kinematic) – режим спостережень глобальної навігаційної супутникової системи (далі – ГНСС), який дає змогу визначати місцеположення пунктів точок у реальному часі.

Використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 проводиться з дотриманням таких принципів:

використання міжнародного досвіду впровадження геодезичних референцних систем координат;

застосування строгих математичних методів забезпечення координатних операцій перетворення та трансформування координат від малоточних систем координат до високоточних;

врахування адміністративно-територіального устрою України;

використання існуючої нормативно-технічної та програмно-методичної інфраструктури ведення Державного земельного кадастру.

Геодезичною основою Державного земельного кадастру є:

•пункти ДГМ 1–3 класів;

•пункти ГМЗ 4 класу, 1 та 2 розрядів;

•пункти знімальної геодезичної мережі;

•станції УПМ ГНСС (Українська постійно діюча мережа ГНСС станцій).

Українська мережа має 140 ГНСС-станцій

Сім українських станцій Київ/Голосіїв (GLSV), Ужгород (UZHL), Львів (SULP), Полтава (POLV), Миколаїв (MIKL), Харків (KHAR), Сімеїз (CRAO) входять до мережі Міжнародної GNSS-служби (IGS).[[4]](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%97%D0%BD%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%B0_%D0%BC%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B6%D0%B0_GPS-%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D1%96%D0%B9#cite_note-4)

Дев’ять українських станцій Київ/Голосіїв (GLSV), Ужгород (UZHL), Львів (SULP), Полтава (POLV), Миколаїв (MIKL), Харків (KHAR), Сімеїз (CRAO), Євпаторія (EVPA), Чернігів (CNIV) є членами Європейської перманентної GPS-мережі (EPN).[[5]](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%97%D0%BD%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%B0_%D0%BC%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B6%D0%B0_GPS-%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D1%96%D0%B9#cite_note-5)

GPS-станція Simeiz (CRAO) входить до Середземноморської GPS-мережі (Mediterranean GPS Network).[[6]](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%97%D0%BD%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%B0_%D0%BC%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B6%D0%B0_GPS-%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D1%96%D0%B9#cite_note-6)

Більшість базових станцій належить до мережi System.Net, що створена компанією ["Систем Солюшнс"](http://systemnet.com.ua/)

Знімальну геодезичну мережу створюють з метою згущення ДГМ та ГМЗ до щільності, що забезпечує виконання знімань об’єктів кадастру. Її розвивають від пунктів ДГМ, ГМЗ та станцій спостережень ГНСС. Координати пунктів знімальної мережі визначають:

ϖ спостереженнями ГНСС у статичному режимі з використанням технологій RTK та VRS;

ϖ побудовою лінійно-кутових мереж та ходів.

Знімання об’єктів кадастру на місцевості виконується з використанням супутникових геодезичних приймачів ГНСС та електронних тахеометрів відповідно до вимог Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА – 2.04 – 02 – 98), затвердженої наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України від 09.04.1998 № 56, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 23 червня 1998 року за № 393/2833, та Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 № 376, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 16 червня 2010 року за № 391/17686.

Середньоквадратична похибка визначення координат межового знаку у системі УСК-2000 не повинна перевищувати:

- у містах Києві, Севастополі, містах - обласних центрах та містах обласного підпорядкування - 0,1 м;

- в інших містах та селищах - 0,2 м;

- у селах - 0,3 м;

- за межами населених пунктів для земельних ділянок площею до 10 га - 0,5 м, а площею 10 га і більше - 2,5 м.

Суб’єкти господарювання, що є виконавцями топографо-геодезичних, картографічних та землевпорядних робіт, необхідних для забезпечення ведення Державного земельного кадастру в установленому порядку можуть отримувати:

• відомості про наявні станції УПМ ГНСС у Державному картографо-геодезичному фонді або у адміністратора банку геодезичних даних;

• відомості про наявні постійно діючі станції ГНСС, різноманітного підпорядкування, у Державному картографо-геодезичному фонді або власника станції, у відповідній системі координат;

• відомості про пункти Державної геодезичної мережі у Державному картографо-геодезичному фонді або у адміністратора банку геодезичних даних у відповідній системі координат;

• відомості про пункти геодезичних мереж згущення у Державному картографо-геодезичному фонді або у адміністратора банку геодезичних даних у відповідній системі координат;

• каталоги координат кутів поворотів меж суміжних ділянок та викопіювання з чергового кадастрового плану в актуальному стані у Центрі ДЗК, регіональних (обласних, міських) філіях Центру ДЗК;

Суб’єкти підприємницької діяльності, які отримали в установленому порядку відомості про пункти Державної геодезичної мережі, зобов’язані додавати до документації із землеустрою копії матеріалів (квитанції про оплату пунктів ДГМ), що підтверджують використання офіційно отриманої інформації про геодезичну та картографічну основу в УСК-2000 та координати пунктів ДГМ.

Нормативні вимоги до виконання повного комплексу робіт великомасштабних топографічних знімань затверджено наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру від 09.04.1998 «Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, та 1:500 (ГНКТА-2.04-02-98)».

Вимірювальне обладнання, яке використовується для виконання геодезичних робіт повинно мати:

сертифікат відповідності геодезичних приладів, згідно наказу Державного комітету стандартизації, метрології та сертифікації України № 100 від 19.02.2002.

Державний сертифікат мережі, у випадках використання станцій української постійно діючої мережі спостережень глобальних навігаційних супутникових систем (УПМ ГНСС). (процес запровадження інституту сертифікації УПМ ГНСС зараз триває, є відповідні нормативні документи про введення цієї сертифікації в Україні, розробляється Положення Державного комітету стандартизації, метрології та сертифікації України про сертифікацію ГНСС);

свідоцтво Комітету України по стандартизації, метрології та сертифікації (Держстандарту), щодо проходження приладами та обладнанням, що використовуються метрологічної перевірки.

Для використання в якості координатної основи проведення польових геодезичних робіт можуть бути застосовані лише сертифіковані в установленому порядку GNSS - мережі. Перед початком робіт виконавець має впевнитися, що GNSS – мережа дійсно є сертифікованою, а у складі землевпорядної документації навести підтвердження цьому.

Технологічні умови використання GNSS – мереж при проведенні польових геодезичних робіт для цілей кадастру такі:

ϖ виконавець має ознайомитися з технічними специфікаціями сервісів, що надає GNSS – мережа та обрати той сервіс, що забезпечує задану для проведення робіт точність;

ϖ заключити договір з постачальником сервісів (копію договору необхідно навести у складі землевпорядної документації як підтвердження факту використання відповідного сервісу);

ϖ виконати GNSS – спостереження у відповідності до вимог пункту 4.4 “Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000,1:1000 та 1:500” (ГКНТА - 2.04 - 02 – 98);

ϖ застосувати до отриманих вимірювань GNSS – поправки, що надаються сервісами GNSS – мережі;

ϖ виконати опрацювання (врівноваження) результатів вимірювань у відповідному програмному забезпеченні.

**2**.**Упорядкування відносин та трансакційних витрат між учасниками землеустрою**

Одним з напрямів розвитку землеустрою є впорядкування відносин, що виникають між учасниками землеустрою, якими є замовники і розроблювачі землевпорядної документації, а також треті особи, чиї права і законні інтереси можуть бути порушені при проведенні землеустрою та ті, що погоджують проекти землеустрою.

Замовниками землевпорядної документації є особи, які прийняли рішення або порушили клопотання про проведення землеустрою. Обов’язковою умовою при цьому повинно бути забезпечення замовником фінансування землевпорядних робіт.

Теорія трансакційних витрат є складовою частиною сучасного напряму в економічній науці – неоінституціоналізму і їх необхідно розглядати як затрати понад виробничі витрати (трансформаційних витрат, по Д.Норту), що виникають в процесі організації використання земель, а також необхідні для одержання доступу до землі як економічного ресурсу, в тому числі затрати на фіксацію, зміну і захист прав власності, оренди та інших прав на землю, величина яких у своїй більшості визначається інститутами, специфікою законодавства та іншими факторами.

Ці затрати включають будь-які необхідні затрати ресурсів, які не направлені безпосередньо на виробництво сільськогосподарської продукції, але забезпечують організацію використання та охорони земель, зокрема затрати на землеустрій. Це не плата за сам ресурс, а плата за право користування ним. Тим самим, різні бар’єри і поміхи на шляху одержання прав користування (оренди) і породжують трансакційні витрати, що відносяться до землеустрою. Найбільш розповсюдженими трансакційними витратами у сфері землеустрою сьогодні є оформлення:

ϖ права власності на земельну ділянку із земель державної власності;

ϖ права оренди земельної ділянки власників земельних часток (паїв).

У працях неоінституціоналістів, зазвичай, виділяються п’ять класів витрат трансакції, хоча, поки що, ніякої сталої класифікації не існує.

1. *Витрати на пошук інформації*. Перш ніж буде здійснена операція або укладений контракт, потрібно зібрати необхідну інформацію. Такі витрати складаються з витрат часу і ресурсів, необхідних для ведення пошуку, а також пов’язаних з неповнотою і недосконалістю інформації, що надається.

2. *Витрати на ведення переговорів*. Ринок вимагає відволікання значних ресурсів на проведення переговорів про умови обміну, на підготовку і оформлення контрактів. Істотний резерв економії таких витрат – використання стандартних (типових) контрактів (договорів).

3. *Витрати вимірювання*. Будь-який продукт або послуга – це сукупність різних характеристик. У акті обміну неминуче враховуються лише деякі з них, причому точність їх оцінки (вимірювання) буває досить приблизною. Якості товару, що іноді цікавлять, взагалі невимірні і для їх оцінки доводиться користуватися сурогатами (наприклад, визначати вартість земельної ділянки за її зовнішнім виглядом та місцерозташуванням).

4. *Витрати специфікації і захист прав власності*. У цю категорію входять судові витрати, витрати на розгляд арбітражу, державних органів, витрати часу і ресурсів, необхідних для відновлення порушених прав, а також втрати від недобросовісної їх специфікації і ненадійного захисту.

5.*Витрати опортуністичної поведінки*, тобто контракту, що ухиляється від виконання умов. Сюди відносять різні випадки брехні, обману, байдикування на роботі і т.п. Розрізняють дві основні форми опортуністичної поведінки. Перша називається «Моральним ризиком», який виникає тоді, коли в контракті одна сторона покладається на іншу, а отримання дійсної інформації про поведінку сторін вимагає великих витрат або взагалі немає змоги. Найпоширеніший різновид опортуністичної поведінки такого типу – «ухилення», коли агент працює з меншою віддачею, ніж від нього вимагається за контрактом. Особливо зручний ґрунт для «ухилення» створюється в умовах сумісної праці цілою групою, або «командою». Друга форма опортуністичної поведінки – «здирство».

Можливості для нього появляються тоді, коли декілька виробничих чинників тривалий час працюють в тісній кооперації і настільки «притираються» один до одного, що кожен стає незамінним, «унікальним» для решти членів «команди». Це означає, якщо якийсь чинник вирішить покинути «команду», то решта учасників кооперації не зможе знайти йому еквівалентної заміни на ринку і зазнає непоправних втрат. Тому у власників унікальних (по відношенню до даної групи учасників) ресурсів виникає можливість для «шантажу» у формі загрози виходу з «команди». Найрадикальніша форма захисту від «здирства» – перетворення взаємозалежних (інтерспецифічних) ресурсів на сумісне майно, інтеграція власності у вигляді єдиної для всіх членів команди «Пучка правомочностей».

Деякі категорії трансакційних витрат мають підготовчий характер і відносяться до часу здійснення операції (*збір інформації*), інші доводяться на час її здійснення (*переговори і оформлення контракту*), треті носять пост контрактний характер (*заходи безпеки проти опортуністичної поведінки, заходи щодо відновлення порушених прав власності*). Будучи встановленими, права власності на землю починають визначати порівняльну привабливість можливих способів поведінки власника, роблять окремі види його діяльності дорожчими від інших. Оскільки права власності вже не можуть перерозподілятися легко, без будь-яких витрат (наприклад, при нульових трансакційних витратах), обмін правами власності протікатиме у межах, в яких вигоди від їх передачі перевершують пов’язані з цим витрати.

На сучасному етапі розвитку ринкової економіки виділяють ще дві категорії трансакційних витрат: *витрати «політизації» та зовнішні ефекти*. В умовах України ці дві категорії трансакційних витрат мають особливе значення.

Адже за даними соціологічного дослідження, що проводилося соціологічною службою Центру Разумкова (2011 р.) щодо досвіду реєстрації прав власності на землю виявилося, що загалом 22,6% громадян (серед тих, хто має земельну ділянку - 40,2%) довелося протягом останніх 10 років особисто пройти процедуру отримання в органах земельних ресурсів або їх підрозділах акта на право приватної власності на землю, реєструвати право оренди, брати довідку про вартість земельної ділянки, інші документи чи довідки. Найчастіше ця процедура тривала 2–3 місяці (стільки часу відзначили 26,4% тих, хто її проходив) або від кількох місяців до року (22,5%), 11,9% – більше року, 14,4% – від 16 днів до місяця, 17,3% – 15 днів або менше.

Терміни оформлення документів у сільській місцевості виявились істотно більшими, ніж у місті. Якщо серед міських жителів 25,6% зазначили, що оформляли документи понад три місяці, то серед сільських жителів – 44,4%.

44,9% тих, хто оформляв документи, заявили, що їм не довелося переплачувати понад те, що передбачено законодавством; ще 16% зазначили, що не пам'ятають, чи довелося переплачувати. 38,5% відповіли, що їм довелося переплачувати: 11,4% сплатили додатково до 200 грн., ще 11,4% – від 200 до 1000 грн., 6% – понад 1000 грн. (9,7% відповіли, що переплачували, але не пам'ятають, скільки саме).

Порівняння термінів отримання документів представниками двох груп – тих, хто переплатив за оформлення, і тих, хто цього не робив, виявило, що серед перших більшою, ніж серед других, є частка респондентів, які оформляли документи понад рік (15,5% і 6,9%, відповідно). На підставі цього можна припустити, що саме зволікання процесу оформлення документів змушувало їх "переплачувати".

Є підстави вважати, що **недоліки земельної політики (*витрати «політизації» та зовнішні ефекти*) призводять до зниження протягом останніх років рівня підтримки ринкових реформ у земельній сфері та значного зростання трансакційних витрат**.

Розглянемо основні причини виникнення витрат учасників земельно-процесуальних правовідносин у сфері землеустрою при наданні земельних ділянок у власність або оренду, а також в процесі їх використання, в розрізі кожної із виділених категорій.

Учасниками земельно-процесуальних правовідносин у сфері землеустрою є: замовниками документації із землеустрою; розробники документації із землеустрою; органи виконавчої влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування як погоджувальні та приймаючі рішення про затвердження документації із землеустрою.

*Замовниками документації із землеустрою* відповідно до чинного земельного законодавства є органи державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, землевласники і землекористувачі.

Розробниками документації із землеустрою є юридичні та фізичні особи, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою відповідно до закону. Взаємовідносини замовників і розробників документації із землеустрою регулюються законодавством України і договором. Подання документації із землеустрою до центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів, його територіальних органів для внесення відомостей до Державного земельного кАдастру від імені замовника документації здійснюється ***її розробником***, якщо інше не встановлено договором.

*Замовники документації із землеустрою мають право*:

а) доручати розробникам виконання робіт із землеустрою;

б) встановлювати наукові, технічні, економічні та інші вимоги до документації із землеустрою;

в) визначати строк виконання робіт і порядок розгляду документації із землеустрою;

г) визначати за погодженням із розробником документації із землеустрою вартість робіт із землеустрою і порядок їх оплати;

ґ) виступати власником документації із землеустрою;

д) проводити індексацію вартості виконаних робіт із землеустрою в порядку, встановленому законом;

е) здійснювати контроль за виконанням робіт із землеустрою в порядку, встановленому законом.

Замовники документації із землеустрою за рахунок власних коштів мають право на вибір розробника та укладення з ним договору, якщо інше не передбачено законодавством України.

*Замовники документації із землеустрою зобов'язані*:

а) виконувати всі умови договору, а в разі невиконання або неналежного виконання нести відповідальність, передбачену договором і законом;

б) надавати вихідну документацію, необхідну для виконання робіт із землеустрою;

в) проводити відповідно до закону на конкурсній основі відбір розробників документації із землеустрою, що розробляється за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів;

г) прийняти виконані роботи та оплатити їх.

*Розробники документації із землеустрою мають право*:

а) виконувати роботи із складання документації із землеустрою;

б) погоджувати із замовником наукові, технічні, економічні та інші вимоги до документації із землеустрою, строк виконання робіт, їх вартість та порядок оплати;

в) вимагати індексації вартості виконаних робіт із землеустрою в порядку, встановленому законом;

г) авторства на створену ними документацію із землеустрою;

ґ) здійснювати авторський нагляд за реалізацією заходів, передбачених документацією із землеустрою;

д) вимагати зупинення робіт, що виконуються з порушенням документації із землеустрою і призводять до нецільового використання земель та їх псування;

е) вносити пропозиції щодо оновлення застарілої або розробки нової документації із землеустрою.

*Розробники документації із землеустрою зобов'язані*:

а) дотримуватися законодавства України, що регулює земельні відносини, а також державних стандартів, норм і правил при здійсненні землеустрою;

б) інформувати зацікавлених осіб про здійснення землеустрою;

в) виконувати всі умови договору;

г) виконувати роботи із складання документації із землеустрою у строк, передбачений договором. Максимальний строк складання документації із землеустрою не повинен перевищувати шести місяців з моменту укладення договору.

Розробники документації із землеустрою несуть відповідно до закону відповідальність за достовірність, якість і безпеку заходів, передбачених цією документацією. У разі невиконання або неналежного виконання умов договору при здійсненні землеустрою, розробники документації із землеустрою несуть відповідальність, передбачену договором і законом.

Розглянемо основні причини виникнення і джерела витрат учасників земельно-процесуальних правовідносин у сфері землеустрою в розрізі виділених категорій.

***Витрати пошуку інформації***. Перед тим, як буде здійснено надання земельної ділянки у власність (або оренду) – трансакція, потрібно володіти інформацією про те, де є вільна земельна ділянка державної чи комунальної власності, хто має право нею розпорядитися – орган виконавчої влади, місцевого самоврядування чи власник – орендодавець (*фізична або юридична особа*), яка грошова оцінка земельної ділянки або орендна плата, яка якість земельної ділянки, наявність обмежень у її використанні та інша.

Таким чином, витрати пошуку інформації складаються із затрат часу і ресурсів, необхідних для ведення пошуку найбільш підходящої земельної ділянки, одержання кадастрової інформації про ділянку та права на неї, оплата послуг за одержання інформації, в різних органах виконавчої влади та місцевого самоврядування, оплати консультацій спеціалістів по землеустрою та ін.

Також витрати пошуку інформації складаються з втрат, пов’язаних з не повнотою і не досконалістю одержуваної інформації, а саме таку, в своїй більшості інформацію і містить база даних державного земельного кадастру про землі запасу чи земельні ділянки власників земельних часток (паїв). Відсутність достовірних і актуальних даних про наявність та використання земель запасу і в своїй більшості власників земельних часток (паїв), затрудняє пошук інформації та значно збільшує трансакційні витрати.

Трансакційні витрати також будуть зростати у період функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення. Відсутність достовірної єдиної бази даних державного земельного кадастру, даних про середньо районні ціни на земельні ділянки власників земельних часток (паїв), розміри орендної плати за їх використання приводить до ризиків заключення менш вигідних угод для всіх учасників трансакцій із сільськогосподарськими землями.

Наявність повної, достовірної і доступної для споживача інформації забезпечить мінімізацію затрат часу і ресурсів для виконання землевпорядних робіт чи заключення угод в умовах, що склалися.

Маючи відповідну інформацію власник земельної ділянки чи землекористувач зможе уникнути економічних і екологічних ризиків при обороті земельних ділянок та прав на них, заставі чи інших земельних відносинах.

***Витрати ведення переговорів***. Ринок вимагає відволікання значних ресурсів на проведення переговорів про умови виконання землевпорядних робіт землевпорядною організацією або умови надання земельної ділянки в оренду, на заключення і оформлення договору оренди землі. Наприклад, ціни на землевпорядні роботи із оформлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для громадян на сучасному етапі земельних відносин коливаються по регіонах від 1-2 тис. грн. до 10-20 тис. грн. Також при відсутності стандарту проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, його зміст в різних регіонах різний, що не забезпечує гарантування якості виконання землевпорядних робіт.

При оформленні договорів оренди землі колективними сільськогосподарськими підприємствами із власниками земельних часток (паїв) трансакційні витрати значно зростають із-за затрат часу і транспортних розходів.

***Витрати вимірювання***. Вимірювання – це квантифікація інформації. До них відносяться затрати на проведення власне вимірювань (геодезичні та кадастрові зйомки), на здійснення землевпорядних заходів, які мають мету забезпечити учасників земельно-процесуальних правовідносин від помилок вимірювання і втрат від цих помилок. Витрати вимірювання зростають із підвищенням вимог до точності встановлення меж земельних ділянок і їх площ а також із вимогами закріплення поворотних точок меж спеціальними межовими знаками.

Інформація про стан сільськогосподарських чи міських земель потребує постійного уточнення і обновлення. Фактично сьогодні дані про якість ґрунтів, їх деградацію і забруднення, містобудівну цінність земель є не повними і застарілими. Така інформація оновлювалася в державному земельному кадастрі України ще в 1995 р.

При подібній інформації про сільськогосподарські чи міські землі зацікавлені особи, як правило, звертаються до землевпорядних організацій щодо надання послуг із збору і обробці інформації, проведенню інвентаризації земель, спеціальних вишукувань (ґрунтових або геологічних обстежень тощо), оцінці екологічного стану або визначення ринкової вартості земельної ділянки та ін. В іншому випадку якість землевпорядних робіт може приводити до спорів і, як наслідок, до витратна захист прав власності в суді. Вартість таких робіт теж можна віднести як *витрати вимірювання,* або як витрати пошуку інформації.

Таким чином, ***витрати вимірювання кількісних і якісних характеристик земельних ділянок*** – це затрати часу, транспортні розходи, затрати в грошовій формі землевпорядні і оціночні роботи, а також затрати на проведення заходів щодо вивчення стану земельних угідь (при відсутності необхідних даних в державному земельному кадастрі чи інших офіційних джерелах або їх не достатньої точності та достовірності.

***Витрати специфікації і затрати на захист прав власності***. Оскільки найкращі стимули до ефективного використання ресурсів створюються в умовах чітко визначених і надійно захищених прав власності на землю, то затрати ресурсів, які здійснюються для специфікації і захисту подібних прав, представляють собою необхідну частину загальних трансакційних витрат. Ці витрати пов’язані із затратами, необхідними для відновлення порушених прав, втратами від поганого їх захисту. Специфікація прав власності на землю передбачає точне встановлення не тільки суб’єктів прав, але і об’єкта прав власності. Її неповнота трактується як розмивання (attenuation) прав власності на землю. Воно проходить по причині не точно встановлених або погано захищених прав на земельні ділянки. В ході земельної реформи землі запасу у своїй більшості визначалися без встановлення їх меж в натурі (на місцевості). Сільськогосподарські угіддя передані у власність власникам земельних часток (паїв) без визначення меж земельних ділянок. Для того щоб специфікувати право власності (оренди і ін.) на землю, необхідно провести процедуру виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості). Дана процедура включає декілька етапів і вимагає значних затрат часу і грошових коштів. Заінтересована особа повинна здійснити процедуру наведену в табл. 1.

Таким чином, витрати специфікації прав власності на землю включають витрати в грошовій формі на землевпорядну процедуру із відведення земельної ділянки і витрати в грошовій формі та затрати часу на юридичне оформлення (державну реєстрацію земельної ділянки в державному земельному кадастрі та права власності в державному реєстрі нерухомого майна).

Крім витрат специфікації прав власності на землю при трансакціях існує ризик виникнення затрат на захист прав власності.

*Таблиця 1.* **Зміст процедури надання земельної ділянки у власність**

|  |  |
| --- | --- |
| Етапи землевпорядних робіт | Види витрат |
| 1. Підготовчі роботи:  • вибір місця розміщення земельної ділянки;  • формування меж земельної ділянки; • державна реєстрація земельної ділянки державної чи комунальної власності. 2. Складання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки 3. Процесуальні правовідносини із погодження та затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки: 4. Перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) та їх закріплення межовими знаками; 5. Перенесення в натуру (на місцевість) меж зон обмежень (обтяжень) та сервітутів у використанні земельної ділянки; 6. Державна реєстрація земельної ділянки приватної власності у Поземельній книзі державного земельного кадастру 7. Державна реєстрація прав власності на земельну ділянку у державному реєстрі нерухомого майна | Плата за надання відомостей державного земельного кадастру; Плата за землевпорядні роботи із формування меж земельної ділянки; Плата за державну реєстрацію земельної ділянки державної чи комунальної власності. Плата землевпорядній організації за складання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки; Плата спеціально уповноваженим органам виконавчої влади з питань архітектури і містобудування, охорони навколишнього природного середовища, культурної спадщини та іншим відповідно до вимог земельного кодексу України Плата землевпорядній організації за перенесення меж земельної ділянки, меж зон обмежень (обтяжень) та сервітутів в натуру (на місцевість) Плата за державну реєстрацію земельної ділянки приватної власності Плата за державну реєстрацію прав власності на земельну ділянку |

**3.Формування джерел фінансування проведення землеустрою**

Відповідно до статті 67 Закону України «Про землеустрій» фінансування робіт із землеустрою здійснюється за рахунок коштів Державного бюджету України, місцевих бюджетів, коштів юридичних осіб, громадян та інших джерел, не заборонених законом.

За рахунок коштів Державного бюджету України в порядку, що визначається Кабінетом Міністром України, фінансуються:

а) підготовка документації із землеустрою щодо визначення та встановлення в натурі (на місцевості) державного кордону України;

б) розробка загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель;

в) розробка проектів законів України, інших нормативно-правових актів з питань землеустрою;

г) науково-дослідні роботи та фундаментальні дослідження у сфері землеустрою загальнодержавного значення;

ґ) проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність;

д) здійснення землеустрою на землях державної власності.

На землях комунальної власності за рахунок коштів місцевих бюджетів фінансуються роботи із землеустрою щодо встановлення в натурі (на місцевості) меж адміністративно-територіальних одиниць, складання схем землеустрою, розроблення техніко-економічних обґрунтувань з використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, інвентаризації земель.

Роботи із землеустрою можуть фінансуватися відповідно до укладених договорів за рахунок коштів громадян, юридичних осіб та інших джерел, не заборонених законом.

Основним критерієм формування коштів для здійснення робіт із землеустрою повинно бути ув’язування джерел фінансування складу землевпорядних робіт з їх соціально-економічною значимістю, а також фінансовою та інвестиційною політикою держави.

**В якості джерел фінансування можуть виступати**:

♣ кошти державного бюджету. За рахунок цих коштів повинні виконуватися роботи із землеустрою на землях державної власності при розробці та здійсненні державних програм, пов’язаних із використанням і охороною земельних ресурсів, вивчення і планування використання земель, інвентаризацією земель та інших державних потреб;

♣ кошти бюджетів областей і уряду АР Крим. За рахунок цих коштів повинні виконуватися роботи із землеустрою для потреб регіонів і на землях, що знаходяться в державній власності та їх розпорядженні, а також при розробці і здійсненні регіональних програм;

Доцільно при цьому конкретизувати види робіт, які виконуються за рахунок коштів громадян і юридичних осіб, а також прийняти відповідні нормативні акти щодо встановлення прийнятної плати за проведення землевпорядних робіт, яке повинне здійснюватися шляхом введення фіксованих і загальних меж плати, обумовленої з економічно обґрунтованою точністю, а також шляхом руйнування існуючої сьогодні монополії на проведення цих робіт за допомогою розвитку конкуренції між розробниками землевпорядної документації.

Як **додаткові джерела коштів на виконання робіт із землеустрою** можуть залучатися:

♣ банківські кредитні ресурси і засоби приватних інвесторів на рішення локальних землевпорядних задач;

♣ спеціалізовані позабюджетні фонди, які формуються відповідно до земельного законодавства органами місцевого самоврядування.

Фінансування робіт з установлення на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень (область, район, місто, район у місті, селище, село); складання схем землеустрою, розроблення техніко-економічних обґрунтувань з використання і охорони земельних ресурсів адміністративно територіальних утворень; інвентаризації земель усіх категорій; інших робіт на землях комунальної власності здійснюється за рахунок коштів республіканського бюджету Автономної Республіки Крим та відповідних місцевих бюджетів.

Інші види робіт з питань землеустрою фінансуються за власний рахунок замовників цих робіт та інших незаборонених законодавством України коштів відповідно до укладених договорів.

**4.Науково-технічний прогрес у землеустрої**

**Науково-технічний прогрес у землеустрої** базується на оперативному впровадженні результатів фундаментальних і прикладних науково-дослідних і дослідно-конструкторських робіт, проведених у наступних **основних напрямах**:

1) дослідження закономірностей розвитку земельних відносин при переході до нових форм землеволодіння і землекористування;

2) розробка наукових основ і методів використання та охорони земель, еколого-ландшафтного землевпорядкування тощо;

3) розробка державних стандартів, норм і правил, що регламентують інтесивність, екологізацію землекористування і землеустрій, особливо у районах розвитку негативних явищ;

4) методологічні основи землеустрою в умовах нових земельних відносин та техногенного забруднення території;

5) розробка механізму економічного стимулювання раціонального використання земель і залучення в обробіток невикористовуваних земель;

6) методологічні основи землеустрою в умовах введення обмежень і обтяжень (сервітутів) у використанні земель;

7) удосконалення методів картографування і складання тематичних карт розвитку ерозії ґрунтів, перезволоження й інших негативних процесів;

8) розробка наукових основ, технологій і методів раціоналізації землекористування права державної та комунальної власності й управління цими землями тощо.

Виходячи із сучасних вимог до землеустрою та його розвитку, в першу чергу **необхідна розробка наступних методичних і технічних документів**, що регламентують землевпорядну діяльність:

♣ положення та інструкції з територіального і внутрішньогосподарського землеустрою;

♣ порядок та рекомендації з планування і зонування земель за їх категоріями та типами землекористування на різних рівнях;

♣ землевпорядні регламенти та рекомендації з реалізації прав власників земельних часток і ефективного використання сільськогосподарських земель;

♣ рекомендації про порядок і регламент встановлення сервітутів, обтяжень і обмежень та їх відображення в землевпорядних документах;

♣ галузеві стандарти і рекомендації зі складу і змісту проектів землеустрою сільськогосподарських та не сільськогосподарських підприємств;

♣ рекомендації з використання і організації території земель, що піддаються техногенному впливу тощо.

Нормативно-технічні документи розробляються на замовлення центрального органу виконавчої влади із земельних ресурсів науковими установами і, в залежності від їх значимості, затверджуються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин або Кабінетом Міністрів України.

Регіональні територіальні органи із земельних ресурсів можуть з урахуванням природних, економічних, соціальних особливостей і інших умов розробляти науково-технічні документи щодо здійснення землеустрою, які деталізують державні науково-технічні документи. Зазначені документи підлягають узгодженню з центральним органом виконавчої влади із земельних ресурсів.

Нормативно-технічні документи щодо здійснення землеустрою обов’язкові для використання всіма учасниками землеустрою, призначені для державного регулювання (адміністрування) цієї діяльності і є основою для проведення державної землевпорядної та іншої експертиз, здійснення контролю за виконанням землевпорядних робіт і вирішенні спірних питань.

**5.Державний фонд документації із землеустрою**

Державний фонд документації із землеустрою формується на основі збору, обробки, обліку матеріалів, отриманих в результаті здійснення землеустрою. Документація із землеустрою Державного фонду документації із землеустрою є державною власністю і не може передаватись у приватну власність. Доступ до матеріалів Державного фонду документації із землеустрою, що становлять державну таємницю, здійснюється відповідно до закону. Розробники документації із землеустрою зобов'язані безоплатно передавати копії матеріалів у Державний фонд документації із землеустрою.

Положення про Державний фонд документації із землеустрою, а також порядок надходження, обліку та зберігання матеріалів у ньому затверджує Кабінет Міністрів України. Відповідно до Положення про Державний фонд документації із землеустрою затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 листопада 2004 р. N 1553 Державний фонд документації із землеустрою формується на основі збирання, обробки, обліку матеріалів, отриманих у результаті проведення землеустрою незалежно від місця розташування земельних ділянок та форми власності на них, для використання їх органами державної влади та органами місцевого самоврядування, а також підприємствами, установами, організаціями і громадянами.

Державний фонд складається з:

1) головного фонду документації із землеустрою (головний фонд);

2) регіональних фондів документації із землеустрою (регіональні фонди) – Автономної Республіки Крим, областей, мм. Києва та Севастополя;

3) місцевих фондів документації із землеустрою (місцеві фонди) - адміністративних районів та міст обласного значення.

Головний фонд створюється, формується і ведеться  [Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B0%D0%B2%D0%BD%D0%B0_%D1%81%D0%BB%D1%83%D0%B6%D0%B1%D0%B0_%D0%A3%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%97%D0%BD%D0%B8_%D0%B7_%D0%BF%D0%B8%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%8C_%D0%B3%D0%B5%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%B7%D1%96%D1%97,_%D0%BA%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B3%D1%80%D0%B0%D1%84%D1%96%D1%97_%D1%82%D0%B0_%D0%BA%D0%B0%D0%B4%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D1%83) (Держгеокадастр). Головний фонд призначений для обліку і зберігання документації із землеустрою, проведеного на загальнодержавному рівні, та централізованого обліку відомостей про документи регіональних і місцевих фондів.

Місцевий фонд створюється, формується і ведеться районним (міським) відділом (управлінням) земельних ресурсів Держгеокадастра. Місцевий фонд призначений для обліку та зберігання документації із землеустрою, проведеного на місцевому рівні.

Для формування Державного фонду Держгеокадастр за безпечує:

ϖ організацію надходження, облік та зберігання документації із землеустрою;

ϖ ведення централізованого обліку відомостей про документи Державного фонду;

ϖ методичну координацію роботи щодо створення та забезпечення ефективного функціонування регіональних і місцевих фондів;

ϖ надання користувачам інформації, що міститься в документації із землеустрою.

Для формування регіональних і місцевих фондів територіальні органи Держгеокадастр забезпечують:

•організацію надходження документації із землеустрою, її облік та зберігання;

•надання інформації щодо наявності документації із землеустрою для централізованого її обліку;

•надання користувачам інформації, що міститься в документації із землеустрою.

Залежно від виду документації та рівня проведення землеустрою розробник цієї документації безоплатно передає копії матеріалів виконаних робіт до:

1) Головного фонду – із землеустрою, проведеного на загальнодержавному рівні;

2) регіонального фонду – із землеустрою, проведеного на регіональному рівні;

3) місцевого фонду – із землеустрою, проведеного на місцевому рівні.

Передача документації із землеустрою здійснюється згідно з актом приймання-передачі встановленої форми, який складається у двох примірниках.

Документація із землеустрою надходить до Державного фонду у формі затверджених програм, схем, проектів, спеціальних тематичних карт, атласів, технічної документації за визначеним Положенням переліком.

Документація із землеустрою, яка надійшла до Державного фонду, підлягає обліку за її видами. Облік документації ведеться у журналах за визначеною Положенням формою. Документація, яка містить відомості, що становлять державну таємницю, обліковується в окремому журналі.

Облік документації із землеустрою у місцевому фонді ведеться по адміністративних районах в розрізі населених пунктів та містах обласного значення. Місцевий фонд один раз на півріччя надає регіональному фонду інформацію про наявність документації із землеустрою у місцевому фонді. Облік документації із землеустрою у регіональному фонді ведеться по Автономній Республіці Крим, областях у розрізі адміністративних районів та по мм. Києву і Севастополю. Для централізованого обліку регіональний фонд щороку надає Головному фонду інформацію про наявність документації із землеустрою у регіональному та місцевому фондах. Облік документації із землеустрою у Головному фонді та централізований облік відомостей стосовно документів Державного фонду ведеться по Автономній Республіці Крим, областях, м. Києву та Севастополю. Документи Головного фонду зберігаються у Держгеокадастрі, регіонального фонду – у Рескомземі Автономної Республіки Крим та обласних, Київському і Севастопольському міських головних управліннях земельних ресурсів Держгеокадастра, місцевого фонду – у районних (міських) відділах (управліннях) земельних ресурсів Держгеокадастра.

Матеріали Державного фонду постійно зберігаються у спеціально обладнаних приміщеннях з дотриманням умов, які забезпечують їх схоронність та обмежений доступ. Для контролю наявності та фізичного стану документації із землеустрою один раз на два роки проводиться її інвентаризація.

Матеріали Державного фонду надаються у користування за письмовим запитом. Відомості, що містяться в документації із землеустрою, надаються:

1) органам державної влади та органам місцевого самоврядування безоплатно;

2) підприємствам, установам, організаціям та громадянам за плату.

Розмір оплати цих послуг встановлюється законодавством. Кошти, отримані від надання відомостей, спрямовуються на забезпечення функціонування Державного фонду. Юридичні та фізичні особи мають право користуватися матеріалами Державного фонду документації із землеустрою з дотриманням вимог закону України «Про землеустрій», інших законів України і Положення про Державний фонд документації із землеустрою.

При користуванні документацією з Державного фонду документації із землеустрою забороняється:

• копіювання топографічних, картографічних, аерознімальних та інших матеріалів без відповідного на те дозволу;

• передача вихідних матеріалів (їх копій) іншим особам без спеціального дозволу, якщо це не передбачено умовами користування відповідними матеріалами;

• передача документації із землеустрою, яка є носієм відомостей, що становлять державну таємницю, організаціям, які не мають належних умов для забезпечення її зберігання.

У разі втрати документації із землеустрою, що становить державну таємницю, користувачі зобов'язані повідомити про це Державний фонд документації із землеустрою та інші державні органи відповідно до законодавства України. Надання відомостей, що містяться в документації із землеустрою, здійснюється в порядку, встановленому законодавством України. Використання матеріалів Державного фонду документації із землеустрою дозволяється лише з дотриманням вимог законодавства про авторські права.

**6.Кадрове забезпечення землеустрою**

Відповідно до статті 66 закону України «Про землеустрій**»** професійною діяльністю у сфері землеустрою можуть займатися громадяни, які мають спеціальну вищу освіту, отримали кваліфікацію інженера-землевпорядника, мають стаж роботи за спеціальністю не менше одного року, склали кваліфікаційний іспит та одержали сертифікат відповідно до вимог цієї статті. Сертифікованим інженером-землевпорядником не може бути особа, обмежена у дієздатності або визнана недієздатною за рішенням суду.

Інженер-землевпорядник, що не є сертифікованим інженером-землевпорядником, може брати участь у складенні документації із землеустрою та технічної документації з оцінки земель як стажер.

Підготовка інженерів-землевпорядників здійснюється на факультетах землевпорядного профілю у вищих навчальних закладах відповідного рівня акредитації. Складання інженерами-землевпорядниками кваліфікаційного іспиту. Кваліфікаційній комісії та підвищення кваліфікації сертифікованих інженерів-землевпорядників здійснюються на базі факультетів землевпорядного профілю у вищих навчальних закладах відповідного рівня акредитації, які уклали договір з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. Кваліфікаційний іспит є процедурою, під час проведення якої підтверджується професійна компетентність інженера-землевпорядника, його рівень кваліфікації і знань як виконавця робіт із землеустрою.

Вимоги до програм підвищення кваліфікації сертифікованих інженерів-землевпорядників встановлюються Кваліфікаційною комісією, склад якої затверджується наказом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. Інженеру-землевпоряднику, який склав кваліфікаційний іспит, видається кваліфікаційний сертифікат у паперовій або електронній формі, що підтверджує відповідність інженера-землевпорядника кваліфікаційним характеристикам професії та його спроможність самостійно складати окремі види документації із землеустрою та документації з оцінки земель, виконувати топографо-геодезичні і картографічні роботи, проводити інвентаризацію земель, перевіряти якість ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою. Інженери-землевпорядники, позбавлені кваліфікаційного сертифіката внаслідок порушення законодавства у сфері землеустрою відповідно до статті 68 закону України «Про землеустрій», допускаються до складання кваліфікаційного іспиту після прийняття рішення про позбавлення кваліфікаційного сертифіката та за умови успішного підвищення кваліфікації.

Сертифікований інженер-землевпорядник має особисту печатку, на якій зазначаються його прізвище, ім'я, по батькові та ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб – платників податків та інших обов'язкових платежів. Сертифіковані інженери-землевпорядники зобов'язані не рідше одного разу на чотири роки підвищувати кваліфікацію за програмою підвищення кваліфікації.

Видача кваліфікаційного сертифіката (у паперовій чи електронній формі) інженерам-землевпорядникам, які склали кваліфікаційний іспит, видача свідоцтва про підвищення кваліфікації, видача їх дублікатів здійснюється навчальним закладом, на базі якого складається кваліфікаційний іспит або підвищується кваліфікація за рішенням Кваліфікаційної комісії.

Строк дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника не обмежений у часі. Разом з тим, постає питання якісного складу інших фахівців які працюють в системі. Так в останні роки в системі землеустрою працювало від 25 тис. чол. до 28 тис. чол. Чисельність працівників системи Держземагенства України коливається в межах 9,5 – 10 тис. чол. Таким чином, в системі державних підприємств інституту землеустрою, Центру державного земельного кадастру та недержавних землевпорядних підприємствах, а також підприємцями працюють біля 18 тис. чол.

Аналіз стану кадрової політики в центральному апараті, територіальних органах Держкомзему, державних підприємств, що належать до сфери його управління відповідно до вимог нормативних документів з кадрових питань показує, що в цій сфері діяльності постійно повинні вживатися заходи щодо вдосконалення роботи з кадрами, надання їй системного характеру, зміцнення кадрового потенціалу органів земельних ресурсів. Зокрема, в систему стаціонарної служби щорічно розробляються плани щодо поліпшення якісного складу державних службовців. Разом з тим, щодо якісного складу, то тут майже 90% працівників мають вищу освіту. Із них близько біля 70% мають вищу освіту вузів Ш-ІУ рівнів акредитації, в тому числі біля 50% – землевпорядну та близьку до землевпорядної освіту.

Керівники та спеціалісти, які мають землевпорядну та близьку до землевпорядкування освіту, складають разом із бакалаврською освітою лише 64% із загальної кількості працюючих. Проте, кількість керівних фахівців без базової освіти системи Держземагенства України в окремих регіонах коливається від більш як 75-85% (в м. Севастополь і Київ, Київська область) до менше 10% (Хмельницька, Львівська, Рівненська області).

Для врегулювання існуючих освітніх та проблем підвищення кваліфікації і сертифікації інженерів землевпорядників щодо здійснення господарської діяльності у сфері землеустрою пропонуємо відповідні законодавчі зміни. Прийняття запропонованих змін до законодавства дозволить Держгеокадастру України під час здійснення заходів державного нагляду щодо виконавців робіт із землеустрою перевіряти дотримання відповідальними фахівцями із землеустрою та кадастру вимог положень законів, нормативно-правових актів, нормативно-технічних документів, стандартів, норм і правил у сфері землеустрою. У разі виявлення порушень вимог до технічного і технологічного забезпечення визначених державними стандартами, нормами і правилами або нормативно-правових актів з питань здійснення землеустрою, центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин видає наказ про усунення порушень виконавцями робіт із землеустрою, виявлених під час здійснення заходу. Повторне виявлення порушень нормативно-правових актів з питань здійснення землеустрою буде підставою для виключення відповідальних фахівців із землеустрою та кадастру із Державного реєстру фахівців із землеустрою та кадастру виробничої діяльності у сфері землеустрою.

З метою підвищення ефективності контролю за якістю виконання робіт із землеустрою законодавчо повинні бути запроваджені Державні реєстри фахівців із землеустрою та кадастру у сфері землеустрою які включають:

1) державний реєстр фахівців із землеустрою та кадастру виробничої діяльності у сфері землеустрою; 2) державний реєстр фахівців із землеустрою та кадастру Саморегулівні організації у сфері землеустрою повинні відповідати критеріям: 1) мати статус всеукраїнської із державною реєстрацією в Міністерстві юстиції України та її кількісний склад повинен налічувати не менше 250 фахівцями із землеустрою та кадастру; 2) мати встановлену процедуру внутрішньої контролю за якістю проведених ними робіт із землеустрою. Одночасно вона повинна мати право порушувати клопотання перед центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, у сфері землеустрою про виключення із державного реєстру фахівців із землеустрою та кадастру управлінської діяльності у сфері землеустрою які допустили повторне порушення законодавства при здійсненні державної експертизи документації із землеустрою.

Одночасно, для підвищення рівня підготовки нами розроблений Галузевий стандарт вищої освіти (додаток) освітньо-професійної програми підготовки фахівців за освітньо-кваліфікаційним рівнем «Спеціаліст» спеціальності 8.08010103 «Землеустрій та кадастр» в якому узагальнюється зміст вищої освіти, тобто відображаються цілі вищої освіти та професійної підготовки, визначається місце фахівця в структурі галузей економіки держави і вимоги до його компетентності, інших соціально важливих властивостей та якостей.

Цей стандарт є складовою галузевих стандартів вищої освіти, в якій узагальнюються вимоги з боку держави, світового співтовариства та споживачів випускників до змісту вищої освіти. Освітньо-кваліфікаційна характеристика стандарту відображає соціальне замовлення на підготовку фахівця з урахуванням аналізу професійної діяльності та вимог до змісту вищої освіти з боку держави та окремих замовників фахівців. Вона також визначає галузеві кваліфікаційні вимоги до соціально-виробничої діяльності випускників вищого навчального закладу з певних спеціальностей певного освітньо-кваліфікаційного рівня та державні вимоги до властивостей та якостей особи, яка здобула певний освітній рівень відповідного фахового спрямування.

Стандарт використовується під час:

•визначення цілей освіти та професійної підготовки;

•розроблення складових галузевих стандартів вищої освіти (освітньо-професійна програма підготовки фахівців, засоби діагностики якості вищої освіти);

•визначення первинних посад випускників вищих навчальних закладів та умов їх використання;

•розроблення та корегування складових галузевих стандартів вищої освіти вищих навчальних закладів (варіативні частини освітньо-кваліфікаційної характеристики, освітньо-професійної програми підготовки фахівців та засобів діагностики якості вищої освіти, навчальний план програми навчальних дисциплін);

•визначення змісту навчання в системі перепідготовки та підвищення кваліфікації;

•професійної орієнтації здобувачів фаху та визначення критеріїв професійного відбору;

•прогнозування потреби у фахівцях відповідного(ої) напряму (спеціальності) та освітньо-кваліфікаційного рівня, плануванні їх підготовки і під час укладання договорів або контрактів щодо підготовки фахівців;

•розподілу та аналізу використання випускників вищих навчальних закладів.

Вказаним галузевим стандартом визначено виробничі функції, типові задачі діяльності та уміння, якими повинен володіти спеціаліст, а також його здатності як спеціаліста із землеустрою, що вимагаються, та система умінь, що їх відображає спеціальність.

**7.Врахування державних, громадських та приватних інтересів при здійсненні землеустрою**

Відповідно до статті 58 закону України «Про землеустрій», врахування державних інтересів при здійсненні землеустрою на місцевому рівні полягає у виконанні заходів, передбачених загальнодержавними програмами щодо використання та охорони земель, схемами землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель, проведення державної експертизи і здійснення державного контролю за використанням та охороною земель. Врахування державних інтересів при здійсненні землеустрою на місцевому рівні відповідно до статті 59 закону України «Про землеустрій», полягає у виконанні заходів, передбачених загальнодержавними програмами щодо використання та охорони земель, схемами землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель, проведення державної експертизи і здійснення державного контролю за використанням та охороною земель.

Для врахування державних інтересів застосовується механізм погодження документації із землеустрою спеціально уповноваженими органами виконавчої влади із земельних ресурсів, містобудування, охорони навколишнього середовища та інших визначених законом. Для врахування громадських та приватних інтересів при здійсненні землеустрою проводяться громадські слухання. Громадським слуханням підлягають розроблені в установленому порядку проекти містобудівної документації на місцевому рівні: плани розвитку землекористування населених пунктів, плани зонування земель за їх категоріями та типами землекористування, детальні плани забудови територій.

Затвердження на місцевому рівні документації із землеустрою чи містобудівної без проведення громадських слухань щодо проектів такої документації забороняється. При вирішенні відповідно до Закону України "Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності" питань відчуження для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, громадські слухання не проводяться.

Сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи (у разі делегування їм таких повноважень) зобов'язані забезпечити:

1) оприлюднення прийнятих рішень щодо розроблення документації на місцевому рівні з прогнозованими правовими, економічними та екологічними наслідками;

2) оприлюднення проектів документації на місцевому рівні та доступ до цієї інформації громадськості;

3) реєстрацію, розгляд та узагальнення пропозицій громадськості до проектів документації на місцевому рівні;

4) узгодження спірних питань між громадськістю і замовниками землевпорядної чи містобудівної документації на місцевому рівні через погоджувальну комісію;

5) оприлюднення результатів розгляду пропозицій громадськості до проектів документації на місцевому рівні.

Оприлюднення планів розвитку землекористування населених пунктів, планів зонування земель за їх категоріями та типами землекористування, детальних планів забудови територій здійснюється не пізніш як у місячний строк з дня їх надходження до відповідного органу місцевого самоврядування.

Оприлюднення проектів документації на місцевому рівні є підставою для подання пропозицій громадськості до відповідного органу місцевого самоврядування. Пропозиції громадськості мають бути обґрунтовані в межах відповідних законодавчих та нормативно-правових актів, державних будівельних норм, стандартів і правил та надаватися у строки, визначені для проведення процедури громадських слухань.

Пропозиції, надані після встановленого строку, не розглядаються.

Пропозиції до проектів документації на місцевому рівні мають право надавати:

1) повнолітні дієздатні фізичні особи, які проживають на території, щодо якої розроблено відповідний проект документації на місцевому рівні;

2) юридичні особи, об'єкти нерухомого майна яких розташовані на території, для якої розроблено відповідний проект документації на місцевому рівні;

3) власники та користувачі земельних ділянок, розташованих на території, щодо якої розробляється документація, та на суміжній з нею;

4) представники органів самоорганізації населення, діяльність яких поширюється на відповідну територію;

5) народні депутати України, депутати відповідних місцевих рад.

Для розгляду спірних питань, що виникають у процесі громадських слухань, утворюється погоджувальна комісія.

До складу погоджувальної комісії входять:

1) посадові особи відповідного органу місцевого самоврядування;

2) представники органу земельних ресурсів, природоохоронного і санітарно-епідеміологічного органу, органу містобудування та архітектури, охорони культурної спадщини та інших органів;

3) представники професійних об'єднань та спілок, архітектори, науковці;

) уповноважені представники громадськості, які обираються під час громадських слухань. Кількість представників громадськості має становити не менше 50 відсотків і не більше 70 відсотків загальної чисельності комісії.

Головою погоджувальної комісії є посадова особа відповідного органу місцевого самоврядування. Погоджувальна комісія протягом двох тижнів після її створення розглядає спірні питання, зафіксовані у протоколі громадських слухань, та ухвалює рішення про врахування або мотивоване відхилення цих пропозицій (зауважень).

Засідання погоджувальної комісії є правомірним, якщо у ньому взяли участь не менше двох третин її членів (з них не менше половини представників громадськості). Рішення погоджувальної комісії приймається більшістю присутніх членів та оформлюється відповідним протоколом.

У разі неспроможності погоджувальної комісії врегулювати спірні питання між сторонами остаточне рішення приймає відповідний орган місцевого самоврядування. Урегульовані погоджувальною комісією спірні питання між сторонами або прийняті відповідним органом місцевого самоврядування рішення є підставою для внесення змін до проекту відповідної документації.

Оприлюднення результатів розгляду пропозицій громадськості до проектів документації на місцевому рівні здійснюється у двотижневий строк з дня їх прийняття шляхом опублікування в засобах масової інформації, що поширюються на відповідній території, а також розміщення таких рішень на офіційних веб-сайтах цих органів. Особи, які оприлюднюють плани розвитку землекористування населених пунктів, плани зонування земель за їх категоріями та типами землекористування, детальні плани забудови територій, є відповідальними за їх автентичність. Фінансування заходів щодо врахування громадських інтересів здійснюється за рахунок органів місцевого самоврядування. Порядок проведення громадських слухань визначає Кабінет Міністрів України.

**8. Авторський нагляд за виконанням проектів землеустрою**

Відповідно до статті 64 Закону України «Про землеустрій» авторський нагляд за виконанням проектів землеустрою здійснюється розробниками документації із землеустрою і передбачає перевірку повноти та якості виконання заходів, окремих рішень, передбачених цією документацією, а також вимог нормативно-правових актів з питань здійснення землеустрою. Результати, одержані під час авторського нагляду за реалізацією проекту землеустрою, заносяться в журнал авторського нагляду за виконанням проектів землеустрою. Разом з тим, якщо у сфері містобудування є затверджений ДБН А.2.2-4-2003 «Положення про авторський нагляд за будівництвом будинків і споруд», яке визначає порядок здійснення авторського нагляду за новим будівництвом, розширенням, реконструкцією і технічним переоснащенням об'єктів цивільного і виробничого призначення, а також за організацією нових виробництв та окремих виробничих процесів на існуючих виробництвах у відповідності зі статтею 11 Закону "Про архітектурну діяльність" від 20.05.99 р. № 687-ХІV то у сфері землеустрої такий документ відсутній.

Авторський нагляд – *це функція* організацій – авторів проекту землеустрою, яка здійснюється у відповідності з положенням про авторський нагляд розробників документації із землеустрою за повнотою та якістю виконання заходів і окремих проектних рішень, передбачених цією документацією, а також вимог нормативно-правових актів з питань здійснення землеустрою для забезпечення відповідності землевпорядних, технологічних, екологічних, правових та інших рішень техніко-економічним показникам об’єкту землеустрою.

В процесі здійснення авторського нагляду аналізуються питання реалізації проектних рішень (юридичного оформлення прав на землю, освоєння сівозмін тощо) та щодо відповідності землевпорядних, технологічних, екологічних, правових та інших рішень техніко-економічним показникам об’єкту землеустрою.

В ході здійснення авторського нагляду вивчаються:

- повнота, якість та точність виконаних заходів і окремих рішень, передбачених проектом землеустрою;

- дотримання черговості виконання заходів;

- виявлялись недоліки, порушення та розроблені рекомендації щодо їх усунення, а також додаткові заходи, необхідність у здійсненні яких виникла у процесі реалізації проекту землеустрою;

- наддається методична допомога замовнику щодо реалізації проекту в подальшому.

У землевпорядній практиці відомо, що критерієм для встановлення недоліків землеволодіння і землекористування і підставою для їх усунення є не зовнішні ознаки (обрис земельного масиву), а негативний вплив на їх господарську діяльність і використання землі. Тому для обґрунтованого усунення недоліків здійснення проекту землеустрою, вибору можливих способів їх усунення здійснюється порівняння проектних рішень фактичному використанню земель та вимогам регулювання земельних відносин, наприклад, між власниками земельних часток (паїв) і юридичною особою.

Строки здійснення авторського нагляду за виконанням проектів землеустрою визначаються відповідно до графіка реалізації проекту землеустрою. Результати, одержані під час авторського нагляду за реалізацією проекту землеустрою, заносяться в журнал авторського нагляду за виконанням проектів землеустрою. Порядок ведення журналу авторського нагляду за виконанням проекту землеустрою встановлюється центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

**9. Відшкодування шкоди, заподіяної у результаті здійснення землеустрою.**

Відповідно до статті 152 Земельного кодексу України держава забезпечує громадянам та юридичним особам рівні умови захисту прав власності на землю. Власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків.

Захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється шляхом:

а) визнання прав;

б) відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав;

в) визнання угоди недійсною;

г) визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування;

ґ) відшкодування заподіяних збитків.

Згідно статті 156 земельного кодексу власникам землі та землекористувачам відшкодовуються збитки, заподіяні внаслідок:

а) вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом;

б) тимчасового зайняття сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для інших видів використання;

в) встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок;

г) погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників;

ґ) приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у непридатний для використання стан;

д) неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки.

Відповідно до статті 69 закону України «Про землеустрій», шкода, заподіяна в результаті здійснення землеустрою фізичній особі, її майну чи майну юридичної особи, підлягає відшкодуванню в повному обсязі особою, яка її заподіяла, у порядку, встановленому законодавством України.

Таким чином, якщо в процесі землеустрою допущено (здійснено) будь-яку дію яка привела до нанесення збитків землекористувачам або порушено їх права винні відшкодовують їх чи усувають за свої кошти причини порушення прав.

Згідно статті 157 земельного кодексу відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам здійснюють органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи, діяльність яких обмежує права власників і землекористувачів або погіршує якість земель, розташованих у зоні їх впливу, в тому числі внаслідок хімічного і радіоактивного забруднення території, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами і стічними водами.

Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам встановлений Кабінетом Міністрів України. Так Постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. N 284 затверджений Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, який визначив:

1. Власникам землі та землекористувачам відшкодовуються збитки, заподіяні вилученням (викупом) та тимчасовим зайняттям земельних ділянок, встановленням обмежень щодо їх використання, погіршенням якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей земельних ділянок або приведенням їх у непридатний для використання стан та неодержанням доходів у зв'язку з тимчасовим невикористанням земельних ділянок.

2. Розміри збитків визначаються комісіями, створеними Київською та Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими комітетами міських (міст обласного значення) рад. До складу комісій включаються представники Київської, Севастопольської міських, районних державних адміністрацій, виконавчих комітетів міських (міст обласного значення) рад (голови комісій), власники землі або землекористувачі (орендарі), яким заподіяні збитки, представники підприємств, установ, організацій та громадяни, які будуть їх відшкодовувати, представники державних органів земельних ресурсів і фінансових органів, органів у справах містобудування і архітектури та виконавчих комітетів сільських, селищних, міських (міст районного значення) рад, на території яких знаходяться земельні ділянки. У разі, коли збитки заподіяні погіршенням якості земель або приведенням їх у непридатність для використання за цільовим призначенням, до складу комісій включаються також представники територіальних органів Держсільгоспінспекції, санітарно-епідеміологічних і природоохоронних органів. Результати роботи комісій оформляються відповідними актами, що затверджуються органами, які створили ці комісії.

3. Відшкодуванню підлягають:

ϖ вартість житлових будинків, виробничих та інших будівель і споруд, включаючи незавершене будівництво;

ϖ вартість плодоягідних та інших багаторічних насаджень;

ϖ вартість лісових і деревно-чагарникових насаджень;

ϖ вартість водних джерел (колодязів, ставків, водоймищ, свердловин тощо), зрошувальних і осушувальних систем, протиерозійних і протиселевих споруд;

ϖ понесені витрати на поліпшення якості земель за період використання земельних ділянок з урахуванням економічних показників, на незавершене сільськогосподарське виробництво (оранка, внесення добрив, посів, інші види робіт), на розвідувальні та проектні роботи інші збитки власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, включаючи і неодержані доходи, якщо вони обґрунтовані). Неодержаний дохід – це дохід, який міг би одержати власник землі, землекористувач, у тому числі орендар, із земельної ділянки і який він не одержав внаслідок її вилучення (викупу) або тимчасового зайняття, обмеження прав, погіршення якості землі або приведення її у непридатність для використання за цільовим призначенням у результаті негативного впливу, спричиненого діяльністю підприємств, установ, організацій та громадян.

4. Розміри збитків визначаються в повному обсязі відповідно до реальної вартості майна на момент заподіяння збитків, проведених витрат на поліпшення якості земель (з урахуванням ринкової або відновної вартості).

5. Збитки відшкодовуються власникам землі і землекористувачам, у тому числі орендарям, підприємствами, установами, організаціями та громадянами, що їх заподіяли, за рахунок власних коштів не пізніше одного місяця після затвердження актів комісій, а при вилученні (викупі) земельних ділянок – після прийняття відповідною радою рішення про вилучення (викуп) земельних ділянок у період до видачі документа, що посвідчує право на земельну ділянку підприємства, установи, організації або громадянина.

6. При тимчасовому зайнятті земельних ділянок для розвідувальних робіт, а також для обов'язкових планових робіт з будівництва, технічного обслуговування і ремонту лінійної частини магістральних трубопроводів, що проходять в одному технічному коридорі, збитки визначаються за угодою між власниками землі або землекористувачами та підприємствами, установами й організаціями–замовниками таких робіт з обумовленням розмірів збитків і порядку їх відшкодування в договорі. При недосягненні згоди розміри збитків визначаються комісіями, створюваними Київською та Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими комітетами міських (міст обласного значення) рад.

7. Не підлягають згідно із Законом України "Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів" відшкодуванню збитки, завдані власникам та користувачам земельних ділянок, розташованих у межах спеціальних зон об'єктів енергетики внаслідок недотримання ними обмежень щодо використання таких земельних ділянок, встановлених зазначеним Законом.