

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА І
АРХІТЕКТУРИ**

Факультет геоінформаційних систем та управління територіями

Кафедра землеустрою і кадастру

Пояснювальна записка до атестаційної випускної роботи

На здобуття освітнього ступеня бакалавра

На тему:

«Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд на вул. Фрометівській 13-а, у Голосіївському районі міста Києва»

Виконав студент 4 курсу

групи ЗІК-41

Черняк Я.Ю.

Дипломний керівник:

к.т.н. доцент Лізунова А.П.

Ас. Лапань І.А.

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА І
АРХІТЕКТУРИ**

Факультет: Геоінформаційних систем і управління територій

Кафедра: Землеустрою і кадастру

Освітньо-кваліфікаційний рівень бакалавр

Спеціальність 193 Геодезія та землеустрій

Спеціалізація Землеустрій та кадастр

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри землеустрою і кадастру

Петраковська О.С.

“ ___ ” _____ 20__ року

З А В Д А Н Я

**ДО ВИКОНАННЯ АТЕСТАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ НА ЗДОБУТТЯ
ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ БАКАЛАВРА**

Черняк Ярослав Юрійович

(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема роботи «Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку на вул. Фрометівській 13 – А у Голосіївському районі міста Києва»

затверджені наказом ректора КНУБА № _____ від “ ___ ” _____ 20__ року

2. Керівники роботи к.т.н. доцент Лізунова Аліна Петрівна, ас.

Лапань Іван Андрійович _____ (прізвище)

3. Строк подання студентом роботи до захисту дев'яте червня _____

4. Зміст пояснювальної записки за розділами:

ВСТУП

РОЗДІЛ 1. Аналіз нормативно-законодавчих актів щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку

1.1. Нормативно-правове забезпечення розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під будівництво та обслуговування

1.2. Порядок розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

РОЗДІЛ 2. Складання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

2.1. Характеристика земельної ділянки

2.2. Послідовність розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

2.3. Основні вимоги до складання договору

2.4. Виконання топографо-геодезичних робіт

2.5. Виконання виконання GNSS знімання на земельній ділянці

2.6. Розроблення фрагменту кадастрового плану земельної ділянки

2.7. Аналіз змін в законодавстві щодо виконання нормативної грошової оцінки земельної ділянки

РОЗДІЛ 3. Застосування ГІС технологій

3.1. Застосування ГІС у землеустрої та земельному кадастрі

ВИСНОВКИ

1. Додатки

5. Графічний матеріал

1. **НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ;**

2. **СИТУАЦІЙНА СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ;**

3. **ВИХІДНА ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВА ІНФОРМАЦІЯ;**

4. **ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ;**

5. **ТОПОГРАФО-ГЕОДЕЗИЧНІ РОБОТИ;**

6. **ФРАГМЕНТ КАДАСТРОВОГО ПЛАНУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ;**

7. **СТВОРЕННЯ ОБМІННОГО XML ФАЙЛУ;**

8. **ЗАСТОСУВАННЯ ТЕХНОЛОГІЙ В ЗЕМЛЕУСТРОЇ.**

6. Календарний план виконання роботи:

	Види робіт та їх зміст	Дата виконання
1	Збір та аналіз вихідних даних	28.03.2022
2	Аналіз та упорядкування правового та нормативно-правового забезпечення	14.04.2022
3	методичного забезпечення щодо предмету і об'єкту дослідження	02.04.20022
4	Розробка розділу 1.	28.04.2022
5	Розробка розділу 2.	02.05.2022
6	Розробка розділу 3.	28.05.2022
7	Формулювання висновків	28.05.2022
8	Оформлення списку використаних джерел та Додатків	28.05.2022
9	Попередній захист випускної роботи	

ЗМІСТ

ВСТУП.....	6
1. АНАЛІЗ НОРМАТИВНО-ЗАКОНОДАВЧИХ АКТІВ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЩОДО БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ	7
1.1. Нормативно-правове забезпечення розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під будівництво та обслуговування житлового будинку	7
1.2. Порядок розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки	13
2. ПОРЯДОК РОЗРОБКИ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.....	17
2.1. Характеристика земельної ділянки	17
2.2. Процедура розроблення проекту землеустрою відповідно до нормативно-правових актів України	19
2.3. Основні вимоги до складання договору.....	26
2.4. Геодезичні роботи	32
2.5. Характеристика та виконання робіт GNSS–знімання на земельній ділянці.....	35
2.6. Порядок створення кадастрового плану земельної ділянки	41
2.7. Аналіз змін в законодавстві щодо виконання нормативної грошової оцінки земельної ділянки	45
3. ЗАСТОСУВАННЯ ГІС ТЕХНОЛОГІЙ.....	50
3.1. Можливості застосування ГІС у землеустрої.....	50
ВИСНОВКИ	59
ПЕРЕЛІК ПОСИЛАНЬ.....	61
ДОДАТКИ.....	64

ВСТУП

Інструментом держави у сфері екологічного та економічно ефективного використання земель, є землеустрій. Завдяки ньому регулюються суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. Єдиний основний закон який регламентує усі права, є Конституція України. Її статті встановлюють, що земля та її надра – це основне національне багатство, об'єкт права власності Українського народу, що охороняється державою. Земля одночасно є природним об'єктом, нерухомістю, засобом виробництва, територіально-просторовим базисом для розміщення інших об'єктів нерухомого майна.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки являє собою землевпорядну документацію, яка розробляється при першому оформленні права власності або користування (оренди) на землю, при зміні цільового призначення землі та ін.

Метою дипломної роботи є аналіз процедури розроблення та змісту проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку

Для реалізації мети роботи необхідно виконати такі завдання:

- проаналізувати нормативно-правові акти України за темою дослідження;
- визначити геодезичні роботи під час відведення;
- виконати кадастровий план.

1. АНАЛІЗ НОРМАТИВНО-ЗАКОНОДАВЧИХ АКТІВ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЩОДО БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ

1.1. Нормативно-правове забезпечення розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під будівництво та обслуговування житлового будинку

Знання та розуміння нормативно-правових актів, основного законного підґрунтя будь-якого питання, є важливою складовою вирішення проблем. Для швидкого орієнтування в питанні оренди земельних ділянок в Україні, необхідно перш за все виконати аналіз чинних нормативно-правових актів України, які регулюють порядок та процедуру розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку.

Аналіз нормативно-правових актів України прийнято виконувати в такому порядку:

- Кодекси України;
- закони України;
- Постанови Кабінету Міністрів України;
- Укази президента України;
- накази, положення, інструкції відповідних міністерств та відомств.

Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок розробляється у таких випадках:

- відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;
- зміни цільового призначення земель;
- надання земельних ділянок в оренду із земель державної або комунальної власності;
- безкоштовної приватизації земельних ділянок громадянами;
- формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав;

- продажу земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам;
- підготовки земельних ділянок до продажу на земельних торгах

Земельний кодекс України

Основоположним нормативно-правовим актом, на підставі якого розвиваються земельні відносини, вирішуються питання земельних спорів, приймаються інші нормативно – правові акти, що стосуються права власності на землю.

Усі земельні відносини, що виникають під час робіт із землеустрою, у тому числі складання будь-якої документації із землеустрою регулюються статтями та положеннями.

Порядок статті 121 зазначено норми безоплатної приватизації земельних ділянок державної та комунальної власності у разі приватизації земельної ділянки, що знаходиться у громадянина в користуванні, та у разі, коли така ділянка надається у власність із земель запасу.

Стаття встановлює, що громадянин може отримати для ведення фермерського господарства земельну ділянку у приватну власність у розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території відповідної ради, а у разі відсутності такого підприємства на території відповідної ради як середній по району. Стаття встановлює норми безоплатної приватизації земельних ділянок державної та комунальної власності громадянином для ведення садівництва (не більше 0,12га), для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (у селах - не більше 0,25га, в селищах - не більше 0,15га, в містах - не більше 0,10га), для індивідуального дачного будівництва (не більше 0,10га), для будівництва індивідуальних гаражів (не більше 0,01га).

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки погоджується в порядку, встановленому статтею 186-1 Земельного кодексу України.

Статтею 186-1 ЗКУ передбачено, що проект землеустрою щодо відведення

земельної ділянки у межах населеного пункту або земельної ділянки за межами населеного пункту, на якій розташовано об'єкт будівництва або планується розташування такого об'єкта, подається на погодження до органу містобудування та архітектури.

Тобто законодавець визначив, що всі без виключення проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок, які знаходяться у межах населеного пункту, підлягають погодженню з органом містобудування та архітектури. А проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок, що знаходяться за межами населеного пункту, підлягають погодженню з органом містобудування та архітектури тільки у випадках якщо на ділянках є об'єкт будівництва або планується будівництво.

Таким чином, проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок в межах населених пунктів для ведення особистого селянського господарства та сінокосіння підлягають обов'язковому погодженню з відділом містобудування та архітектури райдержадміністрації.

ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ЗЕМЛЕУСТРІЙ»

Закон України «Про землеустрій» визначає правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою і спрямований на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами із забезпечення сталого розвитку землеволодіння.

В законі визначаються поняття: - документація із землеустрою (землевпорядна документація) – затверджена в установленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюється використання та охорона земель державної, комунальної та приватної власності, а також матеріали обстеження і розвідування земель, авторського нагляду за виконанням проектів тощо; 12 - проект землеустрою – сукупність економічних, проектних і технічних документів щодо обґрунтування заходів з використання та охорони земель, які

передбачається здійснити за таким проектом.

Землеустрій в Україні базується на принципах, які наведені у статті 6 закону [5]. Згідно статті 8 закону організація землеустрою на загальнодержавному і місцевому рівнях здійснюється Верховною Радою України, Кабінетом Міністрів України, органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування. Відповідно до закону [5] документація із землеустрою включає в себе текстові та графічні матеріали і містить обов'язкові положення, встановлені завданням на розробку відповідного виду документації. Документація із землеустрою розробляється на основі завдання на розробку документації, затвердженого замовником. Зміни до документації із землеустрою вносяться за рішенням органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування або власників землі та землекористувачів.

Згідно статті 50 проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок включають: - завдання на розроблення проекту землеустрою;

- пояснювальну записку;
- копію клопотання (заяви) про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі формування або зміни цільового призначення земельної ділянки за рахунок земель державної чи комунальної власності);
- письмову згоду землевласника (землекористувача), засвідчену нотаріально (у разі викупу (вилучення) земельної ділянки в порядку, встановленому законодавством), або рішення суду;
- 13 - довідку з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями; - матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування (у разі формування земельної ділянки);
- відомості про обчислення площі земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки);
- копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна для об'єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до

об'єктів з середніми та значними наслідками, які розташовані на земельній ділянці;

- розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом);

- розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом);

- акт приймання-передачі межових знаків на зберігання (у разі формування земельної ділянки);

- акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності (у разі формування земельної ділянки); - перелік обмежень у використанні земельних ділянок; - вкопіювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки); - кадастровий план земельної ділянки; - матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) (у разі формування земельної ділянки); - матеріали погодження проекту землеустрою.

Закон України про державний земельний кадастр

До Державного земельного кадастру включаються такі відомості про земельні ділянки:

- кадастровий номер;
- місце розташування, у тому числі дані Державного адресного реєстру (за наявності);
- опис меж;
- площа;
- міри ліній по периметру;
- координати поворотних точок меж;

- дані про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі;
- дані про якісний стан земель та про бонітування ґрунтів;
- відомості про інші об'єкти Державного земельного кадастру, до яких територіально (повністю або частково) входить земельна ділянка;
- цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель);
- склад угідь із зазначенням контурів, координат поворотних точок, геометричних параметрів, назв, адрес будівель, споруд та інженерних мереж, ідентифікаторів об'єктів будівництва та закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів;
- відомості про обмеження у використанні земельних ділянок;
- відомості про частину земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки;
- нормативна грошова оцінка;
- інформація про документацію із землеустрою та оцінки земель щодо земельної ділянки та інші документи, на підставі яких встановлено відомості про земельну ділянку

Аналіз положень 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 “Інструкцією з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98)”, затвердженою наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України [10] встановлені вимоги до виконання повного комплексу робіт великомасштабних топографічних знімачь, які є обов'язковими для всіх суб'єктів підприємницької діяльності, що виконують топографічні знімання відповідного масштабу.

Визначають випадки, коли можуть бути застосовані топографічні плани масштабу 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500.

Топографічне знімання населених пунктів, на території з багатопверховою забудовою або на території великого міста, виконується в масштабі 1:500 та 1:2000.

Пункт 1.3.1 [10] розкриває зміст ситуації, що повинна бути нанесена на топографічний план масштабу 1:500.

Пунктом 1.5 визначається що геодезичною основою топографічних знімачь у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 і 1:500 є:

- державна геодезична мережа;
- розрядні геодезичні мережі згущення;
- знімальні геодезичні мережі.

Державна геодезична мережа є головною геодезичною основою топографічних знімачь усіх масштабів. Вона поєднує у собі планову та висотну геодезичні мережі. Державна геодезична мережа створюється відповідно до вимог діючих інструкцій та інших нормативних документів.

1.2. Порядок розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

Реєстрація речового права на земельну ділянку

Право постійного користування на земельні ділянки виникає з моменту реєстрації такого права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки проводиться після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі та затвердженні відповідних проектів землеустрою місцевими органами самоврядування.

Державну реєстрацію прав, шляхом внесення записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, проводять орган державної реєстрації прав або нотаріус як спеціальний суб'єкт, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно.

Для отримання свідоцтва (витягу) про право власності (користування) на

земельну ділянку необхідно звернутись в реєстраційну службу за місцезнаходженням земельної ділянки. На підтвердження проведеної реєстрації є надається витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Затвердження проекту землеустрою та передача земельної ділянки у постійне користування

У пункті 6 статті 123 [Земельного кодексу] вказано, що відповідний орган місцевого самоврядування у двохтижневий строк приймає рішення про затвердження проекту землеустрою та передачу земельної ділянки у постійне користування.

Згідно пункту 10 статті 123 рішенням про надання земельної ділянки у користування за проектом землеустрою щодо її відведення здійснюються:

- затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- вилучення земельних ділянок у землекористувачів із затвердженням умов вилучення земельних ділянок (у разі необхідності);
- надання земельної ділянки особі у користування.

Закон «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» регулює відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою таких прав.

Державна реєстрація підлягає праву власності та похідні від нього, у тому числі й право користування земельною ділянкою.

Статтею 28 визначаються особливості державної реєстрації прав на земельні ділянки державної та комунальної власності.

Згідно частини першої статті 28 рішення органів місцевого самоврядування щодо передачі земельної ділянки у постійне користування можуть прийматися за відсутності державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на таку земельну ділянку в Державному реєстрі прав.

Другим пунктом зазначається, що під час проведення державної реєстрації

права постійного користування земельними ділянками державної чи комунальної власності, право власності на які не зареєстровано в Державному реєстрі прав, державний реєстратор одночасно з проведенням такої реєстрації проводить також державну реєстрацію права власності на такі земельні ділянки без подання відповідної заяви органами, які згідно із статтею 122 [2] передають земельні ділянки у власність або у користування.

Державна реєстрація права власності на земельні ділянки державної чи комунальної власності проводиться з обов'язковим урахуванням пунктів 3 та 4 розділу II [6].

Стаття 33 [7] регламентує порядок взаємодії суб'єктів державної реєстрації прав та органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру.

Земельний кадастр як система відомостей має містити інформацію про земельні ділянки в межах території України, які відображуються з чинною повнотою та достовірністю. Повноту необхідно розглядати у двох розуміннях - як наявність відомостей про усі земельні ділянки в межах території України, та як наявність усіх відомостей про кожен конкретну земельну ділянку.

Саме тому, для правильності внесення даних та їх уніфікації постановою Кабінету Міністрів затверджено "Порядок ведення Державного земельного кадастру".

Згідно пункту першого загальної частини [9] визначається процедура та вимоги щодо ведення Державного земельного кадастру.

Визначається орган який здійснює ведення та є держателем Державного земельного кадастру. Цим органом є Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру, а також її територіальні органи.

У частині "Відомості Державного земельного кадастру" визначаються вимоги до відомостей та їх види. Вони поділяються на такі категорії:

- відомості про геодезичну та картографічну основу Державного земельного кадастру;
- відомості про кадастрове зонування земель у межах території України;

- відомості про об'єкти Державного земельного кадастру.

Проекти землеустрою щодо відведення земельної ділянки подаються державному кадастровому реєстратору для розгляду у паперовому вигляді та на електронному носії.

Визначено, що геодезичною основою Державного земельного кадастру є координати пунктів державної геодезичної мережі в єдиній державній системі координат.

Пунктом 24 встановлено перелік відомостей про земельну ділянку, які вносяться до Державного земельного кадастру, серед яких є кадастровий номер, місцезнаходження (адреса), площа, координати поворотних точок меж, цільове призначення, склад угідь, відомості про обмеження у використанні земельної ділянки, нормативна грошова оцінка, назва та дата розроблення документації із землеустрою, відомості про її розробників, назва, дата та номер рішення про затвердження документації із землеустрою, найменування органу, що його прийняв, електронні копії відповідних документів та інші.

Ідентифікатором земельної ділянки у Державному земельному кадастрі є її кадастровий номер.

Пункт 66 встановлює, що до Державного земельного кадастру державними кадастровими реєстраторами вносяться відомості (зміни до них), зазначені у пунктах 21-25 [9], про об'єкти Державного земельного кадастру.

Пункт 107 зазначає, що державна реєстрація земельної ділянки здійснюється під час її формування за результатами складання документації із землеустрою після її погодження у встановленому порядку та до прийняття рішення про її затвердження органом державної влади або органом місцевого самоврядування (у разі, коли згідно із законом така документація підлягає затвердженню таким органом) шляхом відкриття Поземельної книги на таку земельну ділянку відповідно до пунктів 49-54 [9].

2. ПОРЯДОК РОЗРОБКИ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

2.1. Характеристика земельної ділянки

Земельна ділянка знаходиться за адресою – м. Київ, Голосіївський район, вулиця Фрометівська, 13-а.

Місцерозташування земельної ділянки показано на схемі 1.



Рис.1 Місцерозташування земельної ділянки в планувальній структурі
Голосіївського району

Площа земельної ділянки 0,0600 м². Конфігурація земельної ділянки – багатокутник, рельєф ділянки вирівняний.

Земельна ділянка розташована біля магістралі районного значення проспекта Валерія Лобановського який простягається від Севастопольської до Деміївської площі міста Києва. Див. схему 2.

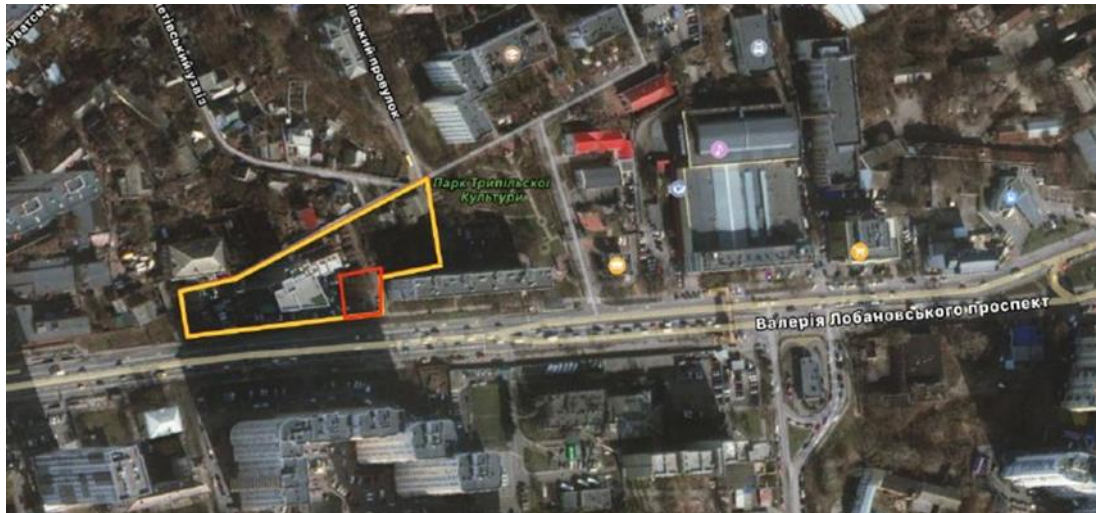


Рис. 2 Розташування земельної ділянки в межах кадастрового плану

На земельній ділянці знаходяться хаотично встановлені металеві гаражі. За категорією земель відноситься до земель житлової та громадської забудови (200). Відповідно до класифікації видів цільового призначення земель – код 02.01 – для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

Інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою будівлі, споруди та речові права на них.

Згідно довідок з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, жодних речових прав на нерухоме майно по вул. Фрометівській 13-а не зареєстровано.

Інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою обмеження у використанні земель.

- Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи (електричних кабелів низької напруги) (код 01.05.) загальною площею 0,0044 га.
- Зона особливого режиму забудови (зона акустичного впливу аеропорту 75-80 дБа) (код 06.01) загальною площею 0,0600 га.
- Зона особливого режиму забудови (зона обмеження забудови за умови безпеки польотів) (код 06.01) загальною площею 0,0600 га.

Обмеження зображено на схемі 3 функціонального використання території

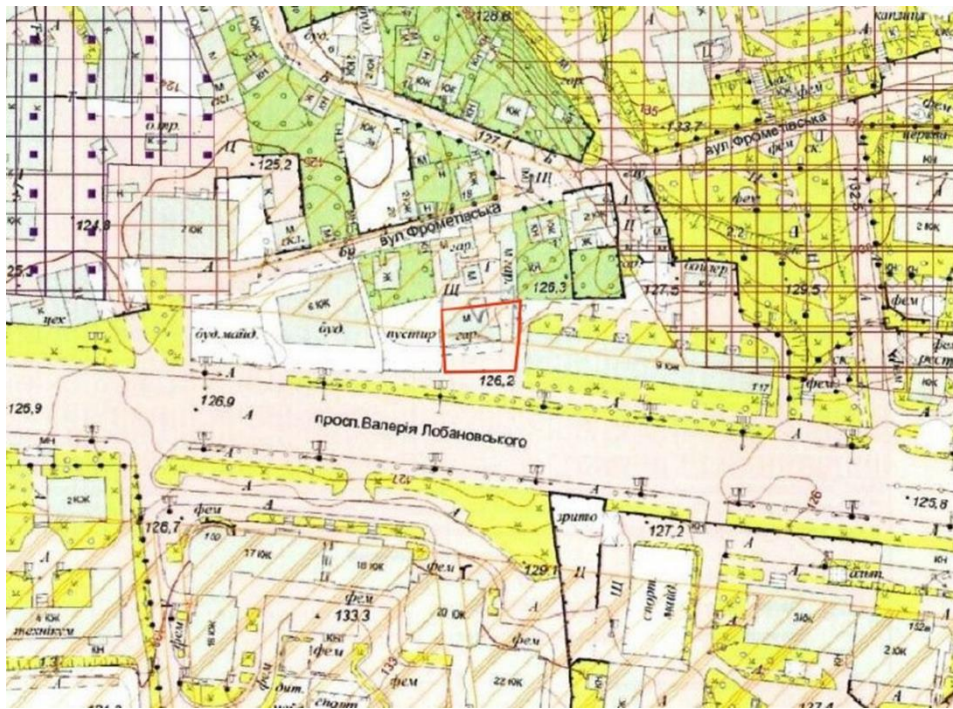


Рис. 3 Схема функціонального використання території

2.2. Процедура розроблення проекту землеустрою відповідно до нормативно-правових актів України

Закон України визначає проект землеустрою як сукупність економічних, проектних і технічних документів щодо обґрунтування заходів з використання та охорони земель, які передбачається здійснити за таким проектом. Склад проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки також регламентується статтею 50 [5].

Розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки є однією із важливих стадій порядку оформлення права власності чи користування на земельну ділянку в Україні. Це документ, що розробляється фізичними або юридичними особами, які мають у своєму штаті двох сертифікованих інженерів-землевпорядників 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.

Юридичні особи, яким передаються землі промислового призначення,

можуть їх отримати лише в оренду і лише із земель державної чи комунальної власності.

Розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку можливе лише після отримання дозволу відповідного органу місцевого самоврядування у вигляді рішення, затвердженого виконавчим комітетом цього органу місцевого самоврядування.

Замовник робіт із землеустрою пише заяву (клопотання) на ім'я голови відповідного органу місцевого самоврядування, на території якого знаходиться земельна ділянка. В заяві-клопотанні він об'єктивно обґрунтовує необхідність розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування. Заява чи клопотання засвідчується підписом замовника та датою складання. Якщо замовником є юридична особа, то клопотання виготовляється на фірмовому бланку, та посвідчується підписом директора та печаткою підприємства.

Замовник, отримавши дозвіл, звертається до землевпорядної організації, яку обрав сам, в яку його направили або йому порадили, з таким пакетом документів (юридична особа):

- копія статуту організації, підприємства, установи посвідчена нотаріально;
- копія свідоцтва про реєстрацію юридичної особи посвідчена нотаріально;
- копія свідоцтва з обласного статистичного управління про внесення до єдиного державного реєстру підприємств та організацій України посвідчена нотаріально;
- заяву на виконання необхідних робіт;
- підстави для виконання робіт (дозвіл відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування).

Фахівець із землеустрою приймає документи, детально їх аналізує. У юридичної особи перевіряє назву організації, підприємства чи установи, щоб на всіх наданих документах вона була однаковою – без скорочень і аббревіатур. У статуті звертається увага на мету і види діяльності установи, щоб вони не

суперечили виду діяльності, яким замовник збирається займатися на земельній ділянці. Свідоцтво про реєстрацію та з обласного статистичного управління підтверджує законне існування юридичної особи. Заяву на виконання робіт замовник заповнює власноруч і за власним підписом, або за довіреністю посвідченою нотаріусом це може зробити довірення особа – представник замовника.

Потім разом з керівництвом організації вирішують послідовність дій уданій ситуації та інформують замовника про орієнтовну вартість робіт або складають детальний кошторис. Замовник приймає рішення чи задовольняє його така ціна, чи необхідно обговорити декілька варіантів оплати, чи він буде звертатися в іншу землевпорядну організацію і таке інше. Якщо він погоджується з умовами та вартістю робіт, виконавцем складається договір на виконання робіт.

Після того, як договір підписано обома сторонами, фахівці землевпорядної організації розпочинають розроблення проекту.

Завдання на виконання землевпорядних робіт складається і затверджується замовником та погоджується з проектною землевпорядною організацією. Завдання є невід'ємною частиною договору на виконання робіт з розроблення проекту землеустрою між замовником та землевпорядною організацією, якщо інше непередбачено цим договором.

На початку виконуються підготовчі роботи, які включають в себе аналіз земельно-кадастрових, статистичних, планово-картографічних та інших матеріалів, а також польове обстеження земельної ділянки, за результатами якого складають акт обстеження земельної ділянки, з метою вивчення даних про фактичний стан її використання.

Після перевірки і аналізу підрядною організацією наданих документів, в разі невиявлення недоліків, замовник звертається до головного архітектурно-планувального управління міста та замовляє:

- довідку з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями;
- вкопіювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні

матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки. Викопіювання посвідчується підписом та печаткою керівника Центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів та топографо-геодезичної і картографічної діяльності.

Далі складається технічне завдання на виконання геодезичних робіт, яке затверджується замовником та погоджується виконавцем.

Після цього геодезисти виїжджають на місцевість, виконують координування вершин кутів поворотів меж земельної ділянки, будівель, споруд. У випадку, якщо викопіювання масштабу 1:500 неактуальне – виконується також топографічна зйомка місцевості, за результатами якої корегується і оновлюється план міста. В офісних умовах виконується математична обробка результатів вимірювань та за її даними складається каталог координат кутів повороту меж земельної ділянки та кадастровий план.

Кадастровий план виготовляється відповідно до статті 34, формується на аркуші формату, який забезпечує чітке відображення всіх його елементів та підписується державним кадастровим реєстратором та скріплюється печаткою.

У проекті землеустрою щодо відведення земельної ділянки містяться матеріали геодезичних вишукувань, а саме:

- абрис польових вимірювань;
- схема прив'язки до державної геодезичної мережі;
- журнал польових спостережень;
- матеріали обчислення та врівноваження координат та оцінки точності.

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки та обтяження прав на неї відображаються на планах меж зон дії обмежень та обтяжень та зазначаються в акті перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон.

Внесення відомостей до Державного земельного кадастру здійснюється за заявою замовника документації із землеустрою або її розробника від імені замовника, якщо це передбачено договором на виконання відповідних робіт.

Державному кадастровому реєстраторові надається:

- заява про державну реєстрацію земельної ділянки;

- оригінал погодженої відповідно до законодавства документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки (разом з позитивним висновком державної експертизи землевпорядної документації у разі, коли така документація підлягає обов'язковій державній експертизі землевпорядної документації);
- електронний документ.

Підготовлений електронний обмінний файл формату XML перевіряється державним кадастровим реєстратором. Присвоєння кадастрового номера земельній ділянці та надання витягу з Державного земельного кадастру.

Акт приймання-передачі межових знаків підписується користувачем земельної ділянки та виконавцем робіт із землеустрою після прийняття рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, перед укладанням договору оренди земельної ділянки та реєстрацією прав на земельну ділянку у Державній реєстраційній службі України.

Межові знаки не встановлюються на бажання користувача – у разі якщо межі земельних ділянок на місцевості збігаються з природними та штучними лінійними спорудами і рубежами. Бажання власника повинно бути оформлено у письмовому вигляді та є складовою частиною проекту землеустрою.

Матеріали перенесення меж земельних ділянок в натуру (на місцевість) включають креслення перенесення меж земельних ділянок в натуру.

Далі готується документація для погодження проекту відведення земельної ділянки з відповідними службами міста. На сьогодні в Україні запроваджено пілотний проект екстериторіального погодження проектів землеустрою. Необхідність запровадження погодження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок за принципом екстериторіальності виникла у зв'язку із проявами корупційних ризиків на етапі погодження проектів землеустрою.

На етапі погодження замовник має отримати висновки про погодження від таких служб міста:

- головне управління Державної служби України з питань геодезії,

картографії та кадастру (за принципом екстериторіальності погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальними органами Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру);

- головне архітектурно-планувальне управління (в нашому випадку – Київської міської ради).

В кінці висновку обов'язково вказується, що земельна ділянка, яка відводиться має використовуватися лише за цільовим призначенням, а термін дії висновку – 1 рік.

Для отримання висновку погодження органів архітектури та містобудування замовнику необхідно надати заяву та копію землевпорядної документації посвідчену замовником. Впродовж 10 робочих днів служба має безоплатно надати висновок замовнику.

Якщо висновки зазначених вище служб були позитивними – це дає можливість завершувати розроблення проекту землеустрою, щодо відведення земельної ділянки в приватну власність. Тобто землевпорядник додає до попередньо розробленої документації із землеустрою усі висновки погодження та готує проект рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки головою органу місцевого самоврядування.

Всі сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі.

Кадастровому реєстратору подаються такі документи:

- заява про державну реєстрацію;
- оригінали документів, які є підставою для державної реєстрації;
- електронний документ.

Наступним етапом є перевірка наданих документів кадастровим реєстратором на відповідність нормам та на відповідність нормам електронного документу.

Далі здійснюється державна реєстрація земельної ділянки чи внесення змін до відомостей про неї або мотивована відмова у державній реєстрації.

До випадків, у яких державний реєстратор надає відмову у державній

реєстрації, відносяться такі:

- земельна ділянка відповідно до нормативно-правових актів не підлягає державній реєстрації;
- земельна ділянка знаходиться на території дії повноважень іншого Державного кадастрового реєстратора;
- заяву про державну реєстрацію земельної ділянки надано неналежною особою;
- невідповідність поданих документів законодавству України;
- заявлена земельна ділянка вже зареєстрована.

Результатом державної реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі є відкриття Поземельної книги та присвоєння земельній ділянці кадастрового номеру.

Дані про державну реєстрацію земельної ділянки заносяться до Державного земельного кадастру в процесі державної реєстрації земельної ділянки або при внесенні змін до відомостей про неї безкоштовно.

Законом також встановлено, що державна реєстрація прав є обов'язковою. Більше того, права на земельні ділянки та інше нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають саме з моменту реєстрації. Якщо договір про відчуження майна підлягає державній реєстрації, право власності у набувача виникає з моменту такої реєстрації. За результатами реєстрації земельної ділянки замовник отримує витяг про державну реєстрацію із державного земельного кадастру.

2.3. Основні вимоги до складання договору

1. Предмет договору

1.1. Виконавець зобов'язується виконати з дотриманням вимог законодавства проектно-вишукувальні роботи (далі - роботи) з розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (далі - проект), а замовник - прийняти та оплатити виконані роботи.

1.2. Найменування робіт: розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд на вул. Фрометівській, 13-а у Голосіївському районі м. Києва, що включає:

1) Збір та підготовку документів, необхідних для розроблення проекту землеустрою;

2) Встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) і погодження їх із суміжними землевласниками із землекористувачами;

Розроблення проекту землеустрою;

3) Подання документів для державної реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі і отримання витягу про земельну ділянку на підтвердження її реєстрації.

1.3. Отриманий внаслідок виконання цього договору проект є власністю замовника.

2. Вартість робіт і порядок її обчислення

2.1. Загальна вартість робіт за цим договором становить 10000,00 грн. (десять тисяч гривень 00 копійок), без ПДВ.

2.2. Загальна вартість робіт визначається згідно з протоколом погодження договірної ціни на виконання робіт, що встановлюється за домовленістю Сторін, з урахуванням листа Держгеокадастру.

2.3. Оплата здійснюється в національній валюті гривні.

2.4. Замовник протягом 5 (п'яти) банківських днів з дати підписання договору надає аванс в розмірі 50% вартості робіт, що становить 5000 грн. (п'ять тисяч гривень 00 копійок), без ПДВ.

2.5. Замовник протягом п'яти банківських днів з дня отримання ним проекту та підписання акта приймання - передачі робіт зобов'язується здійснити повну оплату виконавцю робіт згідно з пунктом 2.1 договору.

3. Порядок приймання і передачі робіт

3.1. Приймання виконаних робіт за цим договором оформляється актом приймання-передачі робіт (далі - акт).

3.2. Замовник зобов'язаний підписати акт протягом 10 (десяти) банківських днів з дня одержання проекту.

3.3. У разі відмови від підписання акта замовник складає протягом 10 (десяти) днів з моменту отримання акта і проекту мотивований протокол розбіжностей.

4. Права та обов'язки сторін

Замовник має право:

4.1.1. Встановлювати наукові, технічні, економічні та інші вимоги до виконання робіт

4.1.2. Здійснювати контроль за виконанням робіт.

4.2. Виконавець має право:

4.2.1. Погоджувати із замовником та третіми особами наукові, технічні, економічні та інші вимоги до виконання робіт.

4.2.2. Здійснювати подання проекту землеустрою на погодження до органів державної виконавчої влади, а також на затвердження до органів місцевого самоврядування

4.2.3. Подавати документи для державної реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі.

4.3. Виконавець зобов'язаний:

4.3.1. Дотримуватись цього договору та законодавства України, що регулює земельні відносини а також державних стандартів, норм і правил при здійсненні землеустрою.

4.3.2. Виконувати роботи передбачені п. 1.2 Договору у строк передбачений Договором.

4.4. Замовник зобов'язаний

4.4.1. Надати Виконавцю всю істотну інформацію та необхідні матеріали для надання послуг зазначених у п. 1.2 цього Договору.

4.4.2. Сплатити кошти передбачені п. 2.1 даного Договору в строки передбачені Договором.

5. Строки виконання робіт

5.1. Виконавець зобов'язується розпочати виконання робіт (надання послуг) протягом 2(двох) банківських днів після підписання договору, сплати першого авансованого платежу та надання Замовником усіх необхідних документів для початку виконання робіт подовжується на строк затримки.

5.2. Строк виконання робіт становить 6 (шість) місяців з дня укладання цього Договору і отримання Виконавцем усіх необхідних матеріалів для виконання робіт (надання послуг). До строку не включається термін перебування пакету документів на розгляді в органах державної виконавчої влади і органах місцевого самоврядування.

5.3. Виконавець має право виконати послуги достроково.

6. Відповідальність сторін

6.1. За невиконання чи неналежне виконання зобов'язань за договором сторони несуть відповідальність згідно із чинним законом.

6.2. Сторони не несуть відповідальності за порушення своїх зобов'язань за цим Договором, якщо воно сталося не з їх вини. Сторона вважається невинною, якщо вона доведе, що вжила всіх можливих і залежних від неї заходів для належного виконання зобов'язання.

6.3. Повна відповідальність за дотримання Виконавцем (чи залученими Виконавцем особами) вимог охорони праці, пожежної безпеки. ПБЕЕС та вимог інших законодавчих актів України при виконанні робіт (наданні послуг) згідно даного Договору покладається на Виконавця.

7. Припинення дії договору

7.1. Умовами припинення (розривання) договору є:

7.1.1. Повне виконання сторонами умов Договору.

7.1.2. Письмове повідомлення однієї зі сторін про обгрунтовані неможливості виконання умов Договору не менше ніж за 15 (п'ятнадцять) календарних днів.

8. Порядок вирішення спорів

8.1. Усі спори що виникають з цього Договору або пов'язані з ним, вирішуються шляхом переговорів між сторонами.

8.2. Якщо відповідний спір неможливо вирішити шляхом переговорів, він вирішується в судовому порядку за встановленою підвідомчістю та підсудністю такого спору відповідно до чинного законодавства України.

9. Конфіденційність Договору

9.1. Замовник, отримавши від Виконавця у процесі виконання послуг відомості, документи, креслення, начерки, ескізи та інші матеріали у будь-якій формі, що розкривають суть економічної, соціальної, комерційної, наукової чи технічної ідеї або розробки, не має права передавати їх або розголошувати без згоди Виконавця третім особам.

10. Строк дії договору та інші умови

10.1. Договір набирає чинності з моменту його підписання і діє до повного виконання сторонами передбачених ним зобов'язань.

10.2. Зміни у договір можуть бути внесені за взаємною згодою сторін, що оформляється додатковою угодою до цього договору.

10.3. Зміни і доповнення, додаткові угоди до цього договору укладаються у письмовій формі та підписуються сторонами або уповноваженими на те їх представниками і є його невід'ємними частинами.

10.4. Усі правовідносини, що виникають у зв'язку з виконанням умов договору і не врегульовані ним, регламентуються згідно із законодавством.

10.5. Договір складено у трьох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу.

11. Додаткові умови

11.1. Сторони та їх представники, уповноважені на укладені цього договору погодились, що їх персональні дані, які стали відомі Сторонам в зв'язку з укладанням цього договору включаються до баз персональних даних Сторін.

11.2. Підписуючи цей Договір, Сторони та їх уповноважені представники дають згоду (дозвіл) на обробку їх персональних даних, з метою підтвердження повноважень суб'єкта укладання, зміну та розірвання Договору, забезпечення реалізації адміністративно-правових і податкових відносин, відносин у сфері бухгалтерського обліку та статистики, а також для забезпечення реалізації інших передбачених законодавством відносин.

11.3. Сторони та їх уповноважені представники підписанням цього договору підтверджують, що вони повідомлені про свої права відповідно до ст.8 Закону України «Про захист персональних даних».

1. ЗАВДАННЯ НА ВИКОНАННЯ РОБІТ

Виконувана робота: проектно-вишукувальні роботи з розроблення проекту

землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Підстави для виконання робіт (ч.7 ст. 118 Земельного кодексу України):

- Клопотання про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки №560301603 від 07.10.2020 р.;
- Лист-повідомлення про розроблення документації із землеустрою без надання дозволу органу місцевого самоврядування №6977763556 від 10.11.2020 р.;
- Договір на виконання проектно-вишукувальних робіт № 57/11 від 09. 11. 2020 р.

Характеристика об'єкта:

- 1) Місце розташування: вул. Фрометівська, 13-а у Голосіївському районі м. Києва, кадастровий номер 8000000000:79:078:0019;
- 2) Форма власності: комунальна;
- 3) Цільове призначення: В. 02.01. – для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд;
- 4) Вид використання: для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд.

Вихідні дані:

- 1) Матеріали вибору розташування об'єкта;
- 2) Розміри земельної ділянки: 0,0600 га;
- 3) Викопіювання (фрагмент) з планово-картографічних матеріалів;
- 4) Наявні обмеження, сервітути визначаються проектом землеустрою;
- 5) Умови надання земельної ділянки власність.

Документи і матеріали, що повинні бути представлені за результатами виконаних робіт: проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки даної фізичної особи.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки фізичній особі на вул. Фрометівській, 13-а у Голосіївському районі м. Києва виготовляється у трьох примірниках (один замовнику, другий – органу по земельних ресурсах, третій – Департаменту містобудування та архітектури Київської міської державної адміністрації

2.4. Геодезичні роботи

Виконання геодезичних робіт на земельній ділянці є невід'ємною частиною будь-яких робіт із землеустрою. Комплекс робіт для земельної ділянки, що пропонується до відведення — індивідуальний, визначений технічним завданням.

Геодезичні роботи при землеустрої необхідні для вирішення завдань під час будь-яких робіт з проектування, реконструкції або будівництва. Основною метою таких процедур є отримання уточненої інформації про земельну ділянку (її площу, периметр, довжини сторін, між поворотними точками межі земельної ділянки, тощо), які матимуть відображення як у розрахунках, так і у графічній частині.

Як було зазначено вище, підставою для виконання геодезичних робіт є технічне завдання, яке розробляється інженером-землевпорядником, узгоджується розробником та затверджується замовником.

Таке технічне завдання приймає сертифікований інженер-геодезист та приступає до виконання геодезичних робіт. Їх можна поділити на декілька основних етапів.

Як підготовчий етап, можна визначити виконання топографічного плану масштабу 1:500. Найчастіше виконують таке знімання лише для земельної ділянки, запроектованої для відведення, але слід зауважити, що правильно робити зйомку місцевості навколо такої ділянки також. Це надасть змогу оцінювати ситуацію, у випадку, якщо біля ділянки проходять лінії електропередач, або вздовж неї проходять лінії водопостачання, автодорожні або залізничні шляхи, тощо. Обстеження земельної ділянки дасть змогу мати обмеження, які встановлюються згідно відповідних нормативно-правових актів.

Перед виїздом на земельну ділянку, такий топографічний план можна отримати, наприклад, в архітектурному управлінні міста. Але слід зауважити, що така картографічна документація не завжди є актуальною.

Тому необхідно порівняти те, що зазначено на топографічному плані з тим, що є на земельній ділянці та навколо неї. Якщо є відмінності, то їх треба зафіксувати.

Після складання плану масштабу 1:500, він підлягає погодженню з службами міста, які є балансоутримувачем електричних мереж, підземних комунікацій або об'єктів зв'язку, а також головним архітектором міста та іншими.

Першим етапом є підготовка до геодезичних робіт, а саме визначення вихідних пунктів планової основи геодезичної мережі міста, рекогносцировка місцеположення вихідних пунктів планової основи з метою визначення їх придатності до використання, рекогносцировка території земельної ділянки і місць закладки точок знімальної основи (теодолітного ходу).

Другим етапом є створення знімальної основи (прокладання теодолітного ходу). У державній системі координат обчислюються координати пунктів державної геодезичної мережі. Точки, які обрані для знімальної основи будуть використанні для координування меж земельної ділянки.

Третій етап – це безпосередньо виконання геодезичних вимірювань, які в подальшому будуть використанні для вирахування координат кутів повороту межі земельної ділянки. На цьому етапі ведеться електронний або польовий журнал вимірювань, складається абрис.

відповідно до статті 186 [2] проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки - при передачі земельної ділянки у власність (користування) із земель державної та комунальної власності.

Згідно пункту 2.2 [11] документація із землеустрою щодо встановлення меж житлової та громадської забудови розробляється з урахуванням генерального плану населеного пункту, проектів розподілу територій і є основою для встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості).

До проекту землеустрою додаються акт прийомки-передачі межових знаків, переданих на зберігання та список межових знаків, переданих на зберігання, затверджені додатком 2 до [11]

2.5. Характеристика та виконання робіт GNSS–знімання на земельній ділянці

Характеристика супутникового приймача GPS

GNSS (Global Navigation Satellite System) — це загальна назва для супутникових систем позиціонування навігації, що використовуються для задач геодезії та геоінформаційних систем.

В даний час найбільш поширеними є дві діючі системи — GPS і ГЛОНАСС.

GPS система глобального позиціонування - сукупність супутників, обладнаних радіочастотним приймально-передавальним обладнанням та запущених на замовлення військового відомства.

Система супутників GPS складається з 24-х супутників (з них 3 резервних), розташованих в орбітальних площинах, розгорнутих через 60°. Нахил площин до екватора дорівнює 55°. Орбіти практично кругові. Середня висота розташування супутників 20145000 м, період обертання приблизно 11 год 57 хв, швидкість переміщення вздовж орбіти близько 3900 м/с. Середній термін служби супутників - 10 років.

GPS працює, вимірюючи час, за який радіосигнал супутника доходить до приймача на Землі, а потім з цього часу обчислює відстань. Кожен супутник постійно надсилає повідомлення, в якому міститься інформація про час відправлення повідомлення, точку орбіти супутника, з якої було надіслано повідомлення, та загальний стан системи і приблизні дані орбіт всіх інших супутників угруповання системи GPS. Приймач використовує час отримання повідомлення для обчислення відстані до супутника, виходячи з якої, шляхом застосування геометричних та тригонометричних рівнянь обчислюється положення приймача. Отримані координати перетворюються в широту та довготу, або положення на карті, та всі ці дані відображаються користувачеві.

GPS приймач використовує чотири параметри для обчислення просторових координат та часу надсилання сигналу. GPS працює, вимірюючи час, за який радіосигнал супутника доходить до приймача на Землі, а потім з цього часу обчислює відстань.

Супутниковий приймач GPS Trimble R3 передає сигнали в діапазоні 1,023 МГц. На цій частоті передається псевдовипадковий код, в якому зашифровано точний час, координати супутника і ефемеридна інформація. Беручи одночасно закодований сигнал з декількох супутників, з'являється можливість обчислити координати в будь-якій точці земної поверхні.

Головними характеристиками для супутникових геодезичних приймачів є сигнали, що приймаються, кількість частот та точність позиціонування. Від того, які сигнали супутникових систем отримує GPS приймач, залежить насамперед якість і стабільність сигналу при зборі даних. Кількість частот впливає на можливість роботи GNSS приймача в різних режимах знімання, а також на максимально допустиму відстань між приймачами. Точність позиціонування даного обладнання залежить від методу збору даних. GPS приймач Trimble R3 може працювати в

режимах знімання “Статика” та “Швидка статика”.

В режимі “Статика” робота ведеться двома або більше GNSS приймачами, які за допомогою штативів встановлюються на необхідні точки місцевості. Геодезичні GPS прилади здійснюють збір даних з доступних супутникових систем протягом досить тривалого проміжку часу (близько години). Координати точок отримуються при подальшій обробці на комп’ютері. Такий метод знімання є найбільш точним, але вимагає значних часових витрат.

В режимі “Швидка статика” знімання за технологією не відрізняється від режиму “Статика”. Для роботи в цьому режимі потрібен двохчастотний геодезичний приймач ГЛОНАСС або GPS. Збір даних із супутників на кожній точці зазвичай займає не більше двадцяти хвилин. Допустима довжина базової лінії при цьому методі - до десяти кілометрів. Отримання координат здійснюється при подальшій обробці даних.

Роботи по визначенню координат земельної ділянки виконувались у грудні 2020 р. GPS-приймачем Leica Geosystems ATX 1230GG (тип приймача) 471121 (серійний номер), зареєстрованого в Реєстрі супутникових радіонавігаційних систем за №1134, з використанням мережі перманентних базових GNSS-станцій.

В якості координатної основи при виконанні робіт із землеустрою було використано послуги мережі перманентних GNSS-станцій компанії Systems Solutions, сертифікованої в установленому порядку. GNSS-приймачі, розміщені на базових станціях мережі, сертифіковані в установленому порядку і мають метрологічні атестати. Положення базових станцій визначені в системі координат УСК-2000 і мають жорсткі зв'язки з пунктами ДГМ. GNSS-приймач, яким виконувались вимірювання, сертифікований в установленому порядку. Копія свідоцтва про проходження метрологічної перевірки приймача додється. Перед початком робіт з постачальником послуг RTK-мережі, компанією System Solutions, був укладений договір. В

результаті спостережень отримано максимальне значення СКП = 0,038, що задовольняє вимогам точності землевпорядного проекту.

Опис технології виконання спостережень. Спостереження виконувались в режимі реального часу (RTK) з використанням перманентних базових станцій мережі System. NET. KVDA, GSLV. Доступ до серверу мережі здійснювався через мобільний Інтернет-зв'язок за стандартом GSM/GPSRS. Операор послуг мобільного зв'язку: МТС (назва оператора) Інтернет-адреса серверу мережі: 193.107.25.166 порт: 2102. Поправки від мережі передаються у стандартизованому форматі RTCM v3.x (формат повідомлення, версія).

Для формування коригувальних поправок застосована технологія мережевого RTK Master Auxiliary Corrections (MAX), що має відкритий алгоритм і прийнята комітетом RTCM 104 як стандарт GNSS-мереж. Технологія передбачає формування поправок в режимі реального часу одночасно від кількох базових станцій, одна з яких-головна (Master), а інші – допоміжні (Auxiliary). Головні та допоміжні станції визначаються автоматично, в залежності від положення приймача. Розрахунок RTK-поправок виконуються програмним комплексом, встановленому на сервері мережі. Максимальна довжина базової лінії становить 22км (відстань до базової станції)

Система координат. Визначення координат поворотних точок земельної ділянки виконані в плоскій прямокутній системі координат місцевій (назва СК, номер зони). Перехід від міжнародної системи координат IGS08 до місцевої виконується за допомогою трансформаційного поля методом скінчених елементів. Цифрова модель трансформаційно поля розроблена Науково-дослідним інститутом геодезії і картографії відповідно до договору №1237 від 3 червня 2013 р. та встановлена на сервері мережі у програмному комплексі.

Для отримання плоских координат (x,y,h) використовується картографічна проекція Transverse Mercator з наступними параметрами:

Умовний X	3300000.0000000000000000	М
Умовний Y	-9214.6900000000000500	М
Осьовий меридіан	29.300000000720001	0
Початок по широті	0.0000000000000000	0 ' "
Ширина зони	6.0000000000000000	0
Масштаб	1.0000000000000000	ppm

У якості еліпсоїда віднесення застосовується CS63-3_25 (назва еліпсоїду) з параметрами:

A	6378245.0000000000000000
1/f	298.300003166221870

Результати спостережень. При проведенні польових робіт було визначено координати точок зйомочної мережі системі координат місцева (назва СК, зона) та їх висоти orthometric (система висот). Усі розрахунки координат виконувались у програмному забезпеченні Smartworx Viva LandXML Export 5.0 (назва ПЗ).

Назва	X,м	Y,м	СКП в плані, м
Stkd1	46459,05	26349,69	0,025
Stkd2	46460,50	26378,64	0,025
Stkd3	46445,34	26377,88	0,035
Stkd4	46436,33	26374,93	0,025
Stkd5	46439,07	26351,26	0,022

Матеріали перенесення в натуру (на місцевісць) меж земельної ділянки
(схема GNSS-спостереження земельної ділянки)



Умовні позначення:

- ■ 8480 Пункти ДГМ
- 43,435 відстань до найближчого пункту ДГМ
- Межі земельної ділянки

Відомості про обчислення площі земельної ділянки

Номер точки	Внутрішні кути	Дирекційні кути	Відстань (метрів)	Координати	
				X	Y
1	88°22'28"	87°07'58"	28.99	46459.05	26349.69
2	84°15'46"	182°52'12"	15.18	46460.50	26378.64
3	164°44'27"	198°07'45"	9.48	46445.34	26377.88
4	101°31'34"	276°36'11"	23.28	46436.33	26374.93
5	101°05'46"	355°30'25"	20.04	46439.07	26351.26

2.6. Порядок створення кадастрового плану земельної ділянки

Кадастровий план земельної ділянки – картографічний документ, який містить графічне зображення земельних ділянок із зазначенням місця розташування її меж, меж земель, обмежених (обтяжених) правами інших осіб, контурів земельних угідь, контурів об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці, та кадастровий номер земельної ділянки. Кадастровий план земельної ділянки – складова частина документації із землеустрою.

Вихідний пакет документів:

1. Копії правовстановлюючих документів з кадастровим номером.
2. Копії документів землевласника.

Етапи робіт, які будуть виконані:

1. Аналіз вихідного пакету документів та підготовчі роботи.
2. Виїзд геодезичної бригади (за необхідності).
3. Обробка геодезичних вимірів.
4. Складання кадастрового плану земельної ділянки.

Вимоги до складення та оформлення кадастрових планів земельних ділянок

Кадастрові плани земельних ділянок складаються:

- юридичними особами, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників, які є відповідальними за якість робіт із землеустрою;
- фізичними особами – підприємцями, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою.

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

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

Невід'ємною частиною кадастрового плану земельної ділянки є таблиці із зазначенням координат усіх поворотних точок меж земельної ділянки, переліку земельних угідь, їх площ, відомостей про цільове призначення земельної ділянки та розробника документації із землеустрою на земельну ділянку.

Примірник кадастрового плану земельної ділянки на паперовому носії видається власнику (користувачу) земельної ділянки та є його власністю.

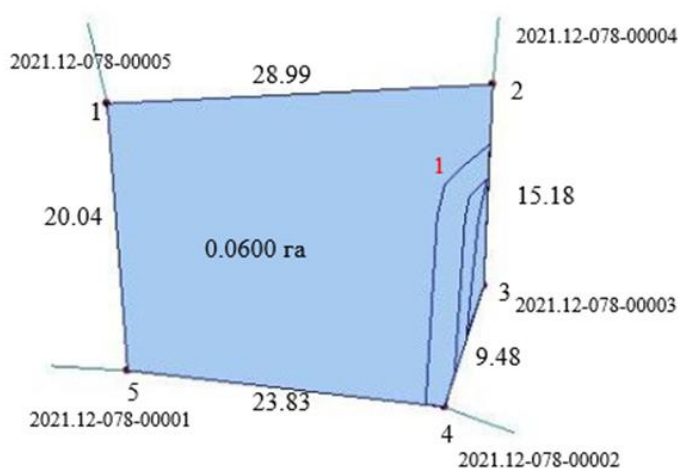
Кадастровий номер земельної ділянки – індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування.

Що варто знати про кадастровий номер земельної ділянки:

- присвоюється земельній ділянці, відомості про яку внесені до Державного земельного кадастру;
- є ідентифікатором земельної ділянки у Державному земельному кадастрі;
- система кадастрової нумерації земельних ділянок є єдиною на всій території України;

- структура кадастрових номерів земельної ділянки визначається Кабінетом Міністрів України;
- кадастровий номер скасовується лише у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки. Зміна власника чи користувача земельної ділянки, зміна відомостей про неї не є підставою для скасування кадастрового номера;
- скасований кадастровий номер земельної ділянки не може бути присвоєний іншій земельній ділянці;
- інформація про скасовані кадастрові номери земельних ділянок зберігається у Державному земельному кадастрі постійно.

Фрагмент кадастрового плану земельної ділянки



Опис меж:

Від А до Б Земельна ділянка, не надана у власність чи користування (кадастровий номер: 8000000000:79:078:0020)

Від Б до В Земельна ділянка, не надана у власність чи користування

(кадастровий номер: 8000000000:79:078:0009)

Від В до Г Міські землі, не надані у власність чи користування

Координати межових знаків:

Номер знака	Координати	
	X	Y
2021.12-078-00005	46459.05	26349.69
2021.12-078-00004	46460.50	26378.64
2021.12-078-00003	46445.34	26377/88
2021.12-078-00002	46436.33	26374.93
2021.12-078-00001	46439.07	2635126

Відомості про земельну ділянку:

Кадастровий номер		8000000000:79:078:0019	
Місце розташування		Місто Київ, Голосіївський район, вулиця <u>Фрометівська</u> , 13-а	
Цільове призначення	Існуючий стан	Категорія земель	200 – Землі житлової та громадської забудови
		Вид використання	Землі запасу
		Код КВЦПЗ	К – 16. 00
	Запроектовано	Категорія земель	200 – Землі житлової та громадської забудови
		Вид використання	Для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд
		Код КВЦПЗ	В – 02. 01
Площа, га		0.0600	

2.7. Аналіз змін в законодавстві щодо виконання нормативної грошової оцінки земельної ділянки

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів

Грошова оцінка земель населених пунктів залежить від місця розташування земельної ділянки, природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель.

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

Нормативна грошова оцінка всіх категорій земель та земельних ділянок населених пунктів (за винятком земель сільськогосподарського призначення та земельних ділянок водного фонду, що використовуються для риборозведення) визначається згідно з формулою 1.

Визначення нормативної грошової оцінки одного квадратного метра земельної ділянки населених пунктів:

$$Ц_n = \frac{В \times Н_p}{Н_k} \times К_f \times К_m,$$

Де $Ц_n$ – нормативна грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки (у гривнях);

$В$ – витрати на освоєння та облаштування території з розрахунку на квадратний метр (у гривнях);

$Н_p$ – норма прибутку (6%);

$Н_k$ – норма капіталізації (3%);

$К_f$ – коефіцієнт, який дає характеристику функціонального використання земельної ділянки;

$К_m$ – коефіцієнт, який дає характеристику місця розташування земельної ділянки.

Витрати на освоєння та облаштування території (В) включають відновну вартість як первісну вартість, що змінюється після переоцінки, інженерної підготовки головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, тепlopостачання, електропостачання (у тому числі зовнішнє освітлення), слабкострумових пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту за станом на початок року проведення оцінки.

Індексація витрат здійснюється за індексами вартості основних фондів відповідно до законодавства України. Витрати на освоєння та облаштування території визначаються за кожним конкретним населеним пунктом за даними статистичної звітності відповідних органів державної статистики та органів місцевого самоврядування.

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф), встановлюється на підставі Класифікації видів цільового призначення земель.

Коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки (Км), обумовлюється трьома групами факторів: регіонального, зонального та локального характеру і обчислюється за формулою:

$$K_m = K_{m1} \times K_{m2} \times K_{m3},$$

Де K_{m1} - регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення;

Де K_{m2} - зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони);

Де K_{m3} - локальний коефіцієнт, який враховує місце розташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

Вихідними даними для обчислення коефіцієнта K_m є генеральні плани населених пунктів.

Середня (базова) вартість одного квадратного метра земель населеного пункту залежно від регіональних факторів місця розташування (Π_{nm}) визначається за формулою:

$$\Pi_{nm} = \frac{B \times H_{п}}{H_{к}} \times K_{m1}.$$

Значення коефіцієнта K_{m1} є добутком коефіцієнтів, які враховують:

чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населених пунктів, їх господарські функції ;

місця розташування населених пунктів у приміській зоні великих міста;

віднесення населених пунктів до курортних.

Вартість одного квадратного метра земель населених пунктів за економіко-планувальними зонами розраховується за формулою:

$$\Pi_{nz} = \Pi_{nm} \times K_{m2},$$

Де Π_{nz} – середня для економіко-планувальної зони вартість одного квадратного метра земель (угривнях)

Значення коефіцієнта K_{m2} визначається як добуток пофакторних оцінок з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів.

Числові значення пофакторних оцінок приймаються в межах граничних значень коефіцієнтів K_{m2} для груп населених пунктів із різною чисельністю населення (додаток 6) з урахуванням нормативно-технічної документації та експертної оцінки.

Вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання (Π_n) визначається з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-

інфраструктурних особливостей місця її розташування в межах економіко-планувальної зони за формулою:

$$Цн = Цнз \times Кф \times КмЗ.$$

Значення коефіцієнта $КмЗ$ визначається щодо кожного населеного пункту, на основі визначення частки площі. Встановлення частки площі здійснюється переважно шляхом використання ГІС-технологій та електронних цифрових карт масштабу не менше ніж 1:10000 - для міст з чисельністю населення понад 100 тис. осіб, та 1:5000 - для інших населених пунктів.

Для обчислення $КмЗ$ враховуються локальні фактори, при цьому добуток пофакторних оцінок не має бути нижче 0,50 і вище 1,50.

Нова методика нормативно-грошової оцінки

Було затверджено зміни Кабінетом Міністрів (03.11.2021) щодо «Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок». В Законі України "Про землеустрій" з'явилося визначення межі території територіальної громади, а вже з 26.11.2021 року відповідно до змін з'явиться новий вид землепорядної документації - проєкт землеустрою щодо встановлення меж територіальної громади, яка буде передбачена статтею. Проте, основна ідея та формула нової методики проведення нормативної грошової оцінки (далі - НГО) залишилася майже без змін.

Нова формула виглядає наступним чином:

$$Цн = Пд \times Нрд \times Км1 \times Км2 \times Км3 \times Км4 \times Кцп \times Кмц \times Кні.$$

Цн - НГО земельної ділянки;

Пд - площа ділянки м²;

Нрд - норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі;

Км1 - коефіцієнт, вплив великих міст;

Км2 - коефіцієнт, курортно-рекреаційне значення населених пунктів;

Км3 - коефіцієнт, вплив радіаційного забруднення;

Км4 - коефіцієнт, зональні фактори місця розташування земельної ділянки;

Кцп - коефіцієнт, цільового призначення земельної ділянки;

Кмц - коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням;

Кні - коефіцієнт індексації.

Відтепер нормативно-грошова оцінка визначатиметься так: площа земельної ділянки, що підлягає оцінці, множиться на чітко визначений норматив капіталізованого рентного доходу та п'ять коефіцієнтів, які залежать від розташування, призначення та якості земельного активу. Інакше кажучи: те, наскільки близько земельна ділянка розташована до великих міст чи курортно-рекреаційних об'єктів; чи є вплив радіаційного забруднення; яке її цільове призначення; які регіональні та зональні фактори її місце розташування, - це все впливатиме.

Ця постанова - важливий ключ для територіальних громад у повномасштабному проведенні НГО всіх земель, що розташовані на їх територіях. Відтепер оцінка буде одразу на всю територію громади, а не на окремі «клаптики». Результати оцінки одразу зі всієї громади потраплятимуть Державного земельного кадастру і кожний бажаючий зможе отримати витяг про оцінку своєї ділянки швидко та без зайвих бюрократичних процедурна кінцевий розмір НГО.

3. ЗАСТОСУВАННЯ ГІС ТЕХНОЛОГІЙ

3.1. Можливості застосування ГІС у землеустрої

ГІС широко застосовується у землеустрої для створення та оновлення планово- картографічних матеріалів. За останні роки обсяг землевпорядної та кадастрової інформації суттєво збільшився, а до переліку її одержувачів додалися державні адміністрації, органи земельних ресурсів та сотні державних, комунальних та приватних землевпорядних організацій. Проте, відсутність належної уваги, фінансування та відповідних методик призвела до того, що стан крупномасштабних матеріалів є вкрай незадовільним, їх актуалізація на загальнодержавному рівні практично не проводилась. Тому проблема оновлення та інтеграції векторних та растрових даних на сьогоднішній день постала в Україні надзвичайно гостро.

Для успішного вирішення цих задач необхідне програмне забезпечення, що дозволяє на основі ГІС створити єдине інформаційне середовище, що включає в себе як стандартні функції ГІС, так і технологічні, пов'язані із сучасними методами отримання даних (GPS) та їх представлення (клієнт-серверні та інтернет-технології).

Крім того, світовий досвід показує, що сучасні ГІС-технології незамінні у створенні та веденні системи державного земельного кадастру. Із створенням системи на всій території впроваджується єдине інформаційне середовище управління земельними ресурсами, інформаційне забезпечення ринку земель, оподаткування, реєстрація прав власності та взаємодія з іншими автоматизованими системами.

Важливою властивістю сучасних ГІС є те, що вони забезпечують розробку і аналіз значної кількості варіантів проектних рішень, створення рекомендаційних та управлінських карт на регіони, що дає можливість віднайти найоптимальніше еколого-економічне обґрунтування системи заходів щодо організації території і охорони земель новостворених агро

структур, формування їх сталого землекористування, відтворення природних агроландшафтів, оперативного контролю використання земельних ресурсів, прогнозування можливих еро- зійних процесів, створення протиерозійної організації території. Накопичення інформації про деградовані і малопродуктивні землі забезпечує оперативне обґрунтування їх консервації. Отже, показники економічної ефективності створення автоматизованих технологій проектування характеризуються: ефективністю автоматизованих технологій як виду нової техніки, впливом на діяльність проектної організації, впливом на ефективність і якість проектних рішень.

Основними факторами, які обумовлюють економічну ефективність автоматизованих технологій у процесі проектування:

- зниження вартості проектно-кошторисних робіт за рахунок їх автоматизації;
- покращення проектних рішень у результаті застосування методів оптимізації, уніфікації, багатоваріантного проектування, комплексних математичних моделей.

До основних показників економічної ефективності застосування ГІС слід віднести:

- економію за рахунок зниження проектних робіт;
- економію за рахунок підвищення якості проектних рішень;
- річний економічний ефект;
- розрахунковий коефіцієнт загальної економічної ефективності ;
- термін окупності;
- чисельність умовно вивільнених проектувальників;
- підвищення продуктивності праці проектувальника;
- відносне скорочення термінів виконання проектних робіт;
- рівень автоматизації проектних робіт.

Склад робіт при розробці документації із землеустрою

Як відомо, землеустрій – це сукупність соціально-економічних та

екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

Документація із землеустрою – це затверджені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюється використання та охорона земель державної, комунальної та приватної власності, а також матеріали обстеження і розвідування земель, авторського нагляду за виконанням проектів тощо.

Характеристика програмних засобів, що можуть бути застосовані при розробці документації із землеустрою

Аналіз функцій, наведених у попередньому розділі, показує, що для виконання землепорядних робіт у проектних організаціях можуть бути використані «Digitals», «Геопроект», «Інвент-Град», ГІС «Карта» та інші.

Розглянемо більш детально вищенаведені ГІС.

1. Програма «Digitals»

Виробник: НПП «Геосистема»

Призначення: Програма призначена для створення/оновлення топографічних і спеціальних карт, видання карт міського кадастру і землеустрою, рішення інженерних і прикладних завдань.

Структура і вартість системи: система містить базове картографічне ядро, що забезпечує функції редагування і друку цифрових карт, запитів і звітів, читання і запису карт в різних форматах, включає модуль для розпаювання земельних ділянок і підготовки документації. Digitals Professional включає додатково функції векторизації карт і поодиноких знімків.

- Внутрішні формати графічних даних: DMF, TIF
- Внутрішні формати баз даних: DMF
- Експорт і імпорт графічних даних: DXF, MID/MIF, SHP, DGN, TXF, TIF,

BMP, JPG

- Експорт і імпорт баз даних: DBF
 - Обмін даними з іншими програмними продуктами: AutoCAD, MapInfo, ArcView, MicroStation, ГИС «Карта»
- Має можливість взаємодії з іншими програмними продуктами: Microsoft Word/Excel
 - Поєднує можливості створення цифрових карт для ГИС і підготовку топографічних карт до видання; містить шари, що настроюються, атрибути об'єктів, умовні знаки і систему шаблонів. Має можливість доповнення модулями стереообробки. В новій версії пакету є можливість запису файлів в новому форматі кадастрового файла In-5 . Для складення даного файлу запроваджено шаблон XMLNormal.dmf

Документація із землеустрою розробляється у вигляді програм, схем, проектів, спеціальних тематичних карт, атласів, технічної документації.

При складанні документації із землеустрою виконуються обстежувальні, вишукувальні, топографо-геодезичні, картографічні, проектні та інші роботи. Склад, зміст і правила оформлення документації із землеустрою регламентуються відповідною нормативно-технічною документацією з питань здійснення землеустрою. Порядок складання документації із землеустрою встановлюється залежно від мети, конкретних природно-економічних умов, передбачених заходів тощо. Етапи розробки кожного виду документації із землеустрою різні. В цілому при складанні документації із землеустрою роботи можна виділити наступні види робіт:

- збирання, вивчення земельно-кадастрових та планово-картографічних матеріалів;
- підбір існуючої або створення топографічної основи на територію (у т.ч. цифрової);
- підготовка викопіювань з планово-картографічних матеріалів;

- складання списку власників земельних ділянок та землекористувачів;
- польове обстеження земельних ділянок з уточненням їх меж;
- складання планово-картографічних матеріалів території;
- структуризація території
- формування зон, районів з урахуванням вимог нормативних документів та зонування території;
- геодезичне встановлення (відновлення) меж земельних ділянок;
- погодження меж земельних ділянок із суміжними власниками та землекористувачами;
- встановлення меж зон обмежень і обтяжень щодо використання земельних ділянок;
- визначення зон впливу різноманітних факторів;
- складання контурних відомостей території;
- складання експлікації земель за формами власності, власниками землі і землекористувачами та угіддями;
- створення обмінного файлу;
- формування та випуск проектної документації.

Практично всі ці роботи можна віднести до задач геоінформаційного (просторового) аналізу, оскільки їх виконання потребує врахування впливу факторів, які мають кількісні характеристики, просторову прив'язку та просторові відношення.

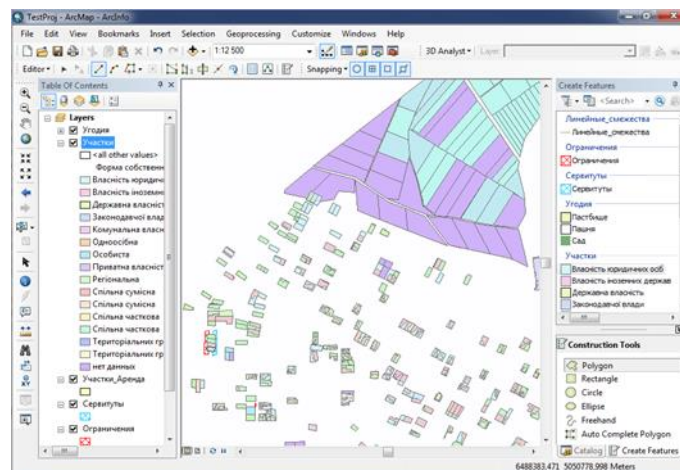
Виконання цих робіт передбачає наявність у геоінформаційних систем таких функціональних можливостей:

- робота з космічними та аерознімками;
- конвертація даних із інших форматів;
- завантаження даних із електронних геодезичних приладів;
- створення векторних примітивів цифрових карт шляхом прямого введення координат;
- перетворення координатних систем, картографічних проекцій і масштабів;

- обробка результатів геодезичних вимірювань;
- формування таблиць баз даних про об'єкти карти;
- різні методи просторового аналізу (за атрибутивними даними, за просторовими даними та ін.);
- створення технічної документації щодо землеустрою;
- робота з обмінними файлами кадастрових даних у форматах IN4 та XML;
- автоматичне формування звітів та пояснювальних записок;
- робота з обмінними файлами кадастрових даних у форматі IN4 [4].

Приклад програмного застосування технологій в землеустрої

ARCGIS

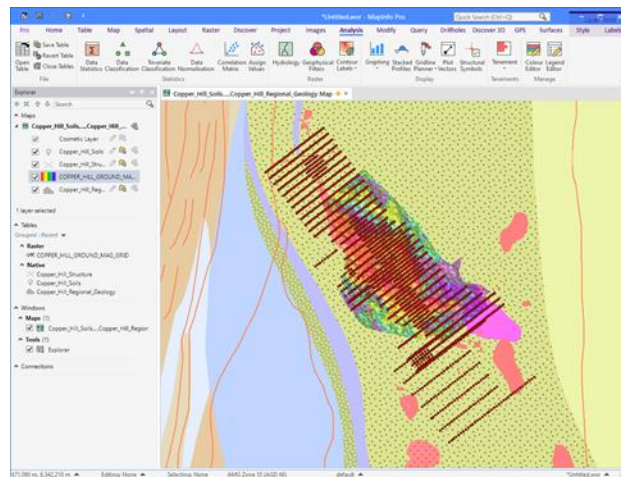


ARCGIS - НАЙБІЛЬШ ПОПУЛЯРНА КОМПЛЕКСНА ГІС, ЩО ДОЗВОЛЯЄ ПРОВОДИТИ ОБРОБКУ ГРАФІЧНОЇ ІНФОРМАЦІЇ.

ФУНКЦІЇ ARCGIS

- СТВОРЮВАТИ КАРТИ НА ОСНОВІ ІНТЕГРУВАННЯ ДАНИХ, ЯКІ ЗБЕРІГАЮТЬСЯ В РІЗНИХ ФОРМАТАХ;
- АНАЛІЗУВАТИ ПРОСТОРОВІ ДАНІ З МЕТОЮ ЗНАХОДЖЕННЯ ОБ'ЄКТІВ;
- СКЛАДАННЯ ГРАФІКИ І ЗВІТІВ, ЩО ВІДОБРАЖАЮТЬ РЕЗУЛЬТАТИ ВИКОНАНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ.

МАРІНФО



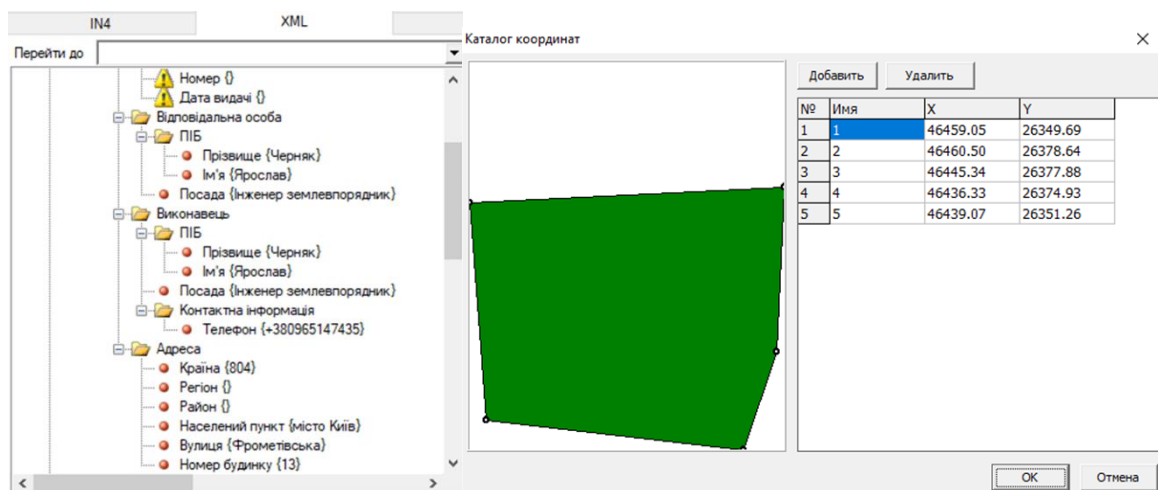
МАРІНФО – ГЕОГРАФІЧНА ІНФОРМАЦІЙНА СИСТЕМА (ГІС), ПРИЗНАЧЕНА ДЛЯ ЗБОРУ, ЗБЕРІГАННЯ, ВІДОБРАЖЕННЯ, РЕДАГУВАННЯ ТА АНАЛІЗУ ПРОСТОРОВИХ ДАНИХ.
ФУНКЦІЇ МАРІНФО:

- СТВОРЕННЯ ЛІНІЙНИХ, ТОЧКОВИХ, ПЛОЩИННИХ ОБЄКТИВ ТЕКСТУ, БУФЕРНИХ ЗОН ТА ІНШИХ ПРОСТОРОВИХ ОБЄКТИВ;
- МОДИФІКАЦІЯ ОФОРМЛЕННЯ СТИЛЮ ОБЄКТА І ТИПІВ ОБЄКТИВ;
- ЗМІНА ПОЛОЖЕННЯ ВУЗЛІВ, ЯК ОДНОГО ОБЄКТА ТАК І ГРУПИ ОБЄКТИВ;
- ФОРМУВАННЯ КАРТ ІЗ РІЗНИХ ШАРІВ, КОНТРОЛЬ ЗА ЇХ ВІДОБРАЖЕННЯМ ЗАЛЕЖНО ВІД МАСШТАБУ;
- ПОШУК І ГЕОКОДУВАННЯ ОБЄКТИВ.

записів реєстрації державних актів, які дає право власності на земельну ділянку а також право на постійне використання цієї землі) ці дані ведуться в електронному вигляді.

Необхідні документи:

- Кадастровий план земельної ділянки
- Копія державного акту (якщо є право власності)
- Копія договору оренди на земельну ділянку
- Копія висновку обмеження / обтяження (якщо вони є)
- Копія документа на підставі якого виникло право власності (договір купівлі-Проджи, дарування, міни, рішення сільської (міської) ради, розпорядження районної державної адміністрації)
- Для фізичних осіб: копія паспортних даних та ідентифікаційного коду; Для юридичних осіб: копія свідоцтва про реєстрацію, статут, копія документів про сплату податків, копія довідки з ЄДРПОУ.



Приклад Створення IN4 та XML файлу

ВИСНОВКИ

Основним завданням для написання даної дипломної роботи було проаналізувати проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у постійне користування для обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд у місті Київ, Голосіївського району.

Для цього було досліджено наступні питання:

- нормативно-правові акти України, що регулюють земельні відносини, стосовно питань відведення земельної ділянки;
- процедуру розроблення та зміст проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у постійне користування комунальній установі;
- геодезичні роботи, які виконуються при розробленні проекту землеустрою. Розглянувши усі поставлені задачі можна зробити наступні висновки.

В умовах сучасної розбудови підприємств комунальної форми власності, відведення земельних ділянок у постійне користування набуває особливої актуальності.

Процедура розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у постійне користування регламентується нормативно-правовими актами, що були проаналізовані.

Геодезичні роботи є невід'ємною частиною робіт при розробленні проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок. Кінцевою метою цих робіт є геодезичне встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення цих меж межовими знаками.

В ході проведення аналізу проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у постійне користування для обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд у місті Київ, Голосіївського району,

Відсутність актуальних картографічних матеріалів у геофондах малих

міст є поширеною проблемою. Саме тому кожна документацію із землеустрою, має обов'язково складати актуальні топографічні плани масштабу 1:500, адже в подальшому це дозволить більш раціонально використовувати площу та мати уявлення про можливі обмеження у використанні земельних ділянок, які проектуються до відведення.

Також, розробники документації із землеустрою складають додаткові матеріали до проекту землеустрою, які не визначені вимогами нормативно-правових актів. Розгляд та погодження таких матеріалів займає зайвий час під час процедури розроблення відповідних проектів.

На земельній ділянці наявні в межах об'єкта землеустрою будівлі, споруди та речові права на них.

На земельній ділянці знаходяться хаотично встановлені металеві (некапітальні) гаражі. Згідно довідок з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, жодних речових прав на нерухоме майно по вул. Фрометівській 13-а не зареєстровано.

Інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою обмеження у використанні земель.

- Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи (електричних кабелів низької напруги) (код 01.05.) загальною площею 0,0044 га.
- Зона особливого режиму забудови (зона акустичного впливу аеропорту 75-80 дБа) (код 06.01) загальною площею 0,0600 га.
- Зона особливого режиму забудови (зона обмеження забудови за умови безпеки польотів) (код 06.01) загальною площею 0,0600 організація, яка розробляє

ПЕРЕЛІК ПОСИЛАНЬ

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III (Електрон. ресурс) /URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>(дата звернення 24.04.2022)
2. Застосування ГІС технологій URL:<https://repository.knuba.edu.ua>(дата звернення 06.05.2022)
3. Закон України “Про землеустрій” від 22.05.2003 № 858-IV (Електрон. ресурс) / URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/858-15>(дата звернення 14.05.2022)
4. Закон України “Про Державний земельний кадастр” від 07.07.2011 № 3613-VI (Електрон. ресурс) / URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>(дата звернення 02.05.2022)
5. Закон України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності” від 06.09.2012 №5245-VI (Електрон. ресурс) /URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5245-17>(дата звернення 27.04.2022)
6. Закон України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно від 01.07.2004 № 1952-IV (Електрон. ресурс) / Спосіб доступу: URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/161-14>(дата звернення 16.05.2022)
7. Закону України “Про державну експертизу землепорядної документації” від 07.06.2004 №1808-IV (Електрон. ресурс) /URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1808-15>(дата звернення 24.05.2022)
8. Постанова Кабінету Міністрів України “Про затвердження Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” від 25 грудня 2015 р. № 1127 (Електрон. ресурс) /URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015>(дата звернення 28.05.2022)
9. Постанова Кабінету Міністрів України “Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження принципу екстериторіальності погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки

- територіальними органами Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру” від 31.08.2016р. № 580 (Електрон. ресурс) /URL:<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/580-2016>(дата звернення 21.05.2022)
- 10.Постанова Кабінету Міністрів України “Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження принципу екстериторіальності погодження Наказ Головного управління Наказ Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України “Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500” (ГКНТА-2.04-02-98), затверджений від 09.04.1998 №56 (Електрон. ресурс)/Спосіб доступу: /URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98> (дата звернення 29.05.2022)
11. Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів “Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками”, (Електрон. ресурс) /URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10>(дата звернення 02.05.2022)
- 12.Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів “Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10>(дата звернення 21.05.2022)
- 13.України “Про Постанова Кабінету Міністрів України “Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру” від 17.10.2012 № 1051 (Електрон. ресурс) /URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012> (дата звернення 11.05.2022)
- 14.Постанова Кабінету Міністрів України “Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження принципу екстериторіальності

погодження проєктів землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальними органами Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру” від 31.08.2016р. № 580 (Електрон. ресурс) /URL:<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/580-2016>(дата звернення 02.05.2022)

15.Постанова Кабінету Міністрів України “Деякі питання реалізації пілотного проєкту із запровадження принципу екстериторіальності погодження Наказ Головного управління Наказ Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України “Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500” (ГКНТА-2.04-02-98), затверджений від 09.04.1998 №56 (Електрон. ресурс)/Спосіб доступу: /URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98> (дата звернення 22.05.2022)

16.Нова методика нормативно грошової оцінки: (Електрон. ресурс)/Спосіб доступу: /URL:<https://decentralization.gov.ua/news/14256> (дата звернення 22.05.2022)

ДОДАТКИ

Додаток 3

Графічні матеріали:

1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ;
2. СИТУАЦІЙНА СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
3. ВИХІДНА ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВА ІНФОРМАЦІЯ;
4. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ;
5. ТОПОГРАФО-ГЕОДЕЗИЧНІ РОБОТИ;
6. ФРАГМЕНТ КАДАСТРОВОГО ПЛАНУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ;
7. СТВОРЕННЯ ОБМІННОГО XML ФАЙЛУ;
8. ЗАСТОСУВАННЯ ТЕХНОЛОГІЙ В ЗЕМЛЕУСТРОЇ.

					АТЕСТАЦІЙНА ВИПУСКНА РОБОТА БАКАЛАВРА			
Змн.	Арк.	№ докum.	Підпи с	Дата				
Виконав		Черняк Я.Ю.			Назва АРБ «ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ, ГОСПОДАРСЬКИХ БУДИВЕЛЬ І СПОРУД НА ВУЛ. ФРОМЕТІВСЬКІЙ, 13-А у ГОЛОСІВСЬКОМУ РАЙОНІ МІСТА КИЄВА»	Літ.	Арк.	Ар ку шів
Консультант		Лізунова А.П.					73	
Керівник		Лапань І.А.				КНУБА, ПІСУТ, гр. ЗіК 41		
Перевірив								
Зав.каф.		Петраковська О.С.						

