

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ

Факультет геоінформаційних систем і  
управління територіями

Кафедра землеустрою і кадастру

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА  
ЗДОБУВАЧА СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ БАКАЛАВР**

на тему:

**«Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове  
призначення якої змінюється для будівництва та обслуговування житлового  
будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) в с. Крихівці,  
Івано-Франківського району Івано-Франківської області»**

Князевич Надія Романівна

(прізвище, ім'я та по батькові здобувача повністю)

Рівень плагіату – \_\_\_\_\_

Член експертної комісії з виявлення та  
запобігання академічного плагіату  
к.т.н., доц. Литвиненко І.В.

\_\_\_\_\_  
(підпис)

Київ – 2025 р.

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ**

**Факультет геоінформаційних систем і  
управління територіями**

**Кафедра землеустрою і кадастру**

**ЗАТВЕРДЖУЮ**

Завідувачка кафедри землеустрою і кадастру

\_\_\_\_\_ Ольга ПЕТРАКОВСЬКА

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ року

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА  
ЗДОБУВАЧА СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ БАКАЛАВР**

«Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) в с. Крихівці, Івано-Франківського району Івано-Франківської області»

(назва)

*Я як здобувач вищої освіти КНУБА розумію і підтримую політику закладу з академічної доброчесності. Я не надавав(-ла) і не одержував (-ла) недозволену допомогу під час підготовки цієї роботи. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело.*

Здобувач Князевич Надія Романівна  
(прізвище, ім'я та по батькові повністю)

193 Геодезія та землеустрій

(спеціальність)

Землеустрій та кадастр

(освітня програма)

Група ЗіК-21

Керівник Михальова М.Ю.

(прізвище ініціали)

Кандидат технічних наук, доцент

(вчене звання, науковий ступінь)

Р

(прізвище ініціали)

Ц

*Ідентичність підтверджую*

Київ – 2025 р.

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА І  
АРХІТЕКТУРИ**

Факультет: Геоінформаційних систем і управління територій

Випускова кафедра: Землеустрою і кадастру

Освітній рівень: бакалавр

Спеціальність: 193 Геодезія та землеустрій

Освітня програма: Землеустрій і кадастр

**ЗАТВЕРДЖУЮ**

Завідувач кафедри

Петраковська О.С.

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2025 року

**ЗАВДАННЯ**

**ДО ВИКОНАННЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ ЗДОБУВАЧА  
СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ БАКАЛАВР**

Князевич Надія Романівна

*(прізвище, ім'я, по батькові)*

1. Тема роботи «Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) в с. Крихівці, Івано-Франківського району Івано-Франківської області» затверджена наказом ректора КНУБА № \_\_ від «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ року

2. Керівник роботи к.т.н., доц. Михальова Марія Юрівна

*(прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)*

3. Строк подання студентом роботи до захисту 19 червня 2025 р.

4. Зміст пояснювальної записки за розділами:

## РОЗДІЛ І. ЗАКОНОДАВЧІ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

## РОЗДІЛ ІІ. РОЗРОБКА ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ДЛЯ ВИДІЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПІД БУДІВНИЦТВО І ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ, ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД (ПРИСАДИБНА ДІЛЯНКА) С. КРИХІВЦІ, ІВАНО-ФРАНКІВСЬКОЇ ОБЛАСТ

## РОЗДІЛ ІІІ. ВИКОРИСТАННЯ ГІС-ТЕХНОЛОГІЙ У ПРОЦЕСІ РОЗРОБКИ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

### 5. Графічний матеріал

- 1) Правове обґрунтування для розробки проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки
- 2) Схематичне зображення місця розташування ділянки на місцевості
- 3) Первинні кадастрові та земельні дані, необхідні для роботи
- 4) Цільове призначення та реальне використання території
- 5) Наявні обмеження у користуванні земельною ділянкою
- 6) Частина кадастрової карти, що відображає межі ділянки
- 7) Проведення топографічних та геодезичних вимірювань
- 8) Формування електронного XML-файлу з даними про ділянку
- 9) Використання геоінформаційних систем під час підготовки проєкту землеустрою

### 6. Консультанти розділів кваліфікаційної випускної роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Перевірив	
		Дата	Підпис
Розділ 1.			
Розділ 2.			
Розділ 3.			

7. Календарний план виконання роботи:

Види робіт та їх зміст	Дата виконання
Розділ 1.	04.04.2025
Розділ 2.	24.04.2025
Розділ 3.	09.05.2025
Остаточне оформлення роботи	30.05.2025
Направлення роботи для перевірки на плагіат	05.06.2025
Попередній захист роботи на випусковій кафедрі	12.06.2025
Направлення роботи на рецензування	16.06.2025

8. Дата видачі завдання 18.03.2025

Керівник

Михальова М.Ю.  
(підпис) (прізвище та ініціали)

Здобувач

Князевич Н.Р.  
(підпис) (прізвище та ініціали)

<b>РЕЗЮМЕ</b> (summary) до кваліфікаційної роботи студента:		<b>Князевич Надія Романівна</b> <b>Kniazevych Nadiya Romanivna</b>	
<i>ЗВО</i>	Київський національний університет будівництва і архітектури		
<i>Тема</i>	«Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) в с. Крихівці, Івано-Франківського району Івано-Франківської області»		
<i>Освітній ступінь</i>	Бакалавр		
<i>Факультет</i>	Геоінформаційних систем і управління територіями		
<i>Випускова кафедра</i>	Землеустрою і кадастру		
<i>Спеціальність</i>	193 Геодезія та землеустрій		
<i>Освітня програма</i>	Землеустрій і кадастр		
<i>Керівник</i>	Михальова Марія Юріївна, к.т.н., доц.		
<i>Обсяг роботи:</i>	<i>пояснювальна записка, стор.</i>	<i>розділів</i>	<i>креслень формату А1</i>
	69	3	18
<i>Розділ 1</i>	Законодавчі та нормативно-правові аспекти набуття права власності на земельну ділянку		
<i>Розділ 2</i>	Розробка проекту землеустрою для виділення земельної ділянки під будівництво і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) с. Крихівці, Івано-Франківської області		
<i>Розділ 3</i>	Використання гіс-технологій у процесі розробки землевпорядної документації		
<i>Висновки по роботі:</i>	Створений проект щодо зміни цільового призначення земельної ділянки		
Ключові слова: земельна ділянка, проект землеустрою, кадастровий план, ГІС-технології.			
Keywords: land plot, land management project, cadastral plan, GIS technologies.			

Здобувач: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Керівник: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

“ \_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 2025 р.

## ЗМІСТ

ВСТУП .....	8
<b>Розділ I. ЗАКОНОДАВЧІ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ .....</b>	<b>9</b>
1.1. Правові норми щодо набуття права власності на земельні ділянки в Україні...9	
1.2. Законодавче регулювання процесу виділення земельних ділянок у власність громадянам.....	12
<b>Розділ II. РОЗРОБКА ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ДЛЯ ВИДІЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПІД БУДІВНИЦТВО І ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ, ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД (ПРИСАДИБНА ДІЛЯНКА) С. КРИХІВЦІ, ІВАНО-ФРАНКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ..</b>	<b>19</b>
2.1. Основна інформація про земельну ділянку та її передачу у власність.....	19
2.2. Вихідні дані земельно-кадастрової документації.....	29
. Виконання топографо-геодезичних робіт.....	31
<a href="#">HYPERLINK \l "п24"</a> 2.4. Розробка кадастрового плану.....	37
<a href="#">HYPERLINK \l "п25"</a> 2.5. Реєстрація земельної ділянки у Державному земельному кадастрі .....	41
<b>Розділ III. ВИКОРИСТАННЯ ГІС-ТЕХНОЛОГІЙ У ПРОЦЕСІ РОЗРОБКИ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ .....</b>	<b>48</b>
ВИСНОВОК .....	54
ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ .....	56
ДОДАТКИ .....	58

## ВСТУП

**Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки** – це документ, який розробляється для юридичного оформлення права власності або користування (оренди) на землю. Він також необхідний при зміні цільового призначення земельної ділянки. Підставою для його створення є звернення замовника та дозвіл від відповідного органу місцевого самоврядування.

Проект відведення земельної ділянки є ключовим етапом у процесі набуття права власності на землю. Його розробка здійснюється відповідно до норм Закону України «Про землеустрій».

**Актуальність теми.** Тема проєкту «Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у с. Крихівці, Івано-Франківська область» є актуальною з кількох причин:

- Розвиток економіки та зростання населення створюють постійний попит на нове житло та господарські споруди, що відповідають сучасним вимогам ринку.
- Раціональне використання земельних ресурсів є важливим чинником для ефективного будівництва.
- Правильне планування забудови сприяє гармонійному розвитку сільських територій та забезпечує їх сталий розвиток.

### ***Мета та об'єкт дослідження***

Основна мета роботи – розробити проєкт землеустрою для відведення земельної ділянки з метою будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, а також забезпечити їх ефективне використання.

Об'єктом дослідження є земельна ділянка, розташована в селі Крихівці, Івано-Франківської області.

# Розділ I. ЗАКОНОДАВЧІ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

## 1.1 Правові норми щодо набуття права власності на земельні ділянки в Україні

Право власності на землю - це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками.

Набуття права власності на земельну ділянку відбувається у порядку, визначеному статтею 128 Земельного кодексу України.

Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав, згідно зі статтею 116 Земельного кодексу.

Сьогодні землеустрій може бути визнаний одним із найважливіших інструментів у регулюванні земельних відносин. Згідно з процедурою його проведення, він включає в себе формування земельних ділянок як об'єктів нерухомого майна, зміну їх призначення, встановлення або зміну меж адміністративних об'єктів, встановлення природоохоронних та інших обмежень на їх використання, а також внесення відомостей про землі та їх території до системи Державного земельного кадастру.

Правове регулювання щодо набуття прав власності на земельну ділянку в Україні ґрунтується на Конституції України, законах та підзаконних актах. Основні нормативні документи, які визначають порядок набуття прав на земельні ділянки включають:

Земельний кодекс України: Основний закон, який регулює відносини землекористування та набуття прав на земельні ділянки.

Закон України «Про землеустрій»: Встановлює порядок проведення землеустрою, процедури визначення меж земельних ділянок, а також формування та оформлення прав на землю.

Закон України «Про Державний земельний кадастр»: Це нормативно-правовий акт,

який визначає правові та організаційні засади створення та ведення Державного земельного кадастру.

Закон України «Про державну реєстрацію прав»: Встановлює правила реєстрації прав на нерухоме майно, включаючи земельні ділянки.

Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності": Визначає норми для містобудівної діяльності, включаючи підстави зміни призначення земельних ділянок.

За статтею 121 Земельного кодексу вказано норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам у власність :

а) для ведення фермерського господарства - в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство. Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано декілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району;

б) для ведення особистого селянського господарства - не більше 2,0 гектара;

в) для ведення садівництва - не більше 0,12 гектара;

г) для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах - не більше 0,25 гектара, в селищах - не більше 0,15 гектара, в містах - не більше 0,10 гектара;

г) для індивідуального дачного будівництва - не більше 0,10 гектара;

д) для будівництва індивідуальних гаражів - не більше 0,01 гектара.

Розмір земельних ділянок, що передаються безоплатно громадянину у власність для ведення особистого селянського господарства, може бути збільшено у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю).

При розробці проектів землеустрою також використовуються інші нормативні та правові акти, зокрема:

- постанова КМУ «Про затвердження порядку щодо ведення ДЗК»;
- інструкція з виконання топографо-геодезичного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500.

До органів, які відповідають за реєстрацію прав на земельні ділянки, зазвичай входять державна служба земельних ресурсів, місцеві органи виконавчої влади, територіальні органи місцевого самоврядування та інші відповідні установи.

Процедура набуття прав власності на земельну ділянку - це послідовність дій та процедур, які фізична або юридична особа повинна виконати для того, щоб стати власником конкретної земельної ділянки.

Для того, щоб розпочати процес розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у користування, необхідно отримати відповідний дозвіл у органу місцевого самоврядування або територіального органу Держгеокадастру залежно від місця знаходження земельної ділянки.

Особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за проектом землеустрою щодо її відведення, звертається з клопотанням про надання дозволу на його розробку до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, які відповідно до повноважень передають у власність або користування такі земельні ділянки. У клопотанні зазначаються орієнтовний розмір земельної ділянки та її цільове призначення. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а також генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Отримавши дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у користування можна розпочинати створення проекту відведення земельної ділянки.

У Законі України «Про землеустрій» встановлено, що документація із землеустрою (землевпорядна документація) - 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 тощо.

## **1.2. Законодавче регулювання процесу відведення земельних ділянок у власність громадянам**

Види документації із землеустрою та їх склад встановлюються виключно Законом України «Про землеустрій».

Відповідність документації із землеустрою в електронному вигляді положенням нормативно-технічних документів, норм і правил у сфері землеустрою засвідчується кваліфікованим електронним підписом сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою, з використанням кваліфікованої електронної позначки часу, а в паперовій формі - підписом та особистою печаткою сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою.

Документацію щодо землеустрою можуть замовляти органи державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, місцеві органи самоврядування, власники та користувачі землі, а також інші юридичні та фізичні особи згідно зі статтею 26 Закону України "Про землеустрій".

Розробники документації землеустрою можуть бути юридичними особами, які мають необхідне технічне обладнання і сертифікованих інженерів-землевпорядників, які працюють основним місцем роботи. Також фізичні особи - підприємці, які також мають необхідне обладнання та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, можуть виконувати цю роботу. Згідно зі статтею

26 Закону України "Про землеустрій", сертифікованими інженерами-землевпорядниками вважаються особи з вищою освітою та відповідним стажем роботи в цій сфері, які склали кваліфікаційний іспит і зареєстровані в Державному реєстрі.

Також, згідно з частиною восьмою статті 68 Закону України «Про землеустрій», розробка документації землеустрою особами, які не мають відповідного сертифіката або вже позбавлені його, заборонена. Така документація та технічні документи з оцінки земель, підписані такими особами, є недійсними.

Тому, щоб перевірити, чи відповідає суб'єкт господарювання критеріям для розробки документації землеустрою згідно зі статтею 26 Закону України "Про землеустрій", слід перевірити їх участь у Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників на офіційному веб-сайті Держгеокадастру України.

Згідно зі змінами, виконавець (розробник) робіт із землеустрою повинен дотримуватися наступних технологічних вимог:

1. Після затвердження робіт передавати матеріали у електронній формі до Державного фонду документації із землеустрою, використовуючи кваліфікований електронний підпис, протягом місячного строку.

2. Подається документація із землеустрою до Держгеокадастру або його територіальних органів для внесення відомостей до Державного земельного кадастру від імені замовника, якщо це не передбачено іншим угодою.

Документація із землеустрою, розроблена виконавцями (розробниками) робіт із землеустрою, підписується наступним чином:

- У паперовій формі: підписом та особистою печаткою сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою.

- У електронній формі: за допомогою кваліфікованого електронного підпису сертифікованого інженера-землевпорядника, який також відповідає за якість робіт із землеустрою, відповідно до законодавства про використання електронного цифрового підпису.

Згідно зі статтею 22 Закону України "Про землеустрій", проведення землеустрою базується на укладенні договорів між юридичними або фізичними особами (землевласниками та землекористувачами) та розробниками документації землеустрою. Виконавцем робіт у відповідній землевпорядній організації може бути лише особа, яка має сертифікат інженера-землевпорядника.

Після того, як замовник узгодив з землевпорядною організацією вартість, терміни виконання робіт та інші умови, необхідно укласти відповідний договір. Будь-яка із сторін може запропонувати проект договору.

Сторона, що отримала проект договору і погодилася з його умовами, оформляє договір та повертає один примірник договору іншій стороні. Важливо, щоб договір вказував конкретні терміни виконання робіт. Згідно з законодавством, термін виконання робіт не може перевищувати 6 місяців.

У випадку невирішених питань щодо окремих умов договору, сторона, що отримала проект, складає протокол розбіжностей, який зазначається у договорі, та протягом двадцяти днів надсилає другій стороні два примірники цього протоколу. Сторона, що отримала протокол розбіжностей, зобов'язана протягом двадцяти днів розглянути його і зробити всі необхідні заходи для вирішення розбіжностей з іншою стороною. Якщо досягнута згода, вона повинна бути підтверджена письмово.

При укладенні договору слід дотримуватися норм Цивільного та Господарського кодексів України. Цей договір визначає такі важливі умови, як предмет, вартість, терміни виконання робіт, порядок приймання та передачі робіт, відповідальність сторін, порядок вирішення спорів. До нього додаються завдання, календарний план, протокол погодження ціни та кошторис. Основний договір можна доповнювати та уточнювати додатковими угодами, які укладаються у встановленому порядку і формі, що визначені для основного договору.

Згідно з договором, землевпорядна організація має виконати геодезичні роботи та розробити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у

строк, визначений у договорі. При необхідності межі земельної ділянки мають бути позначені межовими знаками стандартного зразка.

Проект землеустрою повинен бути складений у паперовій та електронній формі.

Документація із землеустрою у складі текстових матеріалів обов'язково містить пояснювальну записку, в якій зазначаються:

- підстава проведення землеустрою (у тому числі рішення органу державної влади, органу місцевого самоврядування, на підставі якого здійснюється розроблення документації із землеустрою);
- основні відомості про об'єкт (об'єкти) землеустрою;
- використані розробником нормативно-правові акти з питань здійснення землеустрою;
- використані розробником норми і правила у сфері землеустрою;
- використані розробником документи Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель;
- використані розробником відомості Державного земельного кадастру, а також Державного реєстру земель у разі внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, сформовані до 2013 року;
- використані розробником відомості Державного картографо-геодезичного фонду;
- використана розробником затверджена містобудівна документація, а також вкопювання із такої документації;
- опис процедури виконання топографо-геодезичних робіт (у разі їх виконання);
- опис та обґрунтування проектного рішення;
- інформація про проведення ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою (у разі їх проведення);

- інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою будівлі, споруди та речові права на них (у разі формування земельних ділянок, внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру);
- інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою обмеження у використанні земель (у разі формування земельних ділянок, внесення до Державного земельного кадастру відомостей про сформовану земельну ділянку, обмеження у використанні земель) із зазначенням підстави встановлення таких обмежень;
- виконавець робіт із землеустрою, його технічне і технологічне забезпечення;
- умови щодо зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок (у разі порушення ґрунтового покриву земельних ділянок у результаті реалізації проектного рішення);
- інформація про виконання передбачених законом вимог щодо погодження документації із землеустрою;
- інформація про дотримання вимог закону щодо погодження поділу, об'єднання, вилучення земельних ділянок;
- заява виконавця робіт із землеустрою про дотримання ним обмежень, встановлених статтею 28 цього Закону.

До пояснювальної записки за рішенням розробника можуть бути додані документи, що підтверджують відомості (інформацію), наведені в ній.

У графічній частині документації із землеустрою відображаються існуючі (за наявності) та проектні межі об'єктів землеустрою, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру відповідно до Закону України "Про Державний земельний кадастр", креслення технічних рішень (для робочих проектів землеустрою).

Вимоги до текстового змісту документації з землеустрою

У текстовій частині документації з землеустрою слід включати наступне:

1. Обґрунтування підстав для розроблення документації з землеустрою.
2. Завдання замовника на розроблення документації з землеустрою.
3. Копії документів, що були додані до клопотання (заяви) про надання згоди на розроблення документації з землеустрою, що пояснюють розмір, призначення та місце розташування земельної ділянки.
4. Документи, що стосуються правового статусу земельної ділянки.
5. Документи, що відображають існуючі та можливі обмеження та обтяження.
6. Письмові погодження осіб щодо документації з землеустрою (додаються у випадку розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки).
7. Письмові висновки осіб щодо можливості передачі земельної ділянки в оренду (додаються у випадку розроблення технічної документації з землеустрою щодо передачі земельної ділянки в оренду).
8. Пояснювальна записка, що супроводжується матеріалами, що обґрунтовують проектне рішення або без таких матеріалів.
9. Документи про зацікавлену особу (згідно з переліком).
10. Інші матеріали, прямо передбачені законодавством.
11. Інші матеріали, які, на думку землевпорядної організації, повинні бути додані до документації.

Вимоги до пояснювальної записки в документації з землеустрою

Пояснювальна записка, яка входить до складу текстової частини документації з землеустрою, обов'язково повинна включати наступне:

1. Опис підстав для проведення землеустрою, включаючи рішення органів державної влади або місцевого самоврядування, на підставі якого здійснюється розроблення документації з землеустрою.
2. Основні відомості про об'єкт (об'єкти) землеустрою.
3. Використані нормативно-правові акти та норми у сфері землеустрою.
4. Документи Державного фонду документації з землеустрою та оцінки

земель, що використовувалися розробником.

5. Використані відомості з Державного земельного кадастру та Державного реєстру земель, якщо вони були сформовані до 2013 року.

6. Використані дані з Державного картографо-геодезичного фонду.

7. Використана містобудівна документація та її копії, якщо такі були.

8. Опис процедури виконання топографо-геодезичних робіт, якщо вони були проведені.

9. Опис та обґрунтування проектного рішення.

10. Інформація про проведення ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель, якщо вони проводилися.

11. Інформація про будівлі, споруди та речові права в межах об'єкта землеустрою.

12. Інформація про обмеження у використанні земель та їх підстави.

13. Відомості про виконавця робіт з землеустрою та його технічне обладнання.

14. Умови щодо зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок, якщо такі випадки виникали.

15. Інформація про виконання вимог щодо погодження документації з землеустрою.

16. Інформація про дотримання вимог щодо поділу, об'єднання та вилучення земельних ділянок.

17. Заява виконавця робіт з землеустрою про дотримання обмежень, встановлених статтею 28 Закону про землеустрій.

За рішенням розробника до пояснювальної записки можуть бути додані документи, що підтверджують наведену інформацію.

## **Розділ II. РОЗРОБКА ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ДЛЯ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПІД БУДІВНИЦТВО І ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ, ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД (ПРИСАДИБНА ДІЛЯНКА) С. КРИХІВЦІ, ІВАНО-ФРАНКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

### **2.1. Основна інформація про земельну ділянку**

Об'єктом проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під будівництво і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), площею 0.0968 га, що знаходиться за адресою: Івано-Франківська область, с. Крихівці, В ході виконання робіт по розробці проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки цільове призначення якої змінюється із земель для ведення особистого селянського господарства у землі для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) складено кадастровий план земельної ділянки та відомості про встановлені межові знаки, які погоджено замовником . Вихідними даними для розробки відповідного проєкту є вкопювання з містобудівної документації, а саме генерального плану с. Крихівці, планово-картографічний матеріал масштабу 1:5000, правовстановлюючі документи фізичної особи.

Ситуаційна схема місця розташування земельної ділянки є важливою складовою землевпорядної документації та слугує для наочного відображення просторового положення ділянки щодо елементів навколишньої території. Вона демонструє розміщення земельної ділянки в межах населеного пункту або за його межами, орієнтуючи наявні об'єкти інфраструктури, інженерні мережі, дороги, водойми, ліси, сусідні земельні ділянки та інші елементи ландшафту, що можуть мати значення під час прийняття рішень щодо подальшого використання земельної ділянки.

Ситуаційна схема формується на основі актуальних картографічних матеріалів, аерофотознімків, геопросторових даних із відкритих джерел, а також інформації з Державного земельного кадастру. У документі схема подається на

окремому аркуші або як частина графічного матеріалу в проєкті землеустрою. Зазвичай використовується масштаб 1:2000 або 1:5000, залежно від особливостей території та конкретного завдання.

Метою ситуаційної схеми є не лише фіксація розташування ділянки, а й аналіз її оточення з позиції можливостей підключення до інженерних мереж, транспортної доступності, близькості до соціальних, виробничих, природоохоронних об'єктів. Вона також дозволяє оцінити, чи є обмеження у використанні території згідно з діючим законодавством — наприклад, якщо ділянка наближена до охоронних зон, лісів, об'єктів культурної спадщини тощо.

Результатом побудови ситуаційної схеми є створення візуально зрозумілого документа, який полегшує розуміння контексту розташування земельної ділянки усіма зацікавленими сторонами — замовниками, землевпорядними організаціями, органами місцевого самоврядування та державними реєстраторами. Така схема часто додається до заяви про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою або до матеріалів, що подаються для внесення змін до Державного земельного кадастру.

Ця ділянка розташована на південно-західній околиці населеного пункту Крихівці, у межах масиву забудови, що віднесений до приватного сектору. Ділянка знаходиться у зоні сформованої садибної житлової забудови, яка активно розвивається та розширюється внаслідок збільшення попиту на індивідуальне житлове будівництво в передмісті Івано-Франківська. В межах цього масиву вже прокладені основні інженерні мережі, зокрема вулично-дорожня мережа, що забезпечує зручний під'їзд до об'єкта.



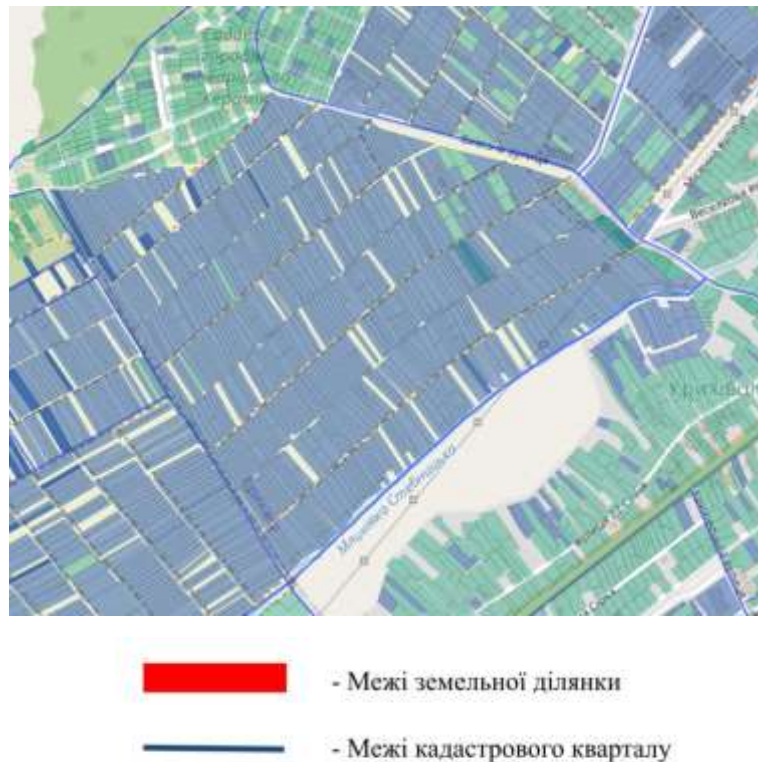


Рис 2.3 Схема розташування земельної ділянки в межах кадастрового кварталу

На ситуаційній схемі, яку наведено вище, відображено просторове положення ділянки відносно значущих об'єктів місцевої інфраструктури: вулиць, меж кварталів, комунальних територій, природних ландшафтів та суміжних землекористувачів. Також виділені межі кадастрового кварталу (25:004) та визначені межі суміжних земельних ділянок.

Ситуаційна схема є важливим додатком до землевпорядної документації, оскільки дозволяє візуалізувати місцезнаходження ділянки в загальному планувальному контексті та оцінити її доступність, функціональне оточення, близькість до об'єктів соціальної інфраструктури та відповідність генеральному плану території.

Згідно з чинним Генеральним планом Івано-Франківської міської територіальної громади, дана територія призначена під індивідуальну житлову забудову. Отже, заплановане використання ділянки відповідає функціональному зонуванню та вимогам містобудівної документації. Це підтверджує законність і

доцільність формування землепорядної документації для подальшої державної реєстрації та присвоєння цільового призначення.

Функціональне призначення території — це важливий термін у сфері містобудування, який визначає основний напрямок використання певної ділянки території відповідно до її ролі в загальній структурі населеного пункту. Воно встановлюється відповідно до містобудівної документації, зокрема генерального плану, плану зонування території (зонінгу) або детального плану території. Це означає, що кожна частина території населеного пункту, району чи навіть окремої земельної ділянки має свою містобудівну роль, яка дозволяє або обмежує певні види діяльності.

Функціональне призначення визначається для забезпечення комплексного і збалансованого розвитку населених пунктів, узгодження інтересів громади, органів влади, інвесторів і забудовників. Воно враховує природні умови, інженерну інфраструктуру, соціально-економічні потреби, екологічні чинники, архітектурно-планувальні особливості місцевості. Наприклад, території можуть бути віднесені до зони житлової забудови, громадської забудови, виробничого призначення, транспортної інфраструктури, рекреаційних зон, сільськогосподарських угідь тощо.

Так, житлова зона передбачає розміщення індивідуального чи багатоквартирного житла, господарських споруд, закладів освіти чи охорони здоров'я, скверів і дитячих майданчиків. Зона громадської забудови — це території, де допускається розміщення об'єктів соціального, культурного, адміністративного призначення. Виробничі зони передбачають розміщення промислових підприємств, логістичних центрів, складів. Зони зелених насаджень — це парки, сквери, лісопарки, які мають рекреаційне або природоохоронне значення.

Важливо відзначити, що функціональне призначення тісно пов'язане з цільовим призначенням земельної ділянки. Цільове призначення визначається згідно з Земельним кодексом України і фіксується в державному земельному кадастрі, тоді як функціональне — у містобудівній документації. Наприклад, якщо

згідно з генеральним планом територія віднесена до житлової забудови, то відповідно її цільове призначення має бути «для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд». Якщо ж функціональне призначення передбачає розміщення громадських об'єктів, то земельна ділянка не може використовуватись під приватне житло без зміни документації.

Щодо конкретної земельної ділянки з кадастровим номером Івано-Франківської міської ради, її функціональне призначення визначене відповідною містобудівною документацією Івано-Франківської громади. Як правило, для подібних масивів, що прилягають до меж міста або є його частиною, встановлюється функціональне призначення як житлова садибна забудова, що передбачає зведення приватних житлових будинків, господарських приміщень, присадибне використання земельної ділянки.

Функціональне призначення цієї ділянки також визначає обмеження у використанні — наприклад, заборону на зведення промислових об'єктів, торговельних центрів чи споруд з масовим відвідуванням без додаткових погоджень або змін у містобудівній документації. Це сприяє упорядкуванню забудови, гармонійному розвитку району, збереженню архітектурного вигляду і екологічного балансу.

Таким чином, функціональне призначення території — це не лише технічне чи формальне визначення, а й основа для прийняття управлінських рішень, видачі містобудівних умов та обмежень, формування інвестиційної політики міста або села. Воно визначає, яким чином буде формуватися середовище проживання громадян, і тому є важливим як для забудовників, так і для власників земельних ділянок, органів місцевого самоврядування та державних органів.

Містобудівна документація — це система офіційно затверджених документів, яка визначає просторову організацію територій населених пунктів і регулює планування, забудову, реконструкцію та використання земель з урахуванням соціальних, економічних, екологічних, культурних та інженерно-технічних

чинників. Вона слугує основою для прийняття рішень у сфері управління територіальним розвитком, видачі містобудівних умов та обмежень, формування генерального плану, зонінгу та детального плану територій.

Містобудівна документація розробляється на трьох рівнях — державному, регіональному та місцевому. Вона є обов'язковою для урахування під час проєктування і забудови територій, у тому числі й при зміні цільового або функціонального призначення земельних ділянок. Уся містобудівна документація створюється відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», а також згідно з державними будівельними нормами (ДБН).

Основні види містобудівної документації на місцевому рівні, які безпосередньо впливають на землевпорядні та будівельні процеси:

Генеральний план населеного пункту — найголовніший документ, що відображає концепцію розвитку території населеного пункту на тривалий період (переважно 20–25 років). Він визначає межі населеного пункту, основні функціональні зони (житлова, громадська, виробнича тощо), транспортну та інженерну інфраструктуру, місця для озеленення, збереження культурної спадщини, санітарні зони та інше. На основі генплану приймаються ключові рішення щодо забудови.

План зонування території (зонінг) — документ, який деталізує положення генерального плану. Він визначає планувальні зони та встановлює правила їхнього використання та забудови. Зонінг застосовується для впорядкування забудови та уникнення конфліктів між різними видами функціонального використання (наприклад, між житловою забудовою та промисловістю).

Детальний план території (ДПТ) — найбільш деталізований документ, який визначає параметри забудови конкретної частини населеного пункту. Він розробляється, коли йдеться про зміну цільового призначення, забудову кварталу чи району, розміщення нових об'єктів або під час поділу/об'єднання земельних ділянок. ДПТ часто стає основою для внесення змін до земельного кадастру та містобудівних умов.

Містобудівна документація необхідна не лише для архітекторів чи будівельників, а й для землевпорядників, оскільки вона є підставою для розроблення проєктів землеустрою, встановлення або зміни цільового призначення земель, видачі дозволів на будівництво, погодження меж земельних ділянок, тощо.

Наприклад, якщо власник земельної ділянки в межах населеного пункту бажає змінити її цільове призначення (скажімо, із сільськогосподарського на житлове), така зміна можлива тільки за умови, що новий вид використання відповідає функціональному призначенню території, визначеному в містобудівній документації. Якщо ж така відповідність відсутня — необхідно внести зміни до ДПТ або зонінгу.

Також міські та сільські ради не мають права затверджувати проєкти землеустрою або надавати дозволи на будівництво, якщо для відповідної території не затверджено жодного виду містобудівної документації. Саме тому у 2020–2024 роках в Україні було зосереджено значні зусилля на розробці та цифровізації генеральних планів і ДПТ для кожної громади.

Усі затверджені документи містобудівного планування підлягають оприлюдненню в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (ЄДЕССБ), що дозволяє громадянам, інвесторам, забудовникам та органам влади перевірити, чи відповідає діяльність певній містобудівній політиці громади. Викопіювання з генерального плану с. Крихівці, Івано-Франківська область наведено на Рис. 2.4



- УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:
-  - МЕЖІ ДІЛЯНКИ
  -  - РІЧКИ
  -  - ТЕРИТОРІЇ САДИБНОЇ ЗАБУДОВИ З ОБ'ЄКТАМИ ГРОМАДСЬКОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ

Рис. 2.4 Викопіювання з генерального плану с. Крихівці, Івано-Франківська область, щодо відведення у власність земельної ділянки.

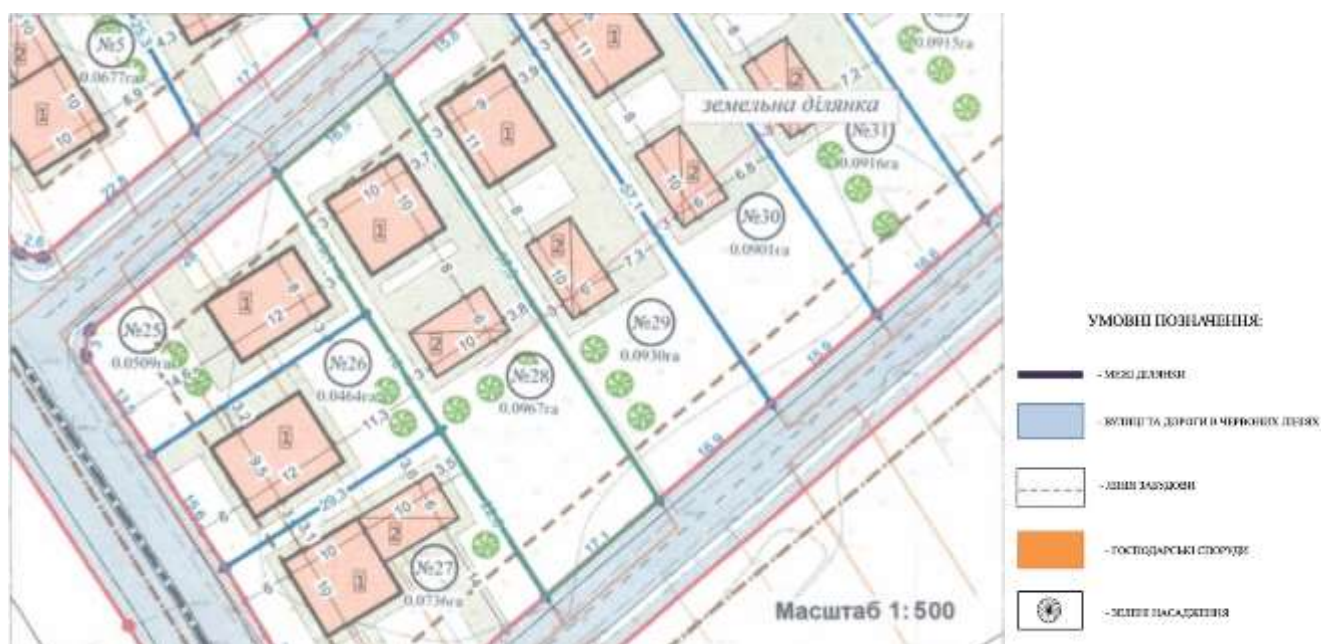


Рис. 2.5 Викопіювання з детального плану с. Крихівці, Івано-Франківська область, щодо відведення у власність земельної ділянки.

Цільове призначення земельної ділянки — це її використання відповідно до функціонального призначення, визначеного на підставі технічної документації із землеустрою та вимог чинного законодавства. Згідно зі статтею 20 Земельного кодексу України, під час визначення цільового призначення здійснюється віднесення земельної ділянки до відповідної категорії земель та конкретного виду цільового призначення.

Зміна цільового призначення земель приватної власності можлива лише за ініціативою власника.

Відповідно до частини 4 статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», така зміна допускається за умови відповідності нового цільового призначення функціональному зонуванню території згідно з містобудівною документацією на місцевому рівні.

Етапи зміни цільового призначення земельної ділянки

#### 1. Розроблення документації із землеустрою

- Подається заява власника щодо зміни цільового призначення.
- Розробляється проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки.
- Необхідно укласти договір із виконавцем робіт.

#### 2. Затвердження проєкту місцевою радою

Власник ділянки повинен подати розроблений проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки до місцевої ради на затвердження.

Орган місцевого самоврядування приймає рішення про затвердження такого проєкту та зміну цільового призначення ділянки.

Прийом документів здійснюється тільки в режимі ОФЛАЙН через Центр надання адміністративних послуг м. Івано-Франківська, в головному офісі, територіальних підрозділах та віддалених робочих місцях.

### 3. Внесення змін до Державного земельного кадастру

Якщо рішення про затвердження проєкту землеустрою прийняте, потрібно внести відповідні зміни до Державного земельного кадастру. Для цього документація із землеустрою подається Державному кадастровому реєстратору через Центр надання адміністративних послуг або через Єдиний державний веб-портал електронних послуг, у тому числі через інтегровану з ним інформаційну систему Держгеокадастру, шляхом накладення електронного підпису сертифікованого інженера-землевпорядника.

Коли всі зазначені етапи пройдені, відомості про нове цільове призначення земельної ділянки відображаються у Державному земельному кадастрі. Після внесення змін власник може приступити до використання ділянки за новим цільовим призначенням.

Інформація про нове цільове призначення земельної ділянки передається з Державного земельного кадастру до реєстру речових прав на нерухоме майно автоматично.

#### **2.2 Вихідні дані земельно-кадастрової документації**

Вихідна земельно-кадастрова інформація — це сукупність даних, що є основою для підготовки кадастрових висновків та прийняття рішень у сфері управління земельними ресурсами. До цієї інформації належать відомості про власників земельних ділянок, їх площу, межі, цільове призначення, фактичне використання та інші характеристики.

Такі дані відіграють ключову роль у процесах просторового планування, ведення земельного обліку, врегулювання земельно-правових відносин, а також у прийнятті рішень щодо ефективного використання та охорони земель.

Земельна ділянка на яку розробляється проєкт має такі характеристики:  
Місце розташування: с. Крихівці, масив «Горішний лан» Івано-Франківської міської ТГ Івано-Франківського району Івано-Франківська обл.

Кадастровий номер – 2610192001:25:004:1466

Форма власності – До складення документації із землеустрою: приватна;  
Після складання документацією із землеустрою: приватна Категорія земель

Цільове призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

Загальна площа земельної ділянки – 0.0968 га;

2. Право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій (код 07.03).

Умови надання земельної ділянки: оренда;

Конфігурація – прямокутника;

Рельєф – спокійний;

Віомості про суб'єкта земельних відносин:

- ПІБ – Ломей Надія Миколаївна;
- Місце реєстрації – Івано-Франківська область , с. Крихівці , вул. Народна, буд. №28;

Таким чином, проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки розроблено відповідно до вимог Земельного кодексу України, Законів України «Про землеустрій», «Про державний земельний кадастр», «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», а також згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 №1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» та Інструкцією з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500».

Підставою для розроблення документації стала заява Ломей Н. М. про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), розташованої в селі Крихівці, Івано-Франківської області.

Відповідним рішенням було надано дозвіл Ломей Надії Миколаївні на розроблення землевпорядної документації.

### 2.3. Виконання топографо-геодезичних робіт

Топографо-геодезичні роботи є одним з ключових етапів у процесі здійснення землеустрою та оформлення прав на земельні ділянки. Вони забезпечують точність просторових даних, необхідних для створення кадастрових планів, межування земель, формування технічної документації та передачі даних до Державного земельного кадастру. Проведення таких робіт регламентується відповідним законодавством України, зокрема законами «Про землеустрій», «Про державний земельний кадастр», «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», а також рядом підзаконних актів.

Топографо-геодезичні роботи включають комплекс дій, пов'язаних з польовими вимірюваннями, визначенням координат меж земельної ділянки, фіксацією рельєфу місцевості, наявних об'єктів забудови, інфраструктури, зелених зон, інженерних мереж та доріг. На основі цих вимірювань формується топографічний план місцевості, який, у подальшому, стає частиною проектної документації із землеустрою. Роботи можуть проводитися в масштабах 1:500,

Важливо, що геодезичні вимірювання мають бути виконані з використанням сучасного обладнання — GNSS-приймачів, тахеометрів, нівелірів, а дані — оброблені в спеціалізованому програмному забезпеченні (наприклад, Digitals, Credo, Panorama тощо). Результатом є цифрова картографічна інформація, яка потім передається у відповідних форматах (зокрема XML, DXF, PDF) до Національної кадастрової системи.

На законодавчому рівні, виконання топографо-геодезичних робіт регламентується, насамперед:

Законом України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», де зазначено, що така діяльність може здійснюватися лише підприємствами, установами або особами, які мають відповідну ліцензію або сертифікат, що підтверджує кваліфікацію спеціаліста;

Законом України «Про землеустрій», який визначає порядок розробки та склад документації із землеустрою, а також вимоги до точності та масштабів знімання;

Законом України «Про державний земельний кадастр», згідно з яким вся картографічна і координатна інформація повинна відповідати вимогам кадастрової точності;

Постановою Кабінету Міністрів України №1051 від 17.10.2012 року, якою затверджено «Порядок ведення Державного земельного кадастру». Вона регламентує формат та вимоги до передавання геопросторових даних, XML-документів і графічних матеріалів;

Інструкцією з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500, яка затверджує технічні стандарти виконання таких робіт.

Під час виконання топографо-геодезичних робіт використовуються також вихідні картографічні та кадастрові матеріали, зокрема:

- Публічна кадастрова карта України;
- Матеріали з Державного земельного кадастру — координати поворотних точок ділянок, кадастрові номери, межі кварталів, обмеження у використанні земель;
- Рішення органів місцевого самоврядування або інші правовстановлюючі документи (державні акти, витяги з Реєстру прав на нерухоме майно, договори купівлі-продажу, дарування, спадщини тощо).

Важливо зазначити, що всі дії повинні виконуватись виключно сертифікованими інженерами-геодезистами або інженерами-землевпорядниками, які мають право проводити такі роботи згідно із Законом України «Про землеустрій». Такий спеціаліст несе відповідальність за точність координат, правильність графічного відображення ділянки та відповідність створених матеріалів чинним нормам. Після завершення топографо-геодезичних робіт формується остаточно графічна частина документації — топографічний план та кадастровий план, які додаються до проекту землеустрою або технічної

документації. Крім того, складається файл у форматі XML, який містить усі координати, просторову структуру та метайнформацію про ділянку.

Цей файл є обов'язковим для подачі до кадастрового реєстратора в рамках процедури реєстрації земельної ділянки або зміни її цільового призначення. Всі відомості, зібрані під час топогеодезичних робіт, після погодження та перевірки, передаються в електронному вигляді до Державного земельного кадастру, і згодом — у Реєстр речових прав на нерухоме майно, оскільки обидві системи взаємодіють автоматично. Це дозволяє уникнути подвійної реєстрації, помилок у координатах, а також пришвидшує оформлення прав на землю. Таким чином, виконання топографо-геодезичних робіт є не лише технічним, але й юридично значущим процесом, без якого неможливо повноцінно оформити, зареєструвати або змінити правовий статус земельної ділянки.

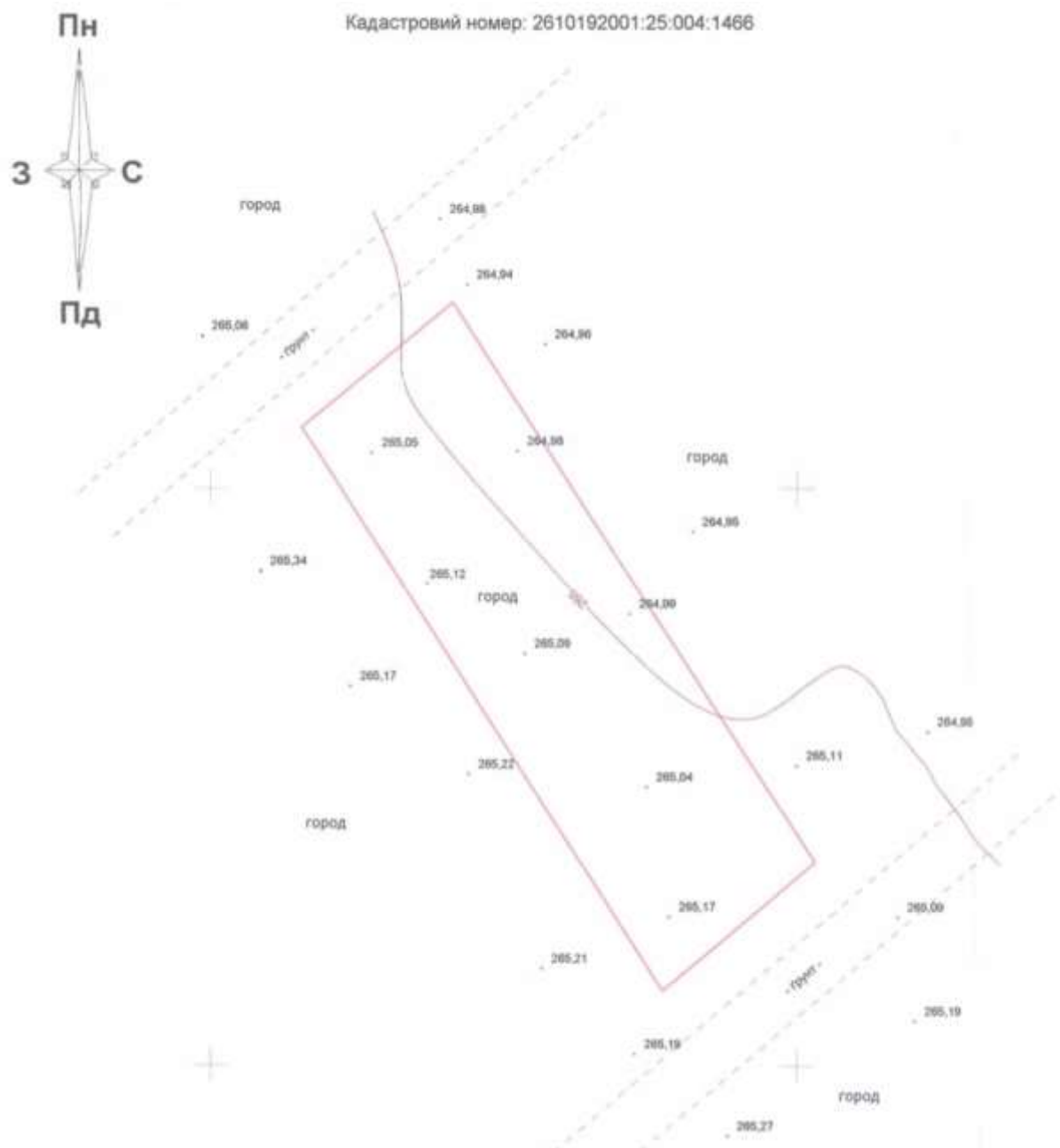


Рис. 2.3.1 Інженерно-геодезичні вишукування території земельної ділянки

Відповідно до статті 106 Земельного кодексу України, власник або землекористувач має законне право звернутися до власника суміжної земельної ділянки з вимогою про встановлення або уточнення спільних меж між земельними ділянками, а також встановлення або відновлення межових знаків, у разі якщо вони зникли, були переміщені, втратили чіткість або взагалі не були встановлені раніше. Такі дії є необхідною складовою процесу землеустрою та мають ключове значення для точного визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Межовий знак — це спеціальний технічний засіб установленого зразка, який використовується для фіксації поворотних точок меж земельної ділянки безпосередньо на місцевості. Він виконує функцію фізичного закріплення координатних точок, що є основою для просторової ідентифікації меж ділянки в Державному земельному кадастрі. Межові знаки встановлюються відповідно до даних, отриманих під час топографо-геодезичних робіт, виконаних із дотриманням державних стандартів та інструкцій.

У разі, якщо суміжні власники не досягають згоди щодо місця розташування спільної межі, питання про її встановлення або відновлення вирішується в судовому порядку. Рішення суду в такому випадку має обов'язкову силу для сторін і є підставою для проведення відповідних кадастрових дій — внесення змін до Державного земельного кадастру, оновлення координат межових точок, виготовлення нової технічної документації.

На практиці процедура встановлення меж земельної ділянки в натурі включає такі основні етапи:

- Проведення топографо-геодезичних вишукувань із фіксацією координат поворотних точок.
- Встановлення межових знаків згідно з координатами, визначеними у проєкті землеустрою.
- Акт прийому-передачі межових знаків з підписами власника земельної ділянки, землевпорядника, а за можливості — власника (власників) суміжних ділянок.

У разі суперечок — фіксація факту незгоди та звернення до суду для правового врегулювання питання.

Слід зазначити, що відповідно до чинного законодавства України, самовільне переміщення або демонтаж межових знаків забороняється. Такі дії можуть бути розцінені як порушення земельного законодавства та спричинити адміністративну відповідальність згідно з Кодексом України про адміністративні правопорушення.

Таким чином, встановлення меж земельної ділянки та межових знаків є важливою процедурою, що забезпечує правову визначеність меж користування земельною ділянкою, запобігає конфліктам із суміжними користувачами та створює основу для державної реєстрації земельної ділянки в кадастровій системі України.

У процесі проведення топографо-геодезичних вишукувань, а також візуального обстеження земельної ділянки в натурі, було встановлено, що дана ділянка не належить до земель природно-заповідного фонду, не має ознак земель історико-культурного, лісогосподарського призначення чи водного фонду. Об'єкти природоохоронного значення, у тому числі заказники, пам'ятки природи, ландшафтні або ботанічні заповідники, в межах або поблизу ділянки не виявлені.

Крім того, на підставі даних з Публічної кадастрової карти України та візуальної перевірки, встановлено, що ділянка не розташована в межах територій пам'яток культурної спадщини, охоронних зон, історичних ареалів населених пунктів, що підтверджується відсутністю відповідних записів у кадастровій системі.

За результатами проведених топографо-геодезичних робіт та польового обстеження, з урахуванням вимог чинного законодавства України у сфері землеустрою, охорони культурної спадщини та довкілля, перешкод для подальшого оформлення земельної ділянки відповідно до проєкту землеустрою не встановлено. Земельна ділянка придатна для подальшого використання за визначеним цільовим призначенням, а зібрана топографо-геодезична інформація відповідає нормативам точності і буде використана для подання до Державного земельного кадастру в складі цифрових XML-документів.

## 2.4. Розробка кадастрового плану

Розробка кадастрового плану земельної ділянки є обов'язковою складовою частиною проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або виготовлення технічної документації із землеустрою. Цей документ відіграє важливу роль у процедурі державної реєстрації земельної ділянки, адже саме він графічно відображає місце розташування, конфігурацію, межі, координати поворотних точок та інші характеристик земельної ділянки. Він складається на підставі топографо-геодезичних даних та обов'язково включає кадастровий номер, який є унікальним ідентифікатором кожної земельної ділянки в системі Державного земельного кадастру.

Процедура розробки кадастрового плану передбачає кілька ключових етапів. На першому з них проводяться топографо-геодезичні вишукування безпосередньо на місцевості. Геодезисти здійснюють визначення координат поворотних точок меж земельної ділянки в системі координат УСК-2000, використовуючи сучасні GPS-приймачі або тахеометри. У результаті цих вимірювань формується первинна схема меж ділянки, яка надалі буде перенесена на кадастровий план.

На наступному етапі, який називається камеральною обробкою, зібрані геодезичні дані обробляються за допомогою спеціалізованого програмного забезпечення (наприклад, Digitals, ArcGIS, MapInfo, AutoCAD). У цьому програмному середовищі креслиться кадастровий план у масштабі, визначеному нормативно-правовими актами (найчастіше 1:1000 або 1:2000), із зазначенням усіх елементів – меж, площі, суміжних ділянок, дороги, водних об'єктів, ліній електропередач, тощо.

Особлива увага при розробці кадастрового плану приділяється точності координат меж ділянки та відповідності цих даних фактичному розміщенню ділянки в натурі. У плані зазначаються координати поворотних точок, які потім закріплюються межовими знаками на місцевості. При цьому враховується інформація з бази даних Державного земельного кадастру (ДЗК) про суміжні земельні ділянки, обмеження у використанні території (наприклад, охоронні зони,

прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони тощо) та вже існуючі кадастрові плани в межах кадастрового кварталу.

Правове регулювання процесу створення кадастрового плану забезпечується кількома ключовими законодавчими актами. Насамперед це Земельний кодекс України, зокрема статті, що стосуються формування та обліку земельних ділянок, Закон України «Про державний земельний кадастр», який визначає порядок ведення кадастру та вимоги до складання кадастрового плану, а також Постанова Кабінету Міністрів України №1051 від 17 жовтня 2012 року «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру». Також важливими є Накази Держгеокадастру, які регламентують формат передавання електронних файлів (у т.ч. XML-файлів), що містять усі технічні дані, включно з координатами, площами, цільовим призначенням, правовстановлюючими відомостями та іншими параметрами ділянки.

Після завершення створення графічної частини кадастрового плану формується відповідний XML-файл — електронний документ, який підписується кваліфікованим електронним підписом сертифікованого інженера-землевпорядника. Цей файл, разом з іншими документами, подається через Центр надання адміністративних послуг (ЦНАП) або через портал електронних послуг до державного кадастрового реєстратора, який вносить відомості про земельну ділянку до Державного земельного кадастру.

Таким чином, кадастровий план є результатом комплексної роботи фахівців з землеустрою та геодезії. Його розробка потребує високої точності, знань у сфері земельного законодавства та технічного забезпечення. Без цього документа неможливо належним чином здійснити державну реєстрацію земельної ділянки та оформити право власності або користування.

Опис меж суміжних землекористувачів / землевласників:

Від А до Б – землі гр. Човган О.Д.(2610192001:25:004:0925);

Від Б до В – землі гр. Ломей Н.М. (5910400000:04:131:0062);

Від В до Г – землі гр. Соловей М.П.(2610192001:25:004:0111)

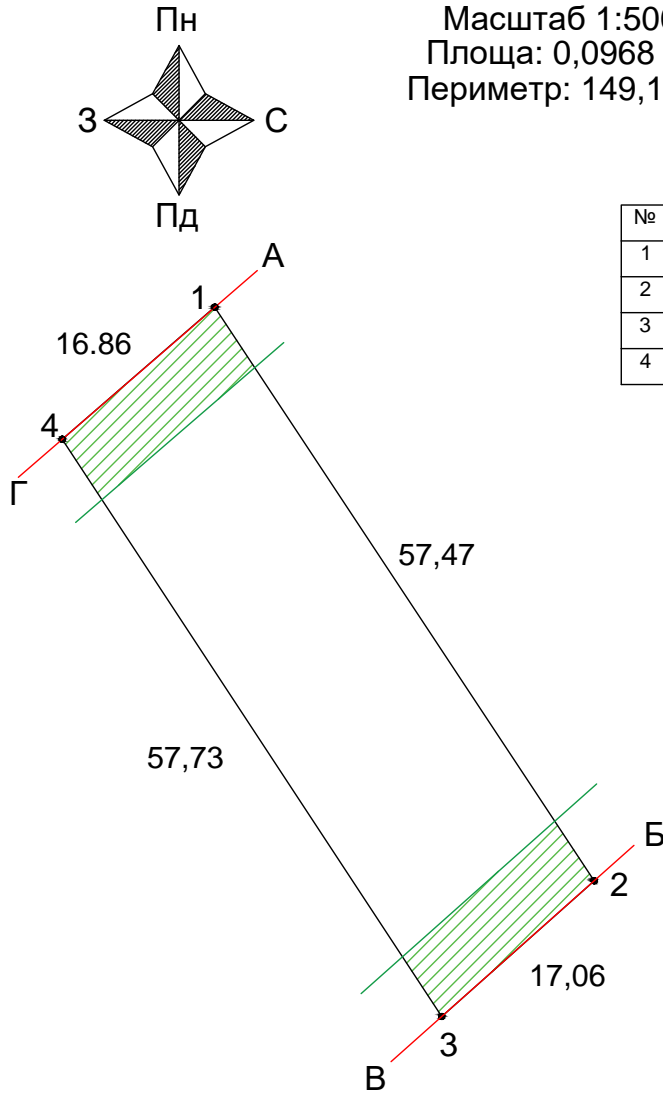
Від Г до А – землі гр. Ломей Н.М.

Слід зауважити, що всі топографо-геодезичні роботи виконувалися відповідно до вимог Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», а також з урахуванням чинних державних будівельних норм, інструкцій з топографічного знімання та Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України №1051 від 17.10.2012 року.

# КАДАСТРОВИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Кадастровий номер: 2610192001:25:004:1466

Масштаб 1:500  
Площа: 0,0968 га  
Периметр: 149,12 м



## Каталог координат

№	X	Y
1	5457950.416	5230708.785
2	5457902.477	5230740.485
3	5457891.138	5230727.739
4	5457939.383	5230727.739

## Умовні позначення

- 1 - номер поворотної точки
- 57,47 - відстань між точками
- лінія забудови
- червоні лінії
- ▨ - територія в лініях регулювання забудови (0.0204 га)

## Опис меж

- Від А до Б - землі гр. Човган О.Д. (2610192001:25:004:0925)
- Від Б до В - землі гр. Ломей Н.М.
- Від В до Г - землі гр. Соловей М.П. (2610192001:25:004:0111)
- Від Г до А - землі гр. Ломей Н.М.

## Експлікація земель

ПІБ землекористувача, за рахунок якого відводиться ділянка	Умови відведення	Код цільового призначення (існуючий стан)	Загальна площа, га	001.01 Рілля
				Рілля 001.01
гр. Ломей Н.М.	власність	01.03	0.0968	0.0968

## Експлікація земель згідно проекту землеустрою

Умови відведення	Код цільового призначення	Код згідно з КВЗУ	Назва земельних угідь	Площа, га
власність	02.01	007.01	Малоповерхова забудова	0.0968

Рис. 2.4.1 Експлікація земель

## **2.5. Реєстрація земельної ділянки у Державному земельному кадастрі**

Державна реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі є завершальним етапом процедури оформлення земельної ділянки як об'єкта земельних правовідносин. Вона передбачає внесення відомостей про земельну ділянку до офіційної державної бази — Державного земельного кадастру (ДЗК), яка містить повну, актуальну та перевірену інформацію про всі зареєстровані в межах України земельні ділянки. Така реєстрація забезпечує юридичне визнання земельної ділянки, надає їй унікальний кадастровий номер і дозволяє здійснювати з нею будь-які дії правового характеру — продаж, дарування, оренду, заставу тощо.

Першим кроком до реєстрації є розроблення документації із землеустрою. У разі формування нової земельної ділянки ця документація має вигляд проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Вона повинна бути розроблена виключно сертифікованим інженером-землевпорядником. У проєкті відображаються основні характеристики ділянки: її площа, місце розташування, конфігурація, межі, цільове призначення, форма власності та інші технічні і правові параметри. Важливим компонентом цього проєкту є графічна частина — топографічний план, який обов'язково виконується з дотриманням норм Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність».

Після затвердження проєкту землеустрою в органах місцевого самоврядування (у разі, якщо це передбачено законодавством), власник або уповноважена ним особа має подати документи до Центру надання адміністративних послуг (ЦНАП) для здійснення державної реєстрації. Подання здійснюється як у паперовій, так і в електронній формі. Зокрема, обов'язковим є подання електронного XML-документа, що містить координати поворотних точок меж земельної ділянки, а також зведені відомості про неї, які генерує землевпорядник на основі проєкту.

Вся подана інформація проходить перевірку у Державному земельному кадастрі. Державний кадастровий реєстратор здійснює її технічну та юридичну

експертизу. У разі відповідності матеріалів встановленим вимогам, ділянці присвоюється унікальний кадастровий номер. Цей номер є постійним і не змінюється протягом існування земельної ділянки, за винятком випадків її поділу чи об'єднання. Структура кадастрового номера включає код адміністративно-територіальної одиниці, номер кадастрової зони та кварталу, а також чотиризначний порядковий номер, присвоєний при реєстрації.

Результатом реєстрації є внесення відомостей про земельну ділянку до бази даних ДЗК та видача відповідного витягу з Державного земельного кадастру. Цей документ містить усі зареєстровані дані та засвідчує факт завершення реєстрації. На основі цього витягу надалі проводиться державна реєстрація права власності або іншого речового права на ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що адмініструється Міністерством юстиції України.

Слід також зауважити, що дані, внесені до ДЗК, відображаються на Публічній кадастровій карті, що забезпечує прозорість і доступ громадян до інформації про земельні ресурси. Це особливо важливо у контексті містобудування, планування територій, визначення зон обмежень у користуванні землею тощо.

Таким чином, державна реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі є не лише обов'язковою юридичною процедурою, а й вагомим механізмом упорядкування земельних відносин в Україні. Вона ґрунтується на низці нормативно-правових актів, зокрема:

- Законі України «Про державний земельний кадастр»;
- Законі України «Про землеустрій»;
- Постанові Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 №1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру»;
- Наказі Мінекономіки України №132 від 27.01.2021 «Про затвердження форм XML-документів».

Тільки після завершення цієї процедури земельна ділянка набуває юридичної визначеності, і її власник отримує повний обсяг прав, передбачених чинним законодавством.

Приклад витягу з Державного земельного кадастру на мою земельну ділянку наданий нижче:

### **ВИТЯГ З Державного земельного кадастру про земельну ділянку**

Державному кадастровому  
реєстратору **Відділу Головного  
управління Держгеокадастру у  
Івано-Франківському районі**

(прізвище, ім'я та по батькові  
фізичної особи/найменування  
юридичної особи) **2796307615,**

(податковий номер/серія та номер  
паспорта фізичної особи, яка через  
свої релігійні переконання  
відмовилася від прийняття номера)

**Івано-Франківська обл, Івано-  
Франківський р-н, с.Крихівці**

(місце проживання фізичної  
особи/місцезнаходження

юридичної особи)

(контактний телефон)

ЗАЯВА про державну реєстрацію земельної ділянки

Відповідно до Земельного кодексу України та Закону України "Про Державний земельний кадастр" прошу зареєструвати земельну ділянку площею 0.0968 гектарів.

**с. Крихівці, Івано-Франківського району, Івано-Франківської області.**

Додаткові

відомості

До заяви додаються: копія документа,  
що посвідчує особу;

копія документа, що посвідчує повноваження діяти від імені  
особи; копія документа про присвоєння податкового номера;  
документація із землеустрою; електронний документ;

Службова інформація

Реєстраційний номер заяви

Дата реєстрації заяви

Підпис заявника

Прізвище, власне ім'я, по  
батькові (за наявності) Державного  
кадастрового реєстратора

Польова Дарія Григорівна

М.П. (за наявності)

Підпис Державного

кадастрового реєстратора

а  
М.П.  
т  
а

Формування електронного XML-документа є завершальним етапом підготовки землепорядної документації, необхідної для реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі. XML-документ — це структурований електронний файл, що містить усю необхідну інформацію про земельну ділянку, сформовану відповідно до технічних вимог та форматів, затверджених Держгеокадастром.

Зміст такого документа включає текстові, графічні та атрибутивні дані про об'єкт землеустрою. До складу XML-файлу входять відомості про координати поворотних точок меж ділянки (у системі координат УСК-2000), площу ділянки, цільове призначення, кадастровий номер (якщо присвоєно), інформація про власника або користувача, правовий статус, суміжні землекористувачі, а також обмеження у використанні земель, якщо такі є. Окрім цього, XML-документ обов'язково містить зведення про організацію, що виконувала геодезичні чи землепорядні роботи, а також електронний підпис інженера-землепорядника, який відповідає за достовірність внесених даних.

Процес створення XML-файлу здійснюється за допомогою спеціалізованого програмного забезпечення, зокрема таких систем, як ДЗК-Техніка, Digital, QGIS, AutoCAD Land Development, які мають інтегровані шаблони і модулі для формування кадастрових файлів. Ключова мета формування цього документа — перевести паперову графічну і текстову частину документації у цифрову форму, яка буде прийнятною для автоматизованої системи Державного земельного кадастру.

Варто зазначити, що файл повинен відповідати вимогам до структури XML-документів, що визначені в наказі Державного агентства земельних ресурсів України. Усі файли проходять перевірку на відповідність — валідність — через спеціальні електронні сервіси, наприклад, валідатор XML-документів на порталі Держгеокадастру. Наявність помилок або розбіжностей у структурі даних призводить до відмови у прийомі документа кадастровим реєстратором. Після формування та підписання XML-документ передається до Центру надання адміністративних послуг (ЦНАП) або через Єдиний державний вебпортал

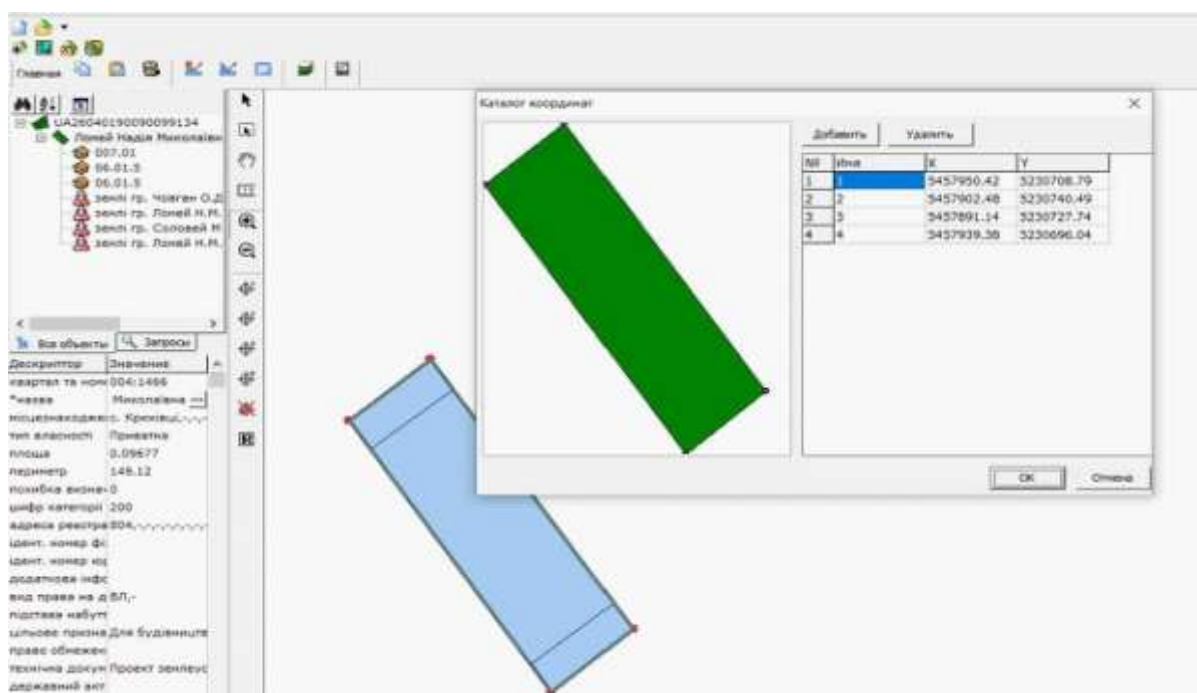
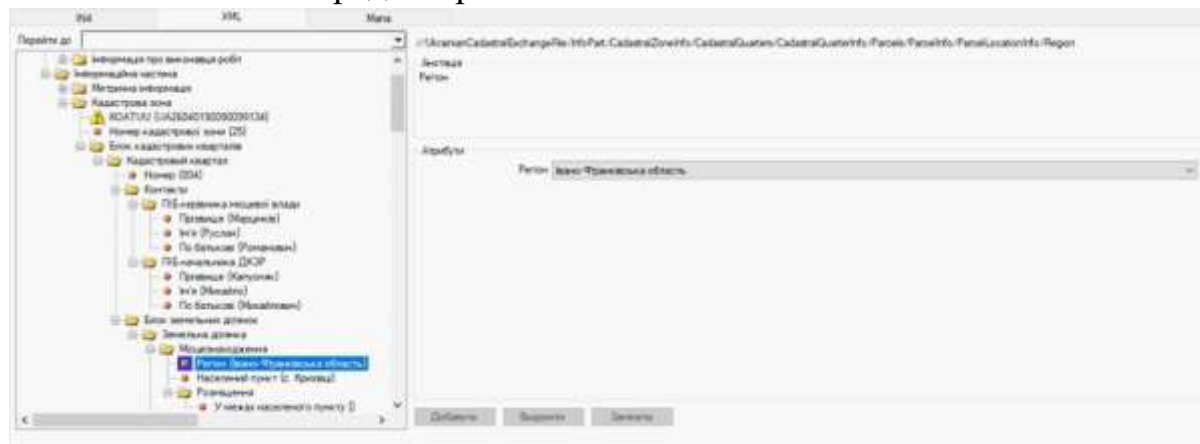
електронних послуг. Якщо він був перевірений і визнаний дійсним, державний кадастровий реєстратор вносить дані до системи, присвоює кадастровий номер (якщо ділянка реєструється вперше), і формує витяг з Державного земельного кадастру, який є офіційним підтвердженням реєстрації земельної ділянки. У результаті, електронний XML-документ є критично важливою складовою документації із землеустрою, оскільки без його належного формування та підтвердження не може бути здійснена жодна юридично значуща дія з земельною ділянкою. Його створення є зобов'язанням інженера-землевпорядника, що передбачено чинним законодавством, зокрема Законом України «Про державний земельний кадастр» та Постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру». Для створення XML-файлу потрібно конвертувати підготовлений файл формату IN4. Конвертація файлу виконується за допомогою IN4Converter

```
<?xml version="1.0" encoding="utf-8"?>
<UkrainianCadastralExchangeFile>
  <AdditionalPart>
    <ServiceInfo>
      <FileID>
        <FileDate>2025-04-18</FileDate>
        <FileGUID>a53a0eb4-149a-4041-ac01-df6730221deb</FileGUID>
      </FileID>
      <FormatVersion>0.7</FormatVersion>
      <ReceiverName />
      <Software>Менеджер Обмінних Файлів</Software>
      <SoftwareVersion>1.16.0</SoftwareVersion>
    </ServiceInfo>
    <InfoLandWork>
      <Executor>
        <CompanyName>ДП "Івано-Франківський науково-дослідний та проєктний
інститут землеустрою"</CompanyName>
        <EDRPOU>00689190</EDRPOU>
      </License>
      <LicenseSeries />
      <LicenseNumber />
      <LicenseIssuedDate />
    </License>
    <Chief>
      <ChiefName>
        <LastName>Іванова</LastName>
        <FirstName>Н</FirstName>
      </ChiefName>
    </ChiefName>
  </InfoLandWork>
</AdditionalPart>
</UkrainianCadastralExchangeFile>
```

### Перетворенні обмінного файлу in4 в xml файл:

Завантажуємо обмінний файл in4 в конвертор in42xml | конвертуємо в формат XML;

- Переглядаємо відповідність даних, введених в попередньому кроці, і неодмінно редагуємо інформацію, яка під час конвертування не збереглася відповідним чином
- Зберігаємо всі зміни і перевіряємо xml, відкривши його через блокнот або інший текстовий редактор.



### **Розділ III. ВИКОРИСТАННЯ ГІС-ТЕХНОЛОГІЙ У ПРОЦЕСІ РОЗРОБКИ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ**

Перспективи застосування геоінформаційних систем (ГІС) у сфері землеустрою є надзвичайно широкими та багатограними. З розвитком цифрових технологій, інтеграція ГІС у землепорядні процеси перетворюється з інноваційного інструменту на базовий стандарт для виконання більшості операцій, пов'язаних з обліком, плануванням та управлінням земельними ресурсами.

У першу чергу, ГІС дозволяє ефективно зберігати, обробляти та візуалізувати великий обсяг просторових і атрибутивних даних. Для землеустрою це означає можливість у будь-який момент отримати точну інформацію про межі земельної ділянки, її площу, координати поворотних точок, тип ґрунтів, цільове призначення, форму власності, наявні обмеження та сервітути. Така система стає незамінною при складанні проєктів землеустрою, розробці генеральних планів населених пунктів, схем планування територій, а також для аналізу конфліктних або спірних ситуацій.

Крім того, геоінформаційні системи відкривають нові можливості для комплексного просторового аналізу. Це, зокрема, моделювання оптимального землекористування, оцінка рівня ерозійної небезпеки, прогнозування змін у ландшафтах, оцінка екологічного стану територій. Завдяки таким можливостям, ГІС виступає дієвим інструментом у сфері сталого землекористування, дозволяючи враховувати екологічні, економічні та соціальні фактори під час прийняття управлінських рішень.

Окремо варто відзначити можливість інтеграції ГІС із супутниковими та аерофотознімками, що дозволяє проводити моніторинг змін на місцевості без безпосереднього виїзду на об'єкт. Це особливо актуально для контролю за використанням сільськогосподарських земель, виявлення самовільного зайняття ділянок, відстеження змін у межах лісових і водоохоронних зон.

У контексті діджиталізації публічних реєстрів, ГІС також є основою для створення публічної кадастрової карти, що функціонує у вигляді онлайн-платформи, доступної громадянам, органам влади, фахівцям. Така відкритість

даних значно підвищує прозорість у сфері землеустрою, зменшує рівень корупції, полегшує доступ до інформації, що особливо важливо для учасників ринку нерухомості, потенційних інвесторів та забудовників.

На законодавчому рівні використання ГІС у сфері землеустрою базується на Законах України «Про землеустрій», «Про державний земельний кадастр», «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» та «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність». Зокрема, Закон України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» забезпечує правову основу для створення й використання ГІС у різних галузях, у тому числі у землевпорядкуванні.

У майбутньому перспективи застосування ГІС у сфері землеустрою будуть лише зростати. Це пов'язано з розвитком таких технологій, як 3D-моделювання, штучний інтелект, машинне навчання, автоматизоване картографування. Використання безпілотних літальних апаратів для збору геоданих також стане нормою. Таким чином, ГІС перетворюється не лише на інструмент зберігання та обліку, а на повноцінну аналітичну платформу для прогнозування, планування та управління просторовим розвитком територій.

Землевпорядна документація — це комплексна сукупність документів, які регламентують межі, призначення, правовий статус і використання земельних ділянок. Вона включає у себе топографічні плани, кадастрові паспорти, акти на право власності, договори оренди, технічні звіти, схеми планування та багато іншого. Від якості і точності цієї документації залежить не тільки юридична чистота земельних відносин, а й ефективність управління землею, інвестиційна привабливість територій, а також реалізація державної політики у сфері землекористування.

У зв'язку з цим, сучасні землевпорядники та кадастрові інженери дедалі більше покладаються на спеціалізоване програмне забезпечення, яке автоматизує та оптимізує процес створення землевпорядної документації. Такі програмні комплекси дозволяють не просто оформити документи, а виконати повний цикл робіт — від збору польових даних, геодезичної зйомки та обробки топографічної

інформації до формування проектної документації, проведення аналізу та контролю якості.

Основні функції програмного забезпечення:

- *Обробка та аналіз геоданих*

Сучасні системи для землевпорядкування, як правило, мають потужні інструменти для роботи з геопросторовими даними. Вони підтримують різні формати векторної і растрової інформації, дають можливість обробляти дані GPS, GNSS та інші геодезичні вимірювання. Це забезпечує високу точність відтворення меж ділянок, топографічних особливостей та об'єктів інфраструктури. Завдяки інтеграції з геоінформаційними системами (ГІС) користувачі можуть накладати шари даних, порівнювати зміни, створювати тематичні карти та виконувати просторовий аналіз.

- *Автоматизоване створення нормативно-технічної документації*

Програмне забезпечення значно спрощує формування різноманітних звітів і документів, що відповідають вимогам законодавства та технічним стандартам. Це можуть бути кадастрові паспорти, технічні плани, акти встановлення меж, схеми розподілу земель, а також документи для державної реєстрації прав. Багато програм оснащені шаблонами і макетами, які можна налаштувати відповідно до місцевих нормативів, що підвищує оперативність і якість оформлення.

- *Управління базами даних*

Земельна документація містить велику кількість різнопланових даних — від технічних характеристик ділянок до інформації про власників і користувачів. Програмні системи надають інструменти для ведення, зберігання та систематизації таких баз даних, забезпечують швидкий пошук, фільтрацію і аналіз інформації. Це особливо важливо для підтримки актуальності даних і контролю за змінами у земельних відносинах.

- *Інструменти геодезичної обробки*

Для обробки польових вимірювань, таких як топографічні зйомки чи зйомки меж, програми пропонують функції розрахунку координат, побудови контурів, обчислення площ, розподілу межових точок. Вони дозволяють коригувати помилки вимірювань, створювати точні цифрові моделі рельєфу, що дуже важливо для якісного землевпорядкування.

- *Інтеграція з державними кадастровими системами*

В Україні та багатьох інших країнах програмне забезпечення для землевпорядної документації підтримує імпорт та експорт даних у форматах, які приймаються державними реєстрами (наприклад, формат XML для подання кадастрових планів у Державний земельний кадастр України). Це дозволяє автоматизувати подачу документів і забезпечує їх відповідність технічним регламентам.

- *Підтримка дистанційного зондування та аерофотознімків*

Сучасні програми можуть працювати з аерофотознімками, супутниковими даними та знімками з дронів. Це розширює можливості для моніторингу земель, аналізу змін, виявлення порушень землекористування та оцінки стану територій.

- *Колаборація та хмарні рішення*

Останні тенденції у розвитку програмного забезпечення — це можливість спільної роботи над проектами в реальному часі через хмарні платформи. Такий функціонал дозволяє кільком спеціалістам одночасно працювати над документацією, вносити правки, обговорювати деталі та відстежувати історію змін. Це значно підвищує продуктивність командної роботи та мінімізує ризики помилок.

Популярні програмні продукти на ринку:

На ринку представлені як універсальні ГІС-продукти, що підтримують роботу з землевпорядною документацією, так і спеціалізовані системи, розроблені саме для земельного кадастру.

— потужне програмне рішення для створення і управління геопросторовими

даними. Воно має широкий функціонал для топографічного проектування, аналізу земель, формування кадастрових планів та інтеграції з іншими системами.

— система для комплексного управління геоданими, яка підтримує створення детальної землевпорядної документації з можливістю використання тривимірних моделей.

— безкоштовна і відкрита геоінформаційна система, яка завдяки численним плагінам і розширенням може використовуватися для обробки земельної документації, створення карт і аналітики.

Локальні спеціалізовані рішення — в Україні існують програмні продукти, розроблені з урахуванням національного законодавства і стандартів, які дозволяють більш ефективно формувати документи для Державного земельного кадастру. Вони підтримують подачу звітів у державні органи, працюють з нормативно-технічною документацією та мають функції автоматичної верифікації даних.

Вплив впровадження програмного забезпечення на земельні відносини. Використання сучасних інформаційних технологій у сфері землевпорядкування не лише покращує якість документації, але й змінює підхід до управління земельними ресурсами в цілому. Це підвищує прозорість, зменшує корупційні ризики, сприяє ефективному контролю за використанням землі, а також полегшує доступ громадськості до актуальної інформації.

Крім того, цифровізація землевпорядної документації відкриває нові можливості для планування територій, розробки інвестиційних проектів, управління природоохоронними зонами та реагування на зміни у навколишньому середовищі.

Коротка характеристика програмних засобів надана на Табл. 3.1



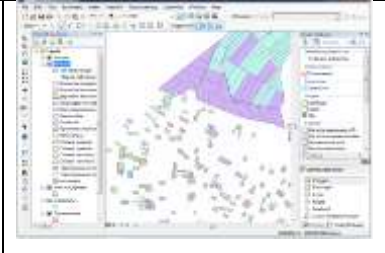
		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Створення та редагування шарів різних форматів (Shapefile, GeoJSON, KML тощо).</li> <li>-Просторовий аналіз через інтеграцію з GRASS GIS, SAGA.</li> <li>-Плагіни для розширення функціоналу (є магазин з тисячами доповнень).</li> <li>-Високий рівень кастомізації інтерфейсу та інструментів.</li> <li>-Підтримка Python (PyQGIS) для автоматизації.</li> <li>-Інтеграція з веб-картами (OpenStreetMap, Google Layers).</li> <li>-Робота з геобазами даних: PostGIS, Spatialite.</li> <li>-Створення інтерфейсів користувача (форма вводу, інтерактивність).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Формування проєктної документації землеустрою (у відповідності до ДСТУ).</li> <li>- Робота з кадастровими планами та створення XML-файлів для ДЗК.</li> <li>- Імпорт/експорт координат у різних системах (СК-63, УСК-2000, WGS-84).</li> <li>- Вбудована база для типових земельних документів (з шаблонами).</li> <li>- Інтеграція з Публічною кадастровою картою України.</li> <li>- Автоматизація побудови меж, обчислення площ.</li> <li>- Створення обмінних файлів (XML 6.0, 6.1) для подання в ДЗК.</li> <li>- Підтримка роботи з GPS-пристроями.</li> <li>- Топографічна підоснова та створення креслень.</li> <li>- Побудова кадастрової сітки, меж адміністративних одиниць</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Потужна ГІС-платформа для просторового аналізу та картографування.</li> <li>- Використовується для управління геоданими, створення тематичних карт і моделей.</li> <li>- Допомогає у зонванні територій, аналізі екологічних, містобудівних і земельних факторів.</li> <li>-Підтримує інтеграцію з різними джерелами даних (кадастрові реєстри, супутникові знімки, топографічні карти).</li> <li>-Застосовується для планування розвитку територій, моніторингу змін ландшафтів, оцінки землекористування.</li> <li>-Використовується великими організаціями та державними структурами для комплексного управління просторовою інформацією.</li> </ul>

Табл. 3.1

## ВИСНОВОК

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в селі Крихівці Івано-Франківського району Івано-Франківської області, у межах якого передбачено зміну цільового призначення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), розроблено з дотриманням вимог чинного законодавства України, що регулює земельні відносини та землеустрій.

Відповідно до Земельного кодексу України (статті 20, 36), зміна цільового призначення земельної ділянки здійснюється на підставі обґрунтованого проекту землеустрою, який проходить відповідну експертизу та державну реєстрацію. Проект відповідає вимогам Закону України «Про землеустрій» № 361-ІХ від 17.06.2020, а також Порядку розроблення документації із землеустрою, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 1051 від 28.11.2012 року.

В процесі розроблення проекту було враховано положення Державних будівельних норм (ДБН), зокрема ДБН В.2.2-15-2005 «Планування і забудова територій», що регламентують розміщення житлової забудови в межах населених пунктів, а також санітарно-гігієнічні норми, які забезпечують безпечні умови для проживання та господарської діяльності на присадибній ділянці.

Зміна цільового призначення ділянки з урахуванням вимог земельного та будівельного законодавства сприятиме покращенню житлових умов мешканців села Крихівці, розвитку індивідуального житлового будівництва, що відповідає державній політиці у сфері забезпечення населення житлом.

Дотримання вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та проведення всіх необхідних процедур у межах діючої нормативно-правової бази гарантує легітимність та прозорість процесу оформлення права власності на земельну ділянку та пов'язаних із нею об'єктів нерухомості.

Враховуючи викладене, реалізація проекту землеустрою є правомірною, технічно обґрунтованою та відповідає інтересам власника земельної ділянки, сприятиме розвитку житлової забудови і благоустрою території, а також створенню

комфортних умов проживання. Впровадження змін у цільовому призначенні землі та подальше оформлення документації з урахуванням норм законодавства сприятиме збереженню балансу між соціально-економічним розвитком села Крихівці і збереженням екологічної безпеки регіону.

## ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ІНФОРМАЦІЇ

1. П
2. Р
3. Про набуття прав власності: Державний комітет України по земельних ресурсах від 12.11.2002 р. №5670. URL:  
в
4. Мірошниченко А.М. Земельне право України : навч. посіб. Київ 2011.
5. Лізунова А.П. Управління земельними ресурсами Том 1. Законодавча база  
Ю.О. Костишин, А.П. Лізунова, О.І Митрофанова, М.О. Пілічева, А.С.  
Попов, А.Я. Сохнич, М.В. Смолярчук, TEMPUS IV. Донецьк: УНИТЕХ,  
й
6. Легеза Ю.О., Можечук Л.В. Правове регулювання містобудівної  
к діяльності в Україні:Юридичний науковий електронний журнал.
7. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 04.01.2024  
д  
р  
й
8. Про державний земельний кадастр: Закон України від 31.12.2023 р. №8  
к  
с
9. К  
У  
К  
Основи управління землевпорядним виробництвом: навч. посібник /укл.:  
Ю.І. Беспалько, І.І. Казімір, С.Ю. Хрищук. - Чернівці: Чернівецький нац.  
унт, 2012. - 304 с.  
й  
Створення XML // Центр ДЗК: веб-сайт. URL:  
й
12. Офіційна сторінка Digitals. Веб-сайт. URL: <http://digitals.at.ua/index/0-2>  
в  
Петраковська О.С., Михальова М.Ю. Методичні вказівки до виконання  
й атестаційної випускної роботи бакалавра для студентів, які навчаються за  
д  
и  
у

спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій» спеціалізацій “Землеустрій і кадастр”, «Оцінка землі та нерухомого майна». Київ : КНУБА, 2020. 44 с.

Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану : Постанова Каб. Міністрів України від 07.05.2022 р. № 564 : станом на 25 груд. 2022 р. URL: [п#Text](#)

Про затвердження порядку щодо ведення Державного земельного кадастру: Постанова КМУ від 17.10.2012 р. № 1051 URL:

16.Петраковська О.С., Тацій Ю.О. Девелопмент нерухомості та сталий розвиток міст. – К.: Видавничий дім «Кий», 2015. – 504 стор.

17.Про затвердження Типового договору про розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки : Постанова КМУ від 04.03.2004 р. №266 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/266->

18.Петраковська О.С., Тузова Л.І. Управління земельними ресурсами Том 4 Екологічне, планувальне та будівельне право. TEMPUS IV. Донецьк: УНИТЕХ, 2012. – 282 стор.

Основи управління землевпорядним виробництвом: навч. посібник /укл.: Р.І. Беспалько, І.І. Казімір, С.Ю. Хрищук. - Чернівці: Чернівецький нац. унт, 2012. - 304 с.

О

ф  
ГІС Шарий Г. І. ГІС в кадастрових системах: навч. посіб. / Г. І. Шарий, Г. І. Тимошевський, В. В. Щепак,. – Полтава : ПолтНТУ, 2017

ц  
22. Офіційна сторінка ArcGIS. Веб-сайт. URL: <https://www.arcgis.com/index.html>  
і  
а

л

ь

н

## ДОДАТКИ

### Перелік графічних матеріалів

- 1) Нормативно-правове регулювання набуття права власності на земельну ділянку
- 2) Ситуаційна схема розташування земельної ділянки
- 3) Вихідна земельно-кадастрова інформація
- 4) Функціональне використання території
- 5) Функціональне використання території
- 6) Фрагмент кадастрового плану земельної ділянки
- 7) Формування xml файлу
- 8) Використання ГІС-технологій у процесі розробки проекту землеустрою для відведення земельної ділянки

					КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА				
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата					
Виконав		Князевич Н.Р.			Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) в с. Крихівці, Івано-Франківського району Івано-Франківської області	Літ.	Арк.	Аркушів	
Консультант		Петраковська О.С.					59		
Керівник		Михальова М.Ю.				КНУБА.ГІСУТ ЗІК-21			
Перевірив									
Зав.каф.		Петраковська О.С.							

