

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ**

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
ЗДОБУВАЧА СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ БАКАЛАВР**

на тему:

«Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у Солом'янському районі м. Києва»

Піря Єгор Михайлович

Рівень плагіату – _____

Член експертної комісії з виявлення та
запобігання академічного плагіату

к.т.н., доц. Литвиненко І.В.

(підпис)

Київ 2025

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ**

**Факультет геоінформаційних систем і
управління територіями**

Кафедра землеустрою і кадастру

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувачка кафедри землеустрою і кадастру

_____ Ольга ПЕТРАКОВСЬКА

« ____ » _____ 2025 року

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
ЗДОБУВАЧА СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ БАКАЛАВР**

«Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у Солом'янському районі м. Києва»

*Як здобувач вищої освіти КНУБА
розумію і підтримую політику
закладу з академічної
добросовісності.*

*Я не надавав і не одержував
недозволену допомогу під час
підготовки*

*цієї роботи. Використання ідей,
результатів і текстів інших
авторів мають посилання на
відповідне джерело.*

Здобувач Піря Єгор Михайлович

(прізвище, ім'я та по батькові
повністю)

193 Геодезія та землеустрій

(спеціальність)

Землеустрій та кадастр

(освітня програма)

Група ЗІК-21

Керівник Берова П.І.

(прізвище ініціали)

Старший викладач кафедри

(вчене звання, науковий ступінь)

Рецензент к.т.н., доц. Михальова М.Ю.

(прізвище ініціали)

Ідентичність підтверджую

Київ 2025р.

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ**

Факультет: ГІСУТ

Випускова кафедра: Кафедра землеустрою і кадастру

Ступінь вищої освіти: Бакалавр

Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма: Землеустрій і кадастр

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри землеустрою і кадастру

Петраковська О.С.

«___» _____ 20__ року

**З А В Д А Н Н Я
ДО ВИКОНАННЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ
ЗДОБУВАЧАС ТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ БАКАЛАВР**

Піря Єгор Михайлович

1. Тема роботи: “Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у Солом’янському районі м. Києва”

затверджена наказом ректора КНУБА № __ від «__» _____ 2025 року

2. Керівник роботи : ст. викладач Бєрова Поліна Ігорівна

3. Термін подання здобувачем роботи до захисту 19.06.2025

4. Зміст пояснювальної записки за розділами:

Р. 1. Нормативно-правове забезпечення розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Р. 2. Розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у Солом’янському районі м. Києва.

Р. 3. Використання геоінформаційних технологій у землеустрої.

5. Графічний матеріал за розділами

Р.1. Нормативно – правове забезпечення розробки проєктів землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Р.2. Ситуаційна схема розташування земельної ділянки. Вихідна земельно-кадастрова інформація; Функціональне використання території в зоні розташування земельної ділянки; Обмеження щодо використання земельної ділянки; Топографо-геодезичні роботи; Фрагмент кадастрового плану земельної ділянки.

Р.3. Створення IN4 та XML – файлу; Використання сучасних ГІС технологій при розробленні проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

6. Консультанти розділів кваліфікаційної випускної роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Перевірів	
		Дата	Підпис
Розділ 1.			
Розділ 2.	д.т.н., проф. Петраковська Ольга Сергіївна		
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 випускної роботи	12.06.2025
Направлення роботи на рецензування	16.06.2025

8. Дата видачі завдання 18.03.2025

Керівник проєкту _____ Бєрова П.І.
(підпис) (прізвище та ініціали)

Здобувач _____ Піря Є.М.
(підпис) (прізвище та ініціали)

РЕЗЮМЕ (summary) до кваліфікаційної роботи студента:		(Піря Єгор Михайлович/ Pirya Yehor Mykhailovych)	
<i>ЗВО</i>	Київський національний університет будівництва і архітектури		
<i>Тема</i>	Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у Солом'янському районі м. Києва		
<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>	Берова Поліна Ігорівна, ст. викладач кафедри		
<i>Обсяг роботи:</i>	<i>пояснювальна записка, стор.</i>	<i>розділів</i>	<i>креслень формату А1</i>
	55	3	0
<i>Розділ 1</i>	Нормативно-правове забезпечення розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.		
<i>Розділ 2</i>	Розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у солом'янському районі м. Києва.		
<i>Розділ 3</i>	Використання геоінформаційних технологій у землеустрої.		
<i>Висновки по роботі:</i>	Проведений аналіз чинної нормативно-правової бази. Розглянуто послідовність дій від подання заяви на дозвіл, розробки проекту землеустрою, його погодження, затвердження, до державної реєстрації земельної ділянки в кадастрі та реєстрації прав на неї. Виконано проект землеустрою, який включає також геодезичні роботи, описано GNSS-обладнання, також визначено координати поворотних точок меж ділянки. Виконано опис застосування геоінформаційних систем (ГІС) у процесі землеустрою.		
Ключові слова: земельна ділянка, проект землеустрою, кадастровий план, ГІС-технології.			
Keywords: land plot, land management project, cadastral plan, GIS technologies.			

Здобувач: Піря Єгор Михайлович / _____ /

Керівник: Берова Поліна Ігорівна / _____ /

“ ____ ” _____ 2025 р.

ЗМІСТ

Вступ.....	7
РОЗДІЛ 1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РОЗРОБКИ ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.....	8
1.1 Аналіз нормативно-правового забезпечення розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлових будівель, господарських будівель і споруд.	8
1.2 Процедура державної реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі.	23
РОЗДІЛ 2. РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА І ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИЛОГО БУДИНКУ, ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД (ПРИСАДИБНА ДІЛЯНКА) У СОЛОМ'ЯНСЬКОМУ РАЙОНІ М. КИЄВА	26
2.1 Загальна характеристика земельної ділянки	26
2.2 Структура, зміст та порядок узгодження і затвердження проєкту землеустрою для відведення земельної ділянки у приватну власність.....	28
2.3 Аналіз чинної містобудівної документації та оцінка планувальних обмежень.	34
2.4 Розробка кадастрового плану та виконання геодезичних робіт	36
РОЗДІЛ 3. ВИКОРИСТАННЯ ГЕОІНФОРМАЦІЙНИХ ТЕХНОЛОГІЙ У ЗЕМЛЕУСТРОЇ	43
3.1 Використання геоінформаційних систем у процесі підготовки проєкту землеустрою для відведення земельної ділянки.....	43
3.2 Огляд програмного забезпечення, що застосовується при розробці документації із землеустрою.	49
3.3 Основні етапи створення XML-файлу для реалізації проєкту землеустрою.	56
Перелік використаних джерел	60
Висновки	58
ДОДАТКИ.....	62

Вступ

Раціональне використання земельних ресурсів є ключовим чинником сталого розвитку територій, ефективного управління простором та забезпечення прав громадян на землю. Особливої актуальності в умовах урбанізації набуває питання землеустрою в межах великих міст, зокрема м. Києва, де кожна земельна ділянка має високу соціально-економічну цінність і часто пов'язана зі складними правовими та містобудівними аспектами.

Відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд є одним із основних напрямів приватного землекористування, що безпосередньо впливає на житлову інфраструктуру міста, якість життя населення та рівень правової захищеності громадян. Водночас процедура розроблення проекту землеустрою у таких випадках вимагає дотримання низки нормативно-правових актів, відповідності чинній містобудівній документації, а також урахування планувальних обмежень і екологічних факторів.

Об'єктом дослідження кваліфікаційної роботи є земельна ділянка, розташована за адресою: м. Київ, Солом'янський район, вул. Садова, 48, яка відводиться у приватну власність для будівництва і обслуговування житлового будинку та господарських споруд (присадибна ділянка). Метою даної роботи є всебічне дослідження нормативно-правового, містобудівного та технологічного забезпечення процесу розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в межах міста Києва, а також практична реалізація етапів цього процесу із застосуванням сучасних геоінформаційних технологій.

У роботі розглянуто: правову базу для розробки документації із землеустрою; процедуру реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі; структуру і зміст проекту землеустрою; містобудівні обмеження та геодезичні особливості території; а також використання спеціалізованого програмного забезпечення для створення XML-файлів та формування кадастрових планів.

РОЗДІЛ 1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РОЗРОБКИ ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.

1.1 Аналіз нормативно-правового забезпечення розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлових будівель, господарських будівель і споруд.

I. Земельний кодекс України документ № 2768-III, від 20.12.2001

Відповідно до ст.38 Земельного кодексу України, до категорії земель, призначених для житлової та громадської забудови, належать ділянки, які експлуатуються для розміщення житлових будинків, об'єктів суспільного призначення, а також споруд загального користування.

Відповідно до ст.39 Земельного кодексу України, використання таких земель має здійснюватися з урахуванням генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, а також проєкту землеустрою і чинних будівельних нормативів.

Відповідно до ч.1 ст.79 Земельного кодексу України, земельна ділянка визначається як частина земної поверхні, яка має встановлені межі, конкретне розташування і закріплені права на неї; ч.2 ст.79 визначає, що право власності на ділянку поширюється на поверхневий шар землі, водні об'єкти, ліси, насадження, розташовані в її межах, якщо інше не встановлено законом; ч.3 ст.79 доповнює, що право власності охоплює простір над і під поверхнею ділянки в обсягах, необхідних для будівництва об'єктів.

Відповідно до ч.5 ст.79¹ Земельного кодексу України, створення земельних ділянок здійснюється на основі проєктної документації із землеустрою; ч.7 ст.79¹ визначає, що до проведення державної реєстрації ділянки її межі закріплюються в натурі на місцевості відповідно до відповідної документації; ч.9 ст.79¹ уточнює, що ділянка вважається об'єктом цивільного права лише після її формування та реєстрації; ч.10 ст.79¹ встановлює послідовність: реєстрація прав на ділянку можлива лише після її внесення до кадастру; ч.14 ст.79¹ пояснює, що наявність обмежень використання (зокрема, червоних ліній) не заважає формуванню ділянки

для обслуговування існуючої нерухомості, якщо дотримані всі відповідні обмеження.

Відповідно до ч.2 ст.111 Земельного кодексу України, містобудівною документацією на місцевому рівні також встановлюються гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд, максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону), мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, планувальні обмеження використання приаеродромних територій, встановлені відповідно до Повітряного кодексу України (обмеження у використанні земель у сфері забудови). Обмеження у використанні земель у сфері забудови, що встановлюються певним видом містобудівної документації на місцевому рівні, визначаються Порядком розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, що затверджується Кабінетом Міністрів України, та вносяться до Державного земельного кадастру, містобудівного кадастру; ч.4 ст.111 уточнює, що обмеження у використанні земель вважаються дійсними з моменту їх державної реєстрації, якщо вони не встановлені законом напяму.

Відповідно до ч.6 ст.118 Земельного кодексу України, громадяни, які бажають безкоштовно отримати земельну ділянку у власність для індивідуального житлового будівництва чи інших цілей, звертаються до органів влади із відповідною заявою. У заяві зазначаються цільове призначення ділянки та її розміри, додаються графічні матеріали, а також додаткові документи у випадках, передбачених законом. При цьому органи влади не мають права вимагати від заявника інші документи, не передбачені статтею.

Відповідно до ст.125 Земельного кодексу України, право на власність, постійне користування або оренду земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації такого права.

Відповідно до п.6 ч.3 ст.186 Земельного кодексу України, погодження та затвердження проєктів землеустрою здійснюється органами місцевого самоврядування чи виконавчої влади згідно з їхніми повноваженнями; п.3. ч5.

ст.186 передбачає погодження технічної документації землекористувачами у випадках, коли замовником документації є відповідний орган влади; ч.8 ст.186 наголошує, що єдиною законною підставою для відмови в погодженні документації може бути її невідповідність вимогам чинного законодавства, містобудівної або землеустроювальної документації. [1]

II. Закон України «Про землеустрій» № 858-IV від 22.05.2003 р.

Ст. 6 Закону України «Про землеустрій», встановлює, що землеустрій ґрунтується на:

- a) дотримання чинного законодавства;
- b) забезпечення об'єктивного й науково обґрунтованого розподілу земельних ресурсів для гармонійного соціально-економічного розвитку, оптимального розміщення виробничих об'єктів і збереження довкілля;
- c) організація землекористування з урахуванням кліматичних і природних умов регіону, забезпечення балансу між економічними, соціальними й екологічними інтересами;
- d) гарантування реалізації прав громадян, юридичних осіб, державних і муніципальних органів на землю;
- e) перевага надається землекористуванню, пов'язаному із сільськогосподарським виробництвом;
- f) забезпечення дотримання екологічних вимог, охорони ґрунтів, підтримання продуктивності сільгоспугідь та особливий режим для земель із спеціальними функціями (природоохоронні, рекреаційні, історико-культурні тощо);
- g) прозорість і відкритість землеустрою, включно з доступністю відповідної документації.

Ст. 25 Закону України «Про землеустрій», встановлює, що Документація із землеустрою може бути підготовлена як у паперовому, так і в цифровому вигляді, представлена у вигляді схем, проєктів, робочих проєктів або технічних матеріалів. Окремо виділяється така документація, яка має і містобудівне значення (наприклад, комплексні просторові плани громад, генеральні плани населених пунктів, детальні

плани територій). Після затвердження ця інформація стає загальнодоступною. Відповідність землеустроювальних матеріалів чинним нормативам підтверджується сертифікованим інженером-землевпорядником, що засвідчує це власним підписом і печаткою у паперовій формі.

Ст. 26 Закону України «Про землеустрій», передбачає, що замовниками документації із землеустрою можуть бути органи державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, землевласники і землекористувачі, а також інші юридичні та фізичні особи.

Розробниками документації із землеустрою є:

юридичні особи з наявним сертифікованим інженером-землевпорядником, що працює за основним місцем;

фізичні особи-підприємці, що мають необхідну матеріально-технічну базу й сертифікат.

Співпраця між замовником і виконавцем визначається договором та правовими нормами. Якщо договором не передбачено інше, саме розробник передає документацію до уповноваженого органу для внесення даних у Державний земельний кадастр.

Проекти землеустрою з відведення земельних ділянок складаються у випадках, коли необхідно сформуванню нові ділянки із земель державної чи комунальної власності (за винятком випадків, коли їх формують на основі іншої документації із землеустрою), а також у разі зміни цільового призначення земель, якщо це передбачено чинним законодавством.

Ст. 50 Закону України «Про землеустрій», проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок розробляються у разі формування нових земельних ділянок із земель державної, комунальної власності (крім випадків формування земельних ділянок за іншою документацією із землеустрою) та у разі зміни цільового призначення земельних ділянок у випадках, визначених законом.

Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок може передбачати формування та/або зміну цільового призначення декількох земельних ділянок, за умови що розпорядником земельних ділянок буде один орган виконавчої влади або

орган місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України, або власником земельної ділянки приватної власності є одна особа. Склад проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки включає:

- a) пояснювальну записку;
- b) матеріали геодезичних вимірів та проєктування (за необхідності);
- c) розрахунок втрат сільськогосподарського або лісогосподарського виробництва (у передбачених законом випадках);
- d) розрахунок збитків, завданих власникам чи користувачам земель (за наявності підстав);
- e) перелік встановлених обмежень у використанні ділянки;
- f) кадастровий план ділянки.

Для забудови обов'язково додається витяг з містобудівної документації із функціональним зонуванням. Ця вимога не поширюється на випадки, коли закон дозволяє надання ділянки без наявності містобудівних матеріалів.

Ст. 66 Закону України «Про землеустрій», професійна діяльність у сфері землеустрою дозволена особам, які здобули вищу освіту за спеціальністю у галузі землеустрою.

Інженери-землевпорядники готуються у спеціалізованих ВНЗ, які мають відповідну акредитацію.

Сертифікація обов'язкова для здійснення відповідальних функцій у сфері землеустрою.

Сертифікат надається фахівцю, який:

- має вищу освіту,
- має щонайменше рік досвіду,
- успішно склав кваліфікаційний іспит,
- внесений до офіційного реєстру.

Особи, визнані недієздатними судом, не можуть отримати сертифікат. Іспити та підвищення кваліфікації проводяться на базі вищих навчальних закладів, що мають угоди з профільними органами виконавчої влади.

Після складання іспиту видається сертифікат, що засвідчує право самостійно виконувати землепорядні роботи, зокрема й у сфері оцінки земель, геодезії та інвентаризації.

Форма сертифіката визначається відповідним органом виконавчої влади. У разі позбавлення сертифіката згідно зі ст. 68, повторний допуск до іспиту можливий лише після рішення про позбавлення та проходження навчання.[2]

III. Закон України «Про державний земельний кадастр» документ 3613-VI, від 09.12.2011

Відповідно до ст.14 Закону України «Про державний земельний кадастр», у систему Державного земельного кадастру вносяться дані, що стосуються обмежень у використанні земельних ділянок. Зокрема, це інформація про тип обмеження, його просторові межі, площу, зміст, а також опис об'єкта, який став підставою для встановлення таких обмежень (за його наявності). Також включаються дані про документи, що підтверджують законність встановлених обмежень.

Відповідно до ст.15 Закону України «Про державний земельний кадастр», кадастрова база містить повний набір відомостей про кожну земельну ділянку. Зокрема, фіксується її кадастровий номер, розташування (зокрема дані з Державного адресного реєстру, якщо вони є), геометричні параметри, координати межових точок, прив'язка до пунктів геодезичної мережі, якісна характеристика ґрунтів, тип угідь, призначення землі, об'єкти на ділянці (будівлі, мережі, споруди тощо), інформація про встановлені обмеження, сервітути, охоронні заходи, нормативну грошову оцінку, документи землеустрою, дані про забруднення вибухонебезпечними предметами, а також інші відомості, необхідні для ідентифікації ділянки.

Відповідно до ст.16 Закону України «Про державний земельний кадастр», кожній земельній ділянці, щодо якої внесені відомості до кадастру, присвоюється унікальний кадастровий номер. Цей номер є головним ідентифікатором ділянки в кадастровій системі. Система нумерації є уніфікованою на території всієї держави, а її структура затверджується Кабінетом Міністрів України. Вказаний номер фіксується в усіх документах, що стосуються ділянки, включаючи рішення про

передачу у власність або користування, зміну призначення, оцінку тощо. Кадастровий номер скасовується лише при анулюванні державної реєстрації ділянки. Його зміна власника чи оновлення відомостей не є підставою для скасування. Номер, який втратив чинність, повторно не використовується, а інформація про нього зберігається в кадастрі постійно.

Відповідно до ст.24 п.1 Закону України «Про державний земельний кадастр», реєстрація земельної ділянки у кадастрі відбувається під час її формування шляхом відкриття Поземельної книги. Пункт 3 цієї ж статті, така реєстрація проводиться державним кадастровим реєстратором відповідного центрального органу виконавчої влади. Ініціаторами подання заяви можуть бути: особа або її представник, яка отримала дозвіл на виготовлення документації із землеустрою; власник або користувач ділянки; органи влади у разі формування земель державної або комунальної власності; замовник документації, якщо вона розробляється без дозволу; а також особи, зазначені у ст. 118 Земельного кодексу України, включаючи власників об'єктів нерухомості, розташованих на земельних ділянках державної чи комунальної власності.

Відповідно до ст.34 Закону України «Про державний земельний кадастр», під час формування земельної ділянки до кадастру вносяться такі основні дані: її площа, зовнішні межі з інформацією про суміжні ділянки та їх користувачів чи власників, координати кутових точок, довжини ліній між ними, кадастровий номер, межі угідь і частин ділянки, на які поширюються права сервітуту, суборенди чи інші обмеження. Також фіксуються контури будівель і мереж, межі територій для меліорації, охоронних та захисних зон. Дані щодо розміщення межових знаків і координати поворотних точок відображаються у спеціальних таблицях. Ці таблиці разом із інформацією про цільове призначення ділянки та розробника документації є складовою частиною кадастрового плану, який виготовляється в електронному та паперовому вигляді. Порядок оформлення плану визначається Кабінетом Міністрів України. У разі зміни зазначених відомостей власник або користувач ділянки може отримати оновлений витяг з кадастру, що включає нову версію кадастрового плану.

IV. Постанова Кабінету Міністрів України «про затвердження порядку ведення державного земельного кадастру» документ №1051 від 17.10.2012

Відповідно до п.104 Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження порядку ведення державного земельного кадастру», інформація про встановлені законом або містобудівною документацією обмеження у використанні земельних ділянок (а також зміни до такої інформації) вноситься до кадастру в межах процедур державної реєстрації ділянок або оновлення даних про них, згідно з пунктами 107–134 цього Порядку.

Крім того, такі відомості можуть бути подані до кадастру на підставі звернення органу виконавчої влади або місцевого самоврядування. До заяви (відповідно до додатку 12) додаються документи, які згідно з п. 102 є підставою для внесення відомостей, а також електронна версія документа.

Відповідно до п.107 Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження порядку ведення державного земельного кадастру», державна реєстрація земельної ділянки відбувається на етапі її формування. Це здійснюється після розроблення та погодження у встановленому порядку документації із землеустрою, але до моменту її затвердження відповідним державним органом або органом місцевого самоврядування — у випадках, передбачених законом. Реєстрація полягає у відкритті Поземельної книги, як визначено у пунктах 49–54 зазначеного Порядку.

Відповідно до п.108 Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження порядку ведення державного земельного кадастру», під час державної реєстрації земельної ділянки до кадастру одночасно вносяться наявні на момент реєстрації обмеження у користуванні землею. Також відображаються:

- відомості про обмеження, що ґрунтуються на нормах законів, підзаконних актів або містобудівної документації;
- межі територій, де дозволене примусове відчуження земельних ділянок на підставі суспільної необхідності;
- інформація про меліоративні мережі чи їх елементи, обслуговування яких охоплює відповідну земельну ділянку.[4]

V. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» документ 3038-VI від 17.02.2011

Відповідно до ст.17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», генеральний план населеного пункту є одночасно видом містобудівної документації на місцевому рівні та документацією із землеустрою, а його основне призначення — визначення довгострокових орієнтирів розвитку та забудови територій.

У разі, якщо генеральний план населеного пункту має бути частиною комплексного плану просторового розвитку або не вимагає окремої розробки згідно з рішенням про затвердження такого комплексного плану, його окрема розробка не проводиться. Планувальні положення таких генеральних планів інтегруються у відповідний комплексний план, а їх обсяг визначається Кабінетом Міністрів України.

Етапи створення генерального плану визначаються урядом у спеціально затвердженому порядку, а також у завданні на розроблення або оновлення документації, яке готується замовником у співпраці з виконавцем.

Обов'язковим елементом генерального плану є схема зонування території населеного пункту. Такий план розробляється з урахуванням інтересів громади, держави, приватного сектору та громадськості, і затверджується відповідною радою — сільською, селищною чи міською.

Органами, відповідальними за організацію розробки та подання генерального плану на затвердження, виступають виконавчі органи місцевих рад, а також Київська та Севастопольська міські державні адміністрації.

Ці органи в межах своїх повноважень і в установлені строки забезпечують:

- 1) Формування бюджетних пропозицій щодо фінансування розробки генерального плану;
- 2) Призначення розробника документації відповідно до законодавства та визначення строків виконання робіт;
- 3) Взаємодію з обласними державними адміністраціями, Радою міністрів АРК або профільним центральним органом виконавчої влади щодо

- врахування державних інтересів (для обласних центрів, Києва, Севастополя тощо);
- 4) Оприлюднення початку роботи над планом через місцеві засоби масової інформації та встановлення строку подання пропозицій від зацікавлених осіб;
 - 5) Організацію публічного обговорення проекту;
 - 6) Проведення попереднього розгляду проекту архітектурно-містобудівною радою;
 - 7) Узгодження проекту з громадами суміжних територій;
 - 8) Врахування при розробці проекту існуючих обмежень у використанні земель, зокрема й тих, що пов'язані з приаеродромними зонами, згідно з Повітряним кодексом України;
 - 9) Проведення стратегічної екологічної оцінки.

Строк дії генерального плану населеного пункту не обмежується.

Генеральний план населеного пункту оформлюється як електронний документ у визначеному Кабінетом Міністрів України форматі та засвідчується електронними підписами відповідальних фахівців – архітектора з чинним кваліфікаційним сертифікатом і сертифікованого інженера-землевпорядника.

Коригування генерального плану допускається на підставі містобудівного моніторингу, але не частіше одного разу на рік. Якщо виникає державна потреба, ініціатива зміни генерального плану може належати Кабінету Міністрів України, який у цьому разі забезпечує фінансування відповідних робіт.

Проекти генеральних планів і їхні зміни підлягають розгляду та затвердженню відповідними місцевими радами – сільськими, селищними або міськими – протягом тримісячного строку з моменту їх подання.

Інформація, що міститься в генеральному плані, має бути відкритою, крім випадків, коли вона становить державну таємницю або належить до категорії обмеженого доступу. Доступ до таких матеріалів забезпечується відповідно до Закону України «Про доступ до публічної інформації», зокрема через надання за запитами, публікацію на офіційних ресурсах органів державної влади та місцевого

самоврядування, а також у формі відкритих даних на Єдиному державному сайті відкритих даних. Крім того, інформація вноситься до Державного земельного кадастру та містобудівного кадастру.

Якщо генеральний план містить дані з обмеженим доступом або ті, що становлять державну таємницю, вони виділяються в окремий файл з підписами відповідальних осіб та у затвердженому державою форматі.

Для зручності сприйняття дані генерального плану також можуть бути представлені за допомогою картографічних систем, включно з Державним земельним кадастром, містобудівним кадастром та іншими геоінформаційними ресурсами, а також у вигляді паперових або цифрових матеріалів з графічною чи текстовою візуалізацією.

Генеральні плани міст підлягають обов'язковій експертизі як містобудівна документація. Щодо сіл і селищ, рішення про проведення такої експертизи приймає замовник.

Також всі генеральні плани населених пунктів проходять процедуру стратегічної екологічної оцінки.

У разі затвердження генерального плану у порядку, передбаченому законодавством, більше не потребується розробка таких видів землевпорядної документації:

- схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання земель;
- проєктів землеустрою щодо впорядкування території населеного пункту;
- планів земельно-господарського устрою;
- проєктів землеустрою для містобудівних цілей (якщо вже існує затверджений детальний план або генеральний план з відповідними рішеннями);
- проєктів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природоохоронного, рекреаційного, історико-культурного тощо призначення, а також щодо обмежень у використанні земель, якщо такі дані вже внесено до Державного земельного кадастру на основі генерального плану.

Згідно з частиною першою статті 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», детальний план території уточнює положення генерального або комплексного плану населеного пункту, визначаючи просторову організацію певної частини його території або прилеглої до нього ділянки, при цьому не змінюючи функціональне призначення цієї території. При розробці детального плану обов'язково враховуються встановлені обмеження використання земель, включаючи приаеродромні зони, відповідно до вимог Повітряного кодексу України.

Рішення щодо розроблення детального плану приймає місцева рада (сільська, селищна чи міська) для визначення просторової структури, композиційного рішення забудови, параметрів забудови та облаштування ландшафту кварталу, мікрорайону чи іншої частини території, що підлягає комплексній забудові або реконструкції. Розробка такого плану супроводжується проведенням стратегічної екологічної оцінки.

Після затвердження детальний план стає складовою частиною генерального або комплексного плану населеного пункту.

Частина четверта цієї ж статті визначає, що детальний план повинен містити:

1. Основи планувальної структури та забудови;
2. Межі червоних ліній і межі допустимої забудови;
3. Параметри забудови у межах функціонального призначення, визначеного генеральним або комплексним планом, а також поділ територій згідно з будівельними нормами;
4. Містобудівні умови та обмеження (якщо план зонування відсутній), або їх уточнення (якщо він є);
5. Необхідність у закладах обслуговування населення та їх розташування;
6. Обґрунтування доцільності та обсягів реконструкції;
7. Черговість та масштаби інженерної підготовки території;
8. Схему інженерних мереж;
9. Організацію дорожнього та пішохідного руху;
10. Плани благоустрою, озеленення і створення екомережі;

11.Визначення прибережних захисних смуг і пляжних зон (за відсутності плану зонування).

Відповідно до частини п'ятої статті 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», детальний план складається з текстових та графічних документів. А частина шоста цієї статті вказує, що порядок його розроблення, зміст та затвердження визначає Кабінет Міністрів України.

Щодо правових наслідків зміни функціонального призначення, частина друга статті 24 встановлює, що така зміна не скасовує вже існуючі обмеження у використанні земель, не призводить до втрати права власності чи користування ділянками, наданими до змінення функціонального призначення, і не створює обов'язку змінювати вид цільового призначення землі, навіть якщо він не відповідає новим функціональним зонам.

Згідно з частиною першою статті 25 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», забудова територій, що визначені для містобудівного використання, регулюється містобудівною документацією на місцевому рівні. А відповідно до частини другої цієї ж статті, ці вимоги обов'язково враховуються під час складання землепорядної документації.[5]

VI. ІНСТРУКЦІЯ З ТОПОГРАФІЧНОГО ЗНІМАННЯ У МАСШТАБАХ 1:5000, 1:2000, 1:1000 ТА 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98) ВІД 1998 РОКУ

Згідно з підпунктом 4.1.1 пункту 4.4 «Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 Та 1:500», мережі полігонометрії 4 класу першого і другого розрядів формуються у вигляді окремих лінійних ходів або взаємопов'язаних систем ходів.

Підпункт 4.1.2 визначає, що кожен окремий хід полігонометрії повинен спиратися на два базові геодезичні пункти. На цих пунктах здійснюється вимірювання прилеглих кутів. Як виняток, у разі відсутності прямої візуальної видимості між вихідними пунктами з поверхні землі, дозволяється:

– прокладка ходу, що має два опорні пункти, без вимірювання кутів на одному з них. Для контролю вимірювань можуть використовуватись дирекційні кути до

орієнтирних пунктів державної геодезичної мережі або кути, визначені астрономічними спостереженнями з похибкою до 5", або гіротеодолітними вимірами з точністю до 10";

– прив'язка за координатами до пунктів геодезичної мережі. Для контролю вимірювань використовуються дирекційні кути до орієнтирів або азимути, визначені методами астрономічних чи гіротеодолітних спостережень. Як альтернативу можна застосовувати кутові ходи, які утворюють замкнуту конфігурацію із залученням опорних пунктів. Прокладати висячі (незамкнуті) ходи заборонено.

Підпункт 4.1.6 узгоджує, що для кожної закріпленої точки в системі ходів полігонометрії обов'язково повинні бути передані відмітки висот нівелюванням IV класу або шляхом технічного нівелювання. Якщо спостереження проводяться зі столиків геодезичних знаків, елементи приведення необхідно визначити графічно двічі — до початку робіт і після їх завершення. З пунктів полігонометрії, розташованих поруч із геодезичними знаками, не дозволяється вести спостереження на їх візирні цілі. Щоб зберегти триштативну систему, спостереження виконують на спеціальну марку, встановлену у точці, де раніше був розташований теодоліт під час визначення азимуту.

Підпункт 4.1.14 — рекомендується проводити кутові та лінійні вимірювання паралельно, максимально використовуючи сучасні пристрої — реєстратори і накопичувачі інформації.

Підпункт 4.1.15 — для вимірювання довжин ліній у полігонометрії 4 класу, 1 і 2 розрядів застосовуються прилади, що забезпечують високу точність: світловіддалеміри, електронні тахеометри та інші відповідні пристрої.

Підпункт 4.1.25 — Коли кутові та лінійні вимірювання проводяться на тимчасових точках, передача координат на центри стаціонарних стінних знаків, що входять до орієнтирної системи, може виконуватись за допомогою одного з наступних методів: редукування, полярної засічки, кутової або лінійної засічки.

Підпункт 4.1.26 — Метод редукування застосовується у випадках, коли пункт закріплений лише одним стінним знаком.

Підпункт 4.1.33 погоджує проведення польових робіт з полігонометрії та здачу наступних матеріалів:

- картки обстеження і відновлення пунктів полігонометрії (тріангуляції);
- схеми обстеження і відновлення геодезичних пунктів;
- схеми ходів полігонометрії;
- журнали вимірювання ліній і кутів або результати вимірювань у реєстраторах чи накопичувачах інформації;
- матеріали дослідження приладів;
- матеріали польової обробки і контрольних обчислень;
- абриси місцеположення пунктів полігонометрії та типи їх центрів;
- акти здачі пунктів полігонометрії для нагляду за збереженням;
- пояснювальна записка. [19]

1.2 Процедура державної реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі.

Відповідно до ст.202 Земельного кодексу України, державна реєстрація земельних ділянок здійснюється у Державному земельному кадастрі в порядку, встановленому Законом.

Стаття 24 Закону України «Про державний земельний кадастр», встановлює, що:

1. Формування земельної ділянки супроводжується її державною реєстрацією, яка здійснюється шляхом відкриття на неї Поземельної книги. Це перший крок до внесення ділянки в Державний земельний кадастр.

2. Виконання державної реєстрації покладено на державного кадастрового реєстратора — посадову особу органу виконавчої влади, який реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

3. Подання заяви на реєстрацію здійснюється відповідними особами залежно від ситуації. Це можуть бути:

- особа, яка отримала дозвіл на розроблення землеустрою, або її представник;
- власник або користувач земельної ділянки державної чи комунальної власності у випадку її поділу або об'єднання;
- органи державної влади чи місцевого самоврядування, якщо мова йде про формування ділянок відповідно державної або комунальної власності;
- замовник технічної документації при інвентаризації масивів сільськогосподарських земель;
- замовник документації, розробленої без дозволу органу влади;
- власник земельного паю або спадкоємець при виділенні ділянки в натурі;
- особа, яка має право відповідно до ст. 118 ЗКУ, наприклад, власник будівлі, розташованої на земельній ділянці.

4. Перелік документів для реєстрації включає заяву встановленої форми, а також документацію із землеустрою, подану в електронному вигляді. Якщо реєстрація здійснюється після поділу або об'єднання, потрібно надати згоду всіх зацікавлених сторін. Подання відбувається через електронні канали зв'язку.

5. Термін розгляду заяви становить 14 днів з моменту її реєстрації. Протягом цього часу державний кадастровий реєстратор проводить перевірку відповідності документів нормам законодавства. Після перевірки — або реєструє земельну ділянку, або видає обґрунтовану письмову відмову.

6. Підставами для відмови можуть бути лише:

- неповний пакет документів;
- невідповідність поданих матеріалів законодавчим вимогам;
- якщо частина або вся площа земельної ділянки накладається на іншу вже зареєстровану ділянку.

Зміна типу чи назви акціонерного товариства не є законною підставою для відмови. Усі причини відмови повинні бути чітко обґрунтовані у рішенні реєстратора. Заборонено відмовляти з підстав, які не передбачені законом.

7. Повторне подання заяви не може бути відхилене з нових підстав, якщо заявник вже усунув недоліки, зазначені у попередній відмові. Виключення — якщо заявник не усунув раніше вказані недоліки повністю або з'явилися нові підстави після попередньої відмови.

8. У разі відмови через відсутність повноважень у кадастрового реєстратора на проведення реєстрації, заявнику обов'язково повідомляється назва та адреса органу, до якого слід звертатися з відповідним пакетом документів.

9. Після реєстрації заявник безоплатно отримує витяг з Державного земельного кадастру. У ньому міститься повна інформація про земельну ділянку, включаючи кадастровий план. Цей документ є підтвердженням факту внесення ділянки до кадастру.

10. Присвоєння кадастрового номера є обов'язковою складовою реєстрації. У певних випадках реєстрація може бути скасована, зокрема:

- якщо ділянка була поділена або об'єднана;
- якщо протягом року після реєстрації не було оформлено речових прав на неї з вини заявника;
- якщо суд ухвалив рішення про скасування реєстрації.

Суд може скасувати реєстрацію лише за умови одночасного припинення всіх речових прав і обтяжень щодо цієї ділянки.

11. У випадках скасування реєстрації, кадастровий реєстратор зобов'язаний протягом 10 днів письмово повідомити заявника. Якщо на земельну ділянку були зареєстровані речові права — повідомляються і всі відповідні суб'єкти цих прав.[1;3]

РОЗДІЛ 2. РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ
ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА І ОБСЛУГОВУВАННЯ
ЖИЛОГО БУДИНКУ, ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД
(ПРИСАДИБНА ДІЛЯНКА) У СОЛОМ'ЯНСЬКОМУ РАЙОНІ М. КИЄВА

2.1 Загальна характеристика земельної ділянки

Земельна ділянка розташована за адресою: місто Київ, Солом'янський р-н, вул. Садова 48. Знаходиться в південній правобережній планувальній зоні, з кодом та назвою планувального утворення – 2.029 Жуляни. Згідно Генерального плану міста Києва територія за функціональним призначенням належить до території житлової садибної забудови, площею 0,1000 га. Код цільового призначення та назва: 02.01. Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

Земельна ділянка знаходиться в межах червоних ліній вулиць згідно кадастрової довідки з містобудівного кадастру Києва. Земельна ділянка обмежена: на сході вулицею місцевого значення Котляревського, на заході та півночі вулицею місцевого значення Садова, на півдні житловою вулицею Анатолія Лупиноса.

На земельній ділянці знаходиться житловий будинок літ.А з капітальними надвірними спорудами, а саме: гаражами літ.Б і літ.Е, які є об'єктами нерухомого майна і відображені на кадастровому плані. Крім того, на земельній ділянці знаходяться некапітальний літній душ і погріб з шийкою (під землею), які не є об'єктами нерухомого майна, тому на кадастровому плані не відображалися. Право приватної власності на домоволодіння зареєстроване у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.[6;7]

Земельна ділянка площею 0,1000 га межує:

1. Від А до Б землі приватної власності (8000000000:72:524:0029)
2. Від Б до В землі, не надані у власність чи користування
3. Від В до А землі загального користування (вул. Садова)

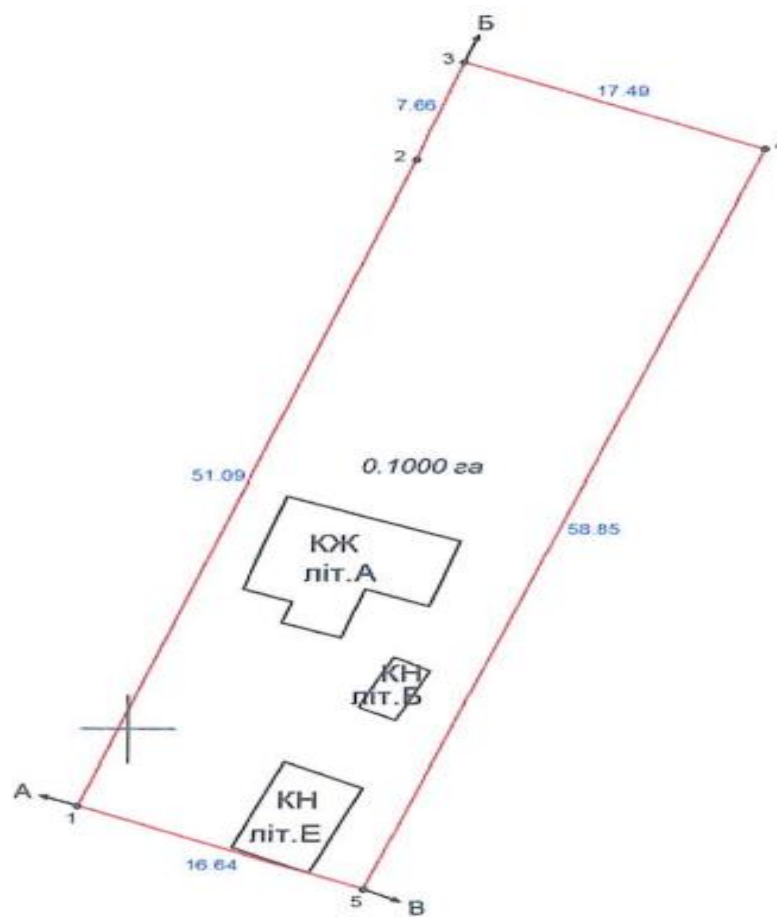


Рис. 2.1.1 Опис меж земельної ділянки

2.2 Структура, зміст та порядок узгодження і затвердження проєкту землеустрою для відведення земельної ділянки у приватну власність.

Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки — це землевпорядна документація, яка розробляється при першому оформленні права власності або користування (оренди) на землю, при зміні цільового призначення землі та ін. Підставою для розробки проєкту землеустрою є заява замовника та дозвіл відповідного органу місцевого самоврядування на розробку проєкту відведення.

Відповідно до ст. 50 Закону України «Про землеустрій» проєкт відведення земельної ділянки є однією із важливих стадій порядку оформлення права власності на земельну ділянку.

Випадки розроблення та з чого складаються проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Проєкт 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.

Відповідно до ст. 50 Закону України «Про землеустрій» проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок включають:

- пояснювальну записку;
- матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проєктування (у разі формування земельної ділянки);

- розрахунок розміру втрат лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом);
- розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом);
- перелік обмежень у використанні земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки.

У разі формування земельної ділянки чи зміни цільового призначення земельної ділянки для потреб, пов'язаних із забудовою, до проєкту додається витяг із відповідної містобудівної документації із зазначенням функціональної зони території, в межах якої розташована земельна ділянка, та обмежень у використанні території для містобудівних потреб. Ці вимоги не поширюються на випадки, якщо відповідно до закону передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб може здійснюватися за відсутності зазначеної містобудівної документації або без дотримання правил співвідношення між видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території, визначеного відповідною містобудівною документацією.

Проєкти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб включають:

- завдання на складання проєкту землеустрою;
- пояснювальну записку;
- матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проєктування;
- відомості про об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках, якщо права власності на такі об'єкти зареєстровані;
- перелік обмежень у використанні земельних ділянок;
- план організації території для містобудівних потреб;
- план меж зон обмежень у використанні земель (земельних ділянок);
- викопіювання з детального плану території.

У разі формування земельної ділянки проєкт землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб також включає:

- відомості про обчислення площі земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки;
- перелік обмежень у використанні земельної ділянки;
- відомості про встановлені межові знаки;
- відомості про межі охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель, прибережних захисних смуг і пляжних зон (за наявності);
- матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість).[2]

Отримання дозволу на розробку проєкту відведення земельної ділянки

Для отримання дозволу на розробку проєкту відведення земельної ділянки у власність необхідно звернутись з клопотанням (заявою) до місцевої (сільської, міської) ради, якщо земельна ділянка знаходиться в межах населеного пункту.

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування в межах їх повноважень у місячний строк розглядає клопотання і дає дозвіл на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні (ст. 123 Земельного кодексу України). Одна з вказаних вище організацій зобов'язана розглянути заяву та прийняти рішення про надання дозволу на розробку проєкту відведення земельної ділянки. При цьому, до заяви необхідно також додати:

- вкопійовання із затвердженого генерального плану населеного пункту або детального плану території (є загальнодоступним та надається відповідною місцевою радою на запит заінтересованих осіб);
- копію паспорта;
- копію ідентифікаційного номера.[1]

Виготовлення та погодження проєкту відведення земельної ділянки

Після отримання рішення (наказу, розпорядження) з дозволом на виготовлення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, необхідно звернутись до відповідної землевпорядної організації, в штаті якої працюють сертифіковані інженери-землевпорядники та інженери-геодезисти, з метою розробки та організації погодження проєкту землеустрою. Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється на основі завдання, затвердженого замовником, що є невід'ємною частиною договору на проведення відповідних робіт.

Відповідно до пункту г) ч. 2 ст. 28 Закону України «Про землеустрій», максимальний строк складання документації із землеустрою, крім документації із землеустрою, яка одночасно є містобудівною документацією, не повинен перевищувати шести місяців з моменту укладення договору.

Погодження документації із землеустрою проводиться в порядку, встановленому Земельним кодексом України, Законом України "Про землеустрій".

Розроблений землевпорядниками проєкт землеустрою підлягає погодженню в наступних організаціях:

- місцеве управління Держгеокадастру;
- місцевий відділ архітектури та містобудування;
- інші організації (органи лісгоспу, водгоспу, охорони культурної спадщини, екології) в окремих індивідуальних випадках.

Розробник подає на погодження до визначеного органу оригінал проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, у випадках передбачених законом, завірені копії проєкту. Відповідні органи, зобов'язані протягом десяти робочих днів з дня одержання проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або копії такого проєкту безоплатно надати або надіслати рекомендованим листом з повідомленням розробнику свої висновки про його погодження або про відмову в такому погодженні з обов'язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері.

Підставою для відмови у погодженні проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише невідповідність його положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівній документації. У разі якщо проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковій державній експертизі землевпорядної документації, погоджений проєкт подається замовником або розробником до центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, або його територіального органу для здійснення такої експертизи.

Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки розташованої за адресою: місто Київ, Солом'янський р-н, вул. Садова 48 погодженню не підлягає.[1;2]

Затвердження проєкту відведення земельної ділянки

Після отримання позитивних висновків щодо проєкту відведення земельної ділянки від вищевказаних установ та організацій, необхідно звернутись до тієї ж місцевої ради (райдержадміністрації, обласного управління Держгеокадастру), яка надавала дозвіл на розробку проєкту землеустрою та отримати рішення про затвердження проєкту землеустрою. Вказана рада (інший орган) зобов'язана протягом 14 днів, після подання погодженого проєкту землеустрою, прийняти рішення про його затвердження.

Єдиною підставою для відмови у затвердженні проєкту землеустрою може бути лише те, що проєкт землеустрою не погоджено вищезазначеному порядку, а також відсутність відомості щодо державної реєстрації сформованої земельної ділянки у Державному земельному кадастрі.

Жодних інших правових підстав для відмови у затвердженні проєкту землеустрою після його погодження норми статті 118 Земельного кодексу України не містять.

Оскільки процес надання формальних відмов у затвердженні проєкту землеустрою може тривати нескінченно, то в такому випадку єдиним правильним способом захисту порушеного права є зобов'язання органу, що виносив рішення

про відмову у затвердженні проєкту землеустрою, затвердити проєкт землеустрою. Така позиція повністю узгоджується з правовою позицією Верховного Суду України, який у своєму рішенні від 16 вересня 2015 року у справі № 21-1465а15 вказав, що спосіб відновлення порушеного права має бути ефективним та таким, який виключає подальші протиправні рішення, дії чи бездіяльність суб'єкта владних повноважень, а у випадку невиконання, або неналежного виконання рішення не виникала б необхідність повторного звернення до суду, а здійснювалося примусове виконання рішення.[1]

Реєстрація права власності на земельну ділянку

Для отримання витягу про право власності на земельну ділянку, потрібно подати Державному кадастровому реєстратору, адміністратору центру надання адміністративних послуг або уповноваженій посадовій особі виконавчого органу місцевого самоврядування за місцезнаходженням земельної ділянки та подати наступний пакет документів:

- оригінал рішення місцевої ради про затвердження проєкту землеустрою;
- оригінал витягу з ДЗК про реєстрацію земельної ділянки;
- копія паспорта;
- копія ідентифікаційного номера;
- квитанції про оплату послуг реєстрації.

В результаті реєстрації державним реєстратором права власності на земельну ділянку видається свідоцтво та витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. [3]

2.3 Аналіз чинної містобудівної документації та оцінка планувальних обмежень.

За результатами аналізу Генерального плану м. Києва з'ясовано, що земельна ділянка розташована в зоні житлової садибної забудови, навколо кварталу знаходяться вулиці житлового та загальноміського значення. Також, поруч розташовані зони зелених насаджень загального користування.

Згідно з додатком 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру «Перелік обмежень щодо використання земельних ділянок» та витягу з містобудівного кадастру міста Києва, земельна ділянка має наступне обмеження у використанні за кодом, площа якого зазначена на плані меж зон обмежень: 06.05.2 Поверхня обмеження забудови - площею 0,1000 га, (зони обмеження забудови за умов безпеки польотів), встановлена на підставі Повітряного кодексу України № 3393-VI від 15.11.2024 р. [7;9;10]

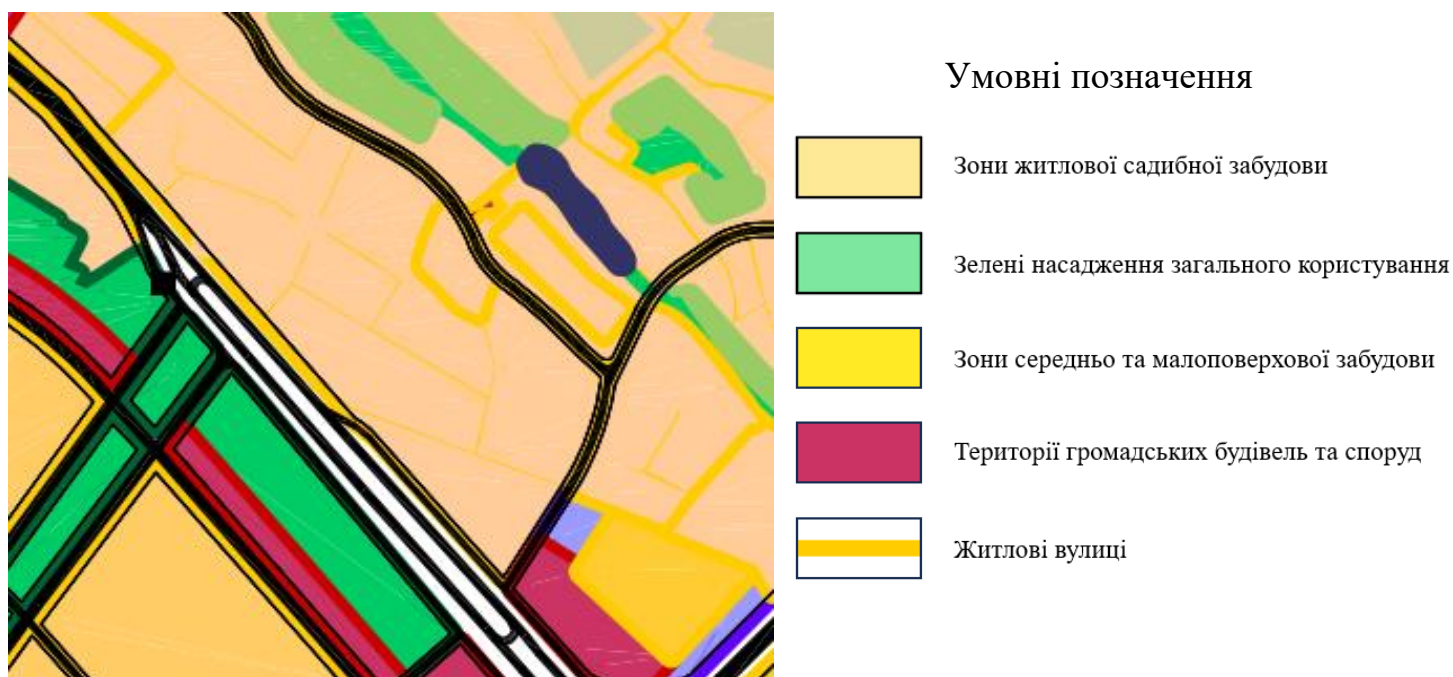


Рис 2.3.1 Викопіювання з генерального плану

Відповідно до фрагмента схеми функціонального зонування, земельна ділянка, розташована в межах зони житлової садибної забудови (позначена світло-жовтим кольором). Це свідчить про те, що Генеральний план передбачає використання цієї території переважно для індивідуального (садибного) житлового будівництва (див. лист 4 графічної частини).

Також варто зазначити:

- Ділянка знаходиться поблизу межі міста Києва.
- На невеликій відстані на північ та північний схід розміщені зони громадської забудови.
- Поруч (на південному заході) розташовані зони комунальної та транспортно-складської забудови, що може впливати на екологічну ситуацію або шумовий режим.
- У дещо більшому радіусі від ділянки є ландшафтно-рекреаційні території, що підвищує привабливість території з точки зору проживання.

Щодо аналізу схеми планувальних обмежень за генеральним планом міста Києва (див. лист 5 графічної частини), ділянка має функціональне призначення для житлової садибної забудови, однак її використання підпадає під обмеження висоти забудови відповідно до вимог авіаційної безпеки, а саме:

- Знаходиться в межах зони обмеження забудови — це підтверджує необхідність дотримання норм щодо висоти об'єктів.
- Розташована поблизу зони акустичного впливу аеропортів — отже, на ділянці можливе підвищене шумове навантаження, що впливає на комфорт проживання та вимагає відповідних проектних рішень (наприклад, підвищена шумоізоляція будівель).
- Не входить у зону підтоплень природного чи техногенного характеру, тобто з точки зору гідрологічної безпеки територія вважається сприятливою для забудови.

Все це необхідно врахувати при розробленні проектної документації та погодженні будівництва.[8]

2.4 Розробка кадастрового плану та виконання геодезичних робіт

Відповідно до статті 50 Закону України «Про землеустрій» проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки включає кадастровий план земельної ділянки.

Кадастровий план земельної ділянки — це офіційний графічний документ, що відображає межі, розміри, конфігурацію та розташування земельної ділянки в межах кадастрової системи. Він є складовою частиною документації із землеустрою та містить просторову інформацію про ділянку.

Відповідно до ст.34 Закону України «Про державний земельний кадастр», на кадастровому плані земельної ділянки відображаються:

- 1) кадастровий номер земельної ділянки;
- 2) кадастрові номери суміжних ділянок (за наявності);
- 3) зовнішні межі земельної ділянки із зазначенням суміжних ділянок, а також їх власників чи користувачів, зокрема державної або комунальної форми власності;
- 4) площа земельної ділянки;
- 5) координати поворотних точок меж земельної ділянки;
- 6) довжини ліній між суміжними поворотними точками меж ділянки;
- 7) межі різних видів угідь на земельній ділянці;
- 8) контури розміщених на земельній ділянці об'єктів нерухомості, меліоративних систем, їх елементів, а також точок відведення води;
- 9) обмеження у використанні земель — межі частин ділянки, на які поширюються сервітути, суборенда або інші обмеження;
- 10) межі ділянки або її частин, придатних для гідротехнічної меліорації;
- 11) інформація про закріплення в натурі (на місцевості) меж земельної ділянки, охоронних зон, прибережних захисних смуг, пляжних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон та інших спеціальних режимів використання земель (за наявності);
- 12) дані щодо встановлених межових знаків (у разі формування земельної ділянки).

Кадастровий план обов'язково повинен містити 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

При формуванні земельної ділянки кадастровий план складається як в паперовій, так і електронній (цифровій) формі.

Кадастровий план земельної ділянки є складовою частиною документації із землеустрою. Нижче наведено фрагмент кадастрового плану до нашої земельної ділянки, розташованої за адресою: вул. Садовій, 48 у Солом'янському районі м. Києва.[2;3]

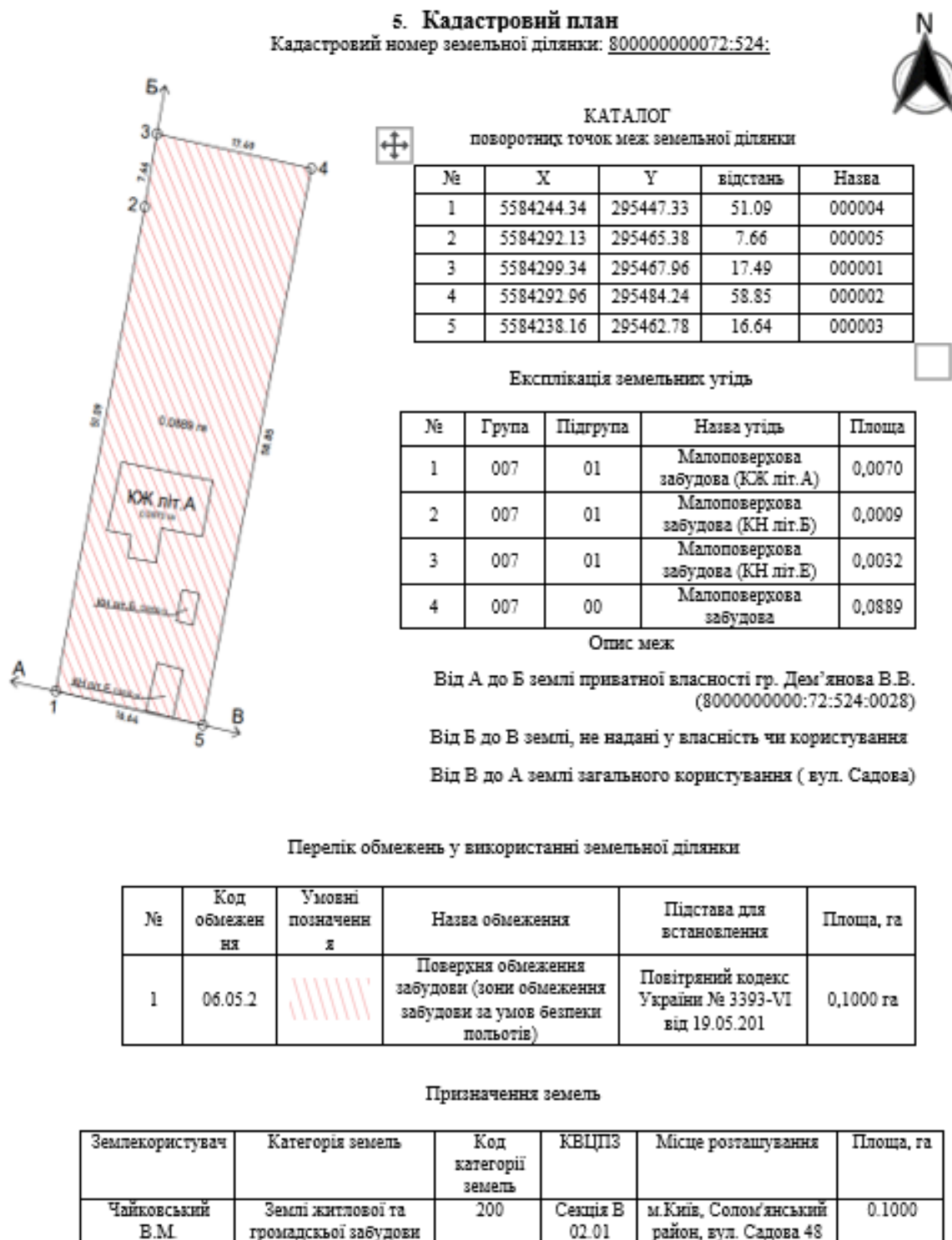


Рис 2.4.1 Кадастровий план (див. лист 5 графічної частини)

Геодезичні роботи. Загальні відомості.

Роботи по визначенню координат земельної ділянки виконувались у вересні 2024 р. GPS-приймачем «Leica Geosystems ATX 1230GG» (тип приймача) 471121 (серійний номер), зареєстрованого в Реєстрі апаратури супутникових

радіонавігаційних систем за № 1134, з використанням мережі перманентних базових GNSS-станцій.

Підприємство ДП «УкрДАГП»		Об'єкт К-УЗР-2005	
Кроки геодезичного пункту			
Пункт <u>A5743</u>	Клас, розряд <u>1</u>	Транеція <u>64</u>	Тип центру <u>У-15к</u>
			Опис місцеположення <i>Жуляни, Кільцева дорога:</i> <u>18.08м та 12.70м на пд.-сх. від зарубок на деревах; 5.16м на від бісборду, з тл. сторони місця для розвороту автомобілів.</u>
			Технічний стан <u>Добрий</u>
			Видимість на суміжні пункти <u>п. 18113 - добра</u> <u>п. А 3989 - добра</u>
Рік обстеження <u>2009</u>	Креслив _____ <i>Горбенко Т.А.</i>		
Склав _____ <i>Костюк А.К.</i>	Нач. відділу _____ <i>Антощук А.О.</i>		

Рис 2.4.2 Кроки геодезичного пункту

В якості координатної основи при виконанні робіт із землеустрою було використано послуги мережі перманентних GNSS-станцій компанії «System 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 додається. 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 землепорядного проекту.

Опис технології виконання спостережень. Спостереження виконувались в режимі реального часу (RTK) з використанням перманентних базових станцій мережі System.NET. Станція - KVDA, GSLV.

Доступ до серверу, мережі здійснювався через мобільний Інтернет-зв'язок за стандартом GSM/GPSRS. Оператор 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 для GNSS-мереж. Технологія передбачає формування поправок в режимі реального часу одночасно від кількох базових станцій, одна з яких головна (Master), а інші - допоміжні (Auxiliary). Головна та допоміжні станції визначаються автоматично, в залежності від положення приймача. Розрахунок RTK-поправок виконуються програмним комплексом, встановленому на сервері мережі.

Система координат. Визначення координат поворотних точок земельної ділянки виконані в плоскій прямокутній системі координат МСК-80 (назва СК, номер зони). Перехід від міжнародної системи координат IGS08 до МСК-80 виконується за допомогою трансформаційного поля методом скінчених елементів. Цифрова модель трансформаційного 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 проєкція «Transverse Mercator» з наступними параметрами представленими в табл. 2.4.1:

Таб 2.4.1 Параметри проєкції

Умовний X	3300000.0000000000000000	м
Умовний Y	-9214.6900000000000500	м
Осьовий меридіан	29.300000000720001	°
Початок по широті	0.0000000000000000	°
Ширина зони	6.0000000000000000	°
Масштаб	1.0000000000000000	ppm

КАРТКА ОБСТЕЖЕННЯ ГЕОДЕЗИЧНОГО ПУНКТУ

Підприємство: *Комунальне підприємство "Київський інститут земельних відносин"*

Кроки геодезичного пункту

Пункт: *A3989* Клас, розряд: *1* Трапеція: *0874* Тип центру: *У-15К*

Опис місцеположення
*Жуляни; Кільцева дорога;
 26.10м на сх. від тл.-сх. кута
 та 23.70м на сх. від пд.-сх. кута
 автобусної зупинки «Жуляни-2»;
 3.00м на сх. від краю асфальту;
 на узбіччі*

Технічний стан
Добрий

Видимість на суміжні пункти
п. А 3318 - добра

Дата обстеження: *11 03 2021* Склад: *Медвідок М.О.*

Рис 2.4.3 Картка обстеження

Результати спостережень. При проведенні польових робіт було визначено координати точок зйомочної мережі системі координат МСК-80 (назва СК, зона) та їх висоти «orthometric» (система висот). Усі розрахунки координат, наведені в табл. 2.4.2, виконувались у програмному забезпеченні «Smartworx Viva LandXML Export 5.0» (назва ПЗ).

Таб 2.4.2 Координати точок

Назва	X, м	Y, м	СКП в плані, м
Stkd1	5 584 292,96	295 484,24	0,025
Stkd2	5 584 238,16	295 462,78	0,025
Stkd3	5 584 244,34	295 447,33	0,035
Stkd4	5 584 292,13	295 465,38	0,025
Stkd5	5 584 299,34	295 467,96	0,022

Схема ГНСС-спостереження земельної ділянки (МСК-80) для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд(присадибна ділянка) на вул. Садовій у Солом'янському районі м. Києва.

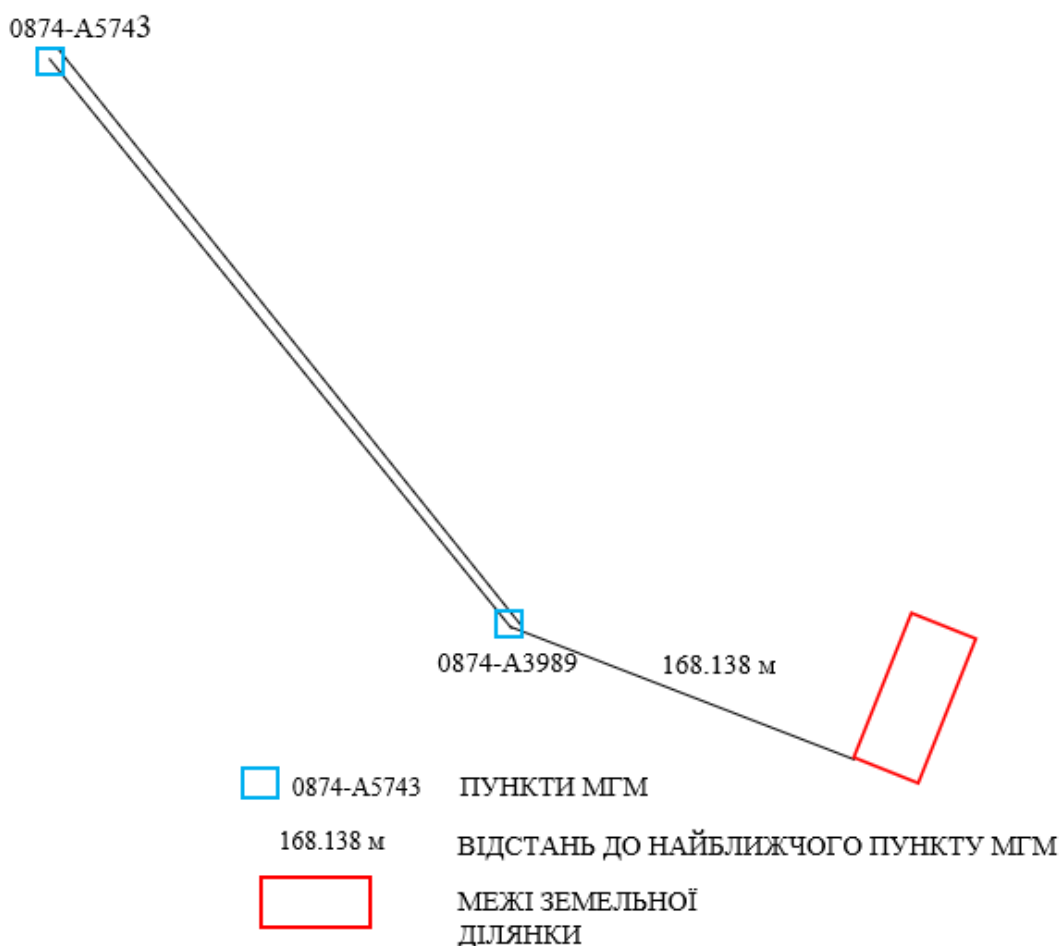


Рис 2.4.4 Схема спостереження (див. лист 6 графічної частини)

РОЗДІЛ 3. ВИКОРИСТАННЯ ГЕОІНФОРМАЦІЙНИХ ТЕХНОЛОГІЙ У ЗЕМЛЕУСТРОЇ

3.1 Використання геоінформаційних систем у процесі підготовки проєкту землеустрою для відведення земельної ділянки.

Геоінформаційні системи (ГІС) — це сучасні комп'ютерні технології, які забезпечують збирання, збереження, аналіз, обробку, моделювання та візуалізацію просторових даних. У сфері землевпорядкування ГІС виступають ключовим інструментом для підвищення точності, ефективності та наочності при прийнятті управлінських рішень щодо землекористування.

Основу будь-якої ГІС складають два типи даних: просторові (геометричні) і атрибутивні (описові). Просторові дані визначають місце розташування об'єктів на місцевості (координати), а атрибутивні — містять інформацію про ці об'єкти (наприклад, цільове призначення земельної ділянки, її площу, власника тощо). Завдяки поєднанню цих двох типів інформації ГІС дає змогу проводити комплексний аналіз територій.

У процесі підготовки проєктів землеустрою, зокрема щодо відведення земельних ділянок, ГІС дає змогу ефективно вирішувати такі завдання:

- вивчення особливостей території;
- уточнення меж землекористування;
- визначення цільового використання;
- оцінка відповідності земельного масиву генеральному плану, зонінгу або іншим містобудівним документам;
- виявлення правових обмежень і обтяжень (наприклад, санітарно-захисні зони, прибережні захисні смуги, охоронні зони інженерних мереж).

ГІС-технології забезпечують автоматизоване нанесення меж земельної ділянки на цифрову карту, дозволяють виконувати точні розрахунки площі та конфігурації, інтегрувати відомості з Державного земельного кадастру, містобудівного кадастру, екологічних та інших відкритих реєстрів.

Застосування ГІС у землепорядному проектуванні значно скорочує час на обробку інформації, зменшує кількість помилок при розрахунках, підвищує прозорість та обґрунтованість прийнятих рішень. Крім того, візуальне подання результатів (у вигляді картографічних матеріалів, тематичних шарів, 3D-моделей тощо) полегшує сприйняття інформації як спеціалістами, так і замовниками.[11;13]

Законодавчі та нормативні засади використання геоінформаційних систем у землеустрої.

Правове регулювання використання геоінформаційних систем (ГІС) у сфері землеустрою в Україні базується на законодавчих та підзаконних актів, які визначають порядок створення, використання, ведення та інтеграції геопросторових даних у процесі управління земельними ресурсами.

Одним із ключових нормативних документів у цій сфері є Закон України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних», який набрав чинності у 2021 році. Він визначає засади створення, функціонування та розвитку єдиної національної системи геопросторових даних. Закон запроваджує принцип відкритості, сумісності, доступності та стандартизації геопросторової інформації, що є основою для ефективного використання ГІС у сфері землепорядкування.[12]

Крім того, Закон України «Про державний земельний кадастр» (ст. 2, 7, 11) визначає, що складовими кадастрової інформації є цифрові картографічні дані, які мають бути сумісними з іншими інформаційними системами, у тому числі містобудівним кадастром та національною інфраструктурою геопросторових даних. Цей закон закріплює вимоги до формування, оновлення, обміну та зберігання геопросторової інформації у складі кадастрових баз.[3]

Також варто відзначити Закон України «Про землеустрій», який передбачає використання електронних технологій та геоінформаційних систем при здійсненні землеустрою. Згідно зі ст. 25 цього закону, при складанні документації із землеустрою застосовується кадастрова зйомка, цифрові карти, дані супутникових знімків та інші засоби дистанційного зондування Землі, що інтегруються в ГІС-середовище.[2]

Постанова Кабінету Міністрів України № 1021 від 9 вересня 2020 року затверджує Порядок функціонування національної інфраструктури геопросторових даних. Вона визначає, що всі органи державної влади та місцевого самоврядування повинні забезпечити доступність та інтеграцію своїх геопросторових ресурсів, у тому числі тих, що використовуються при проектуванні та реалізації землеустрою.[4]

Таким чином, нормативно-правова база України поступово створює умови для повноцінного використання ГІС у землепорядній практиці, забезпечуючи правову визначеність, технічну сумісність та відкритість геопросторової інформації.

Практичне використання геоінформаційних систем при підготовці проєктів землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

На першому етапі — попереднього аналізу території, — ГІС дозволяє здійснити просторовий аналіз земельної ділянки, виявити її межі, цільове призначення, форму власності, функціональне зонування, наявність обтяжень, охоронних зон, інженерної інфраструктури, ландшафтних особливостей тощо. Через доступ до Державного земельного кадастру (ДЗК), відкритих даних земельного кадастру України (kadastr.live) або локальних баз геоданих можна отримати всю базову інформацію про ділянку.[11]

На другому етапі — розроблення проєктної документації, — використання ГІС-технологій дозволяє виконувати точні цифрові вимірювання, проводити просторове моделювання ситуацій, генерувати кадастрові плани, створювати тематичні карти, визначати координати меж ділянки в державній системі координат. Сучасні програмні комплекси (ArcGIS, QGIS, MapInfo, AutoCAD Map 3D, Digitals, GIS тощо) забезпечують автоматизовану побудову меж ділянок, розрахунок площ, інтеграцію з GNSS-обладнанням, що використовується під час польових вишукувань. У ході розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Київ, вул. Садова, 48, було використано спеціалізовані ГІС-програми, зокрема “QGIS” та Інфокадастр “IN4XPLORER”, які дозволили забезпечити просторову точність, ефективність обробки даних, об’єднання шарів з даними про межі ділянки, червоні лінії, обмеження забудови.

Також були виконані лінійні проміри, відображені забудовані землі та опис меж суміжників.

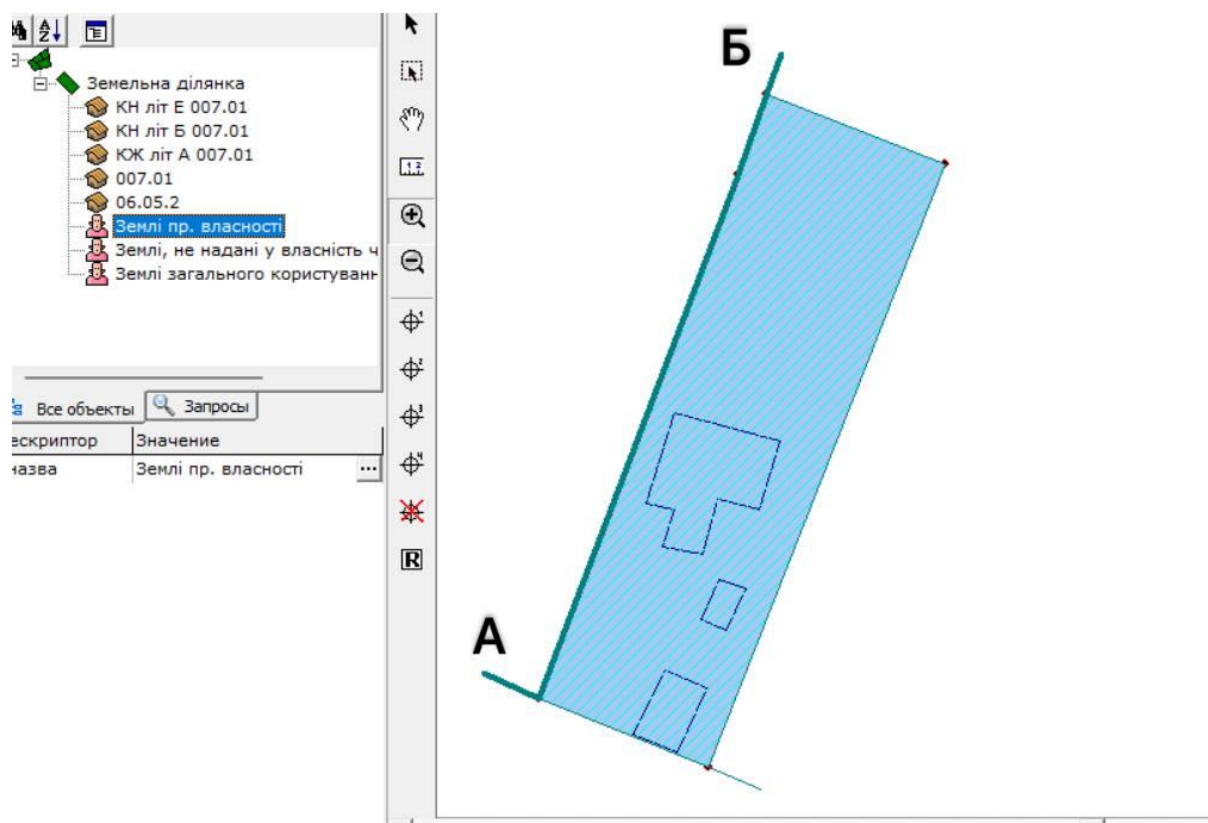


Рис 3.1.1 Опис меж в “In4xplorer”

На базі просторових даних у програмному забезпеченні “AutoCAD” сформовано кадастровий план, що включає: поворотні точки, розміри меж, розміщення об’єктів нерухомості, сервітути та зони обмежень. За допомогою функцій етикетування, цифрового редагування та прив’язки було забезпечено точне графічне відображення параметрів ділянки.

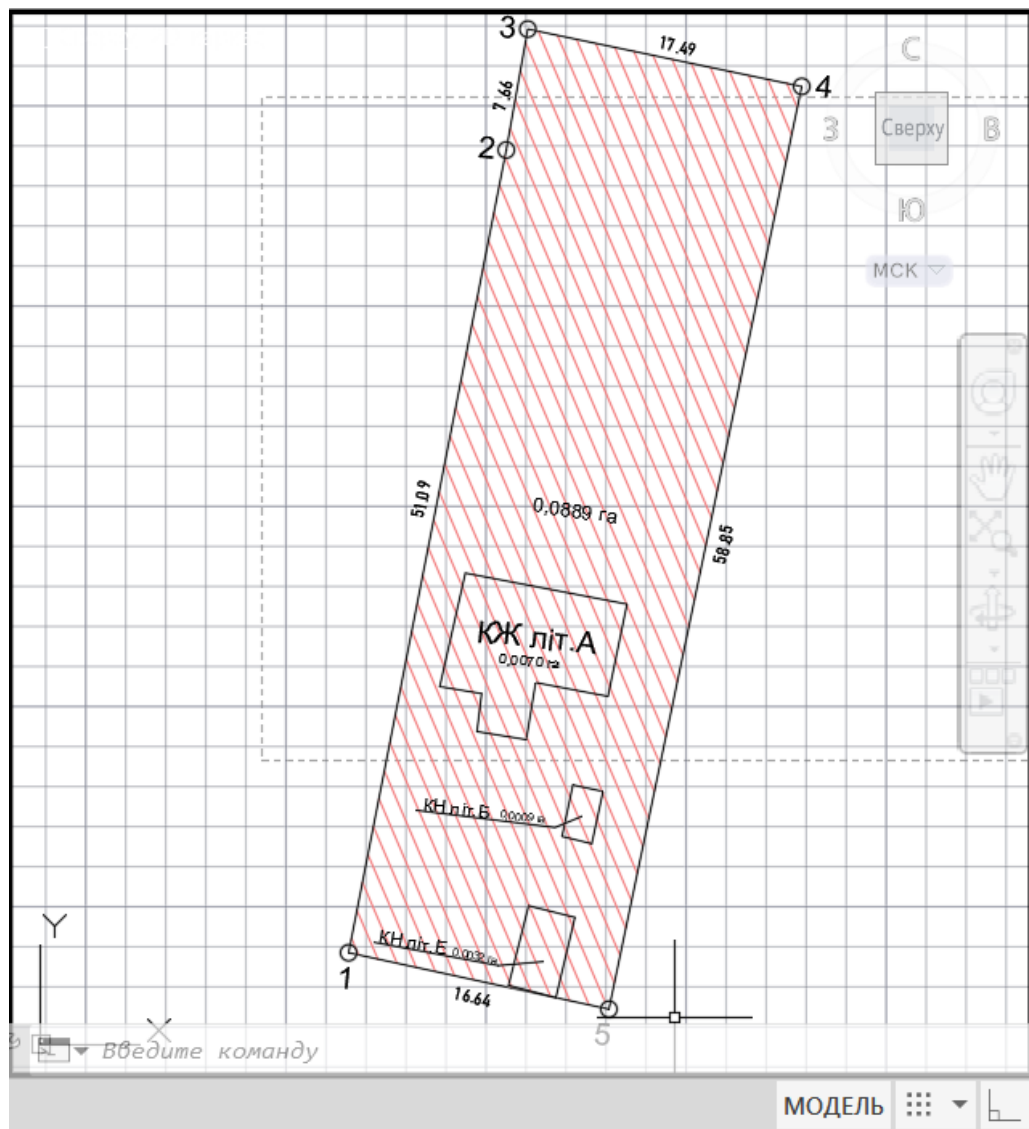


Рис 3.1.2 Побудова кадастрового плану в “AutoCAD”

На третьому етапі — погодження та подання документації, — геоінформаційні системи забезпечують генерацію електронних форматів файлів (формат XML, обов'язковий для завантаження до ДЗК), супровідних карт та звітів. ГІС також дозволяє перевірити сумісність проектної документації з іншими шарами кадастрової інформації, зокрема метричну інформацію, інформацію про власника та замовника, зовнішні межі тощо.[11]

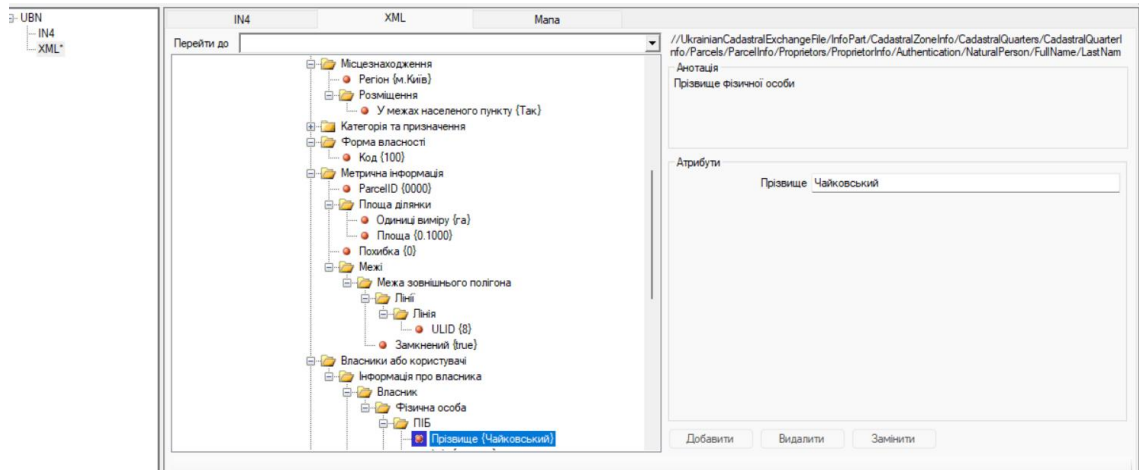


Рис 3.1.3 Процес заповнення XML файлу

ГІС-технології є ефективним засобом забезпечення транспарентності та відкритості землеустрою: вони дозволяють створити цифровий архів документації, інтегрувати його в локальні або національні системи планування, забезпечити легкий доступ до картографічної інформації для органів влади, забудовників, землевласників та громадськості.

Завдяки застосуванню геоінформаційних систем досягається значне підвищення якості проєктів землеустрою, скорочення строків їх підготовки та зниження ймовірності помилок у просторових розрахунках і правовому оформленні ділянок. Це сприяє підвищенню ефективності управління земельними ресурсами та впровадженню принципів сталого розвитку.

3.2 Огляд програмного забезпечення, що застосовується при розробці документації із землеустрою.

У процесі підготовки документації із землеустрою застосовувалися різноманітні програмні комплекси, що дозволяють ефективно обробляти, аналізувати та візуалізувати просторові дані, створювати кадастрові плани та генерувати необхідні звіти. Огляд основних програм для цього:

ArcGIS — один із інструментів для роботи з геопросторовими даними, розроблений компанією **Esri** (Environmental Systems Research Institute). ArcGIS широко використовується в державному управлінні, кадастровій справі, містобудуванні, екології та землевпорядкуванні завдяки широкому спектру функцій для аналізу, візуалізації, редагування та обміну просторовими даними. Основні можливості ArcGIS, що можуть бути застосовані при розробці документації із землеустрою:

1. Візуалізація та обробка вихідних даних. ArcGIS дозволяє імпортувати й візуалізувати геопросторову інформацію у вигляді векторних (shp, gdb, dxf) і растрових (tiff, jpeg, bmp) шарів. Є можливість об'єднання шарів із Публічної кадастрової карти, ортофотопланів місцевості, меж адміністративно-територіальних одиниць, зон обмежень тощо. Це забезпечило повну картографічну основу для подальшого аналізу.

2. Просторове моделювання та аналіз. За допомогою інструментів “ArcToolbox” можна виконати накладання меж земельної ділянки на функціональне зонування, червоні лінії та санітарно-захисні зони. Це дозволяє перевірити відповідність місця розташування земельної ділянки вимогам чинної містобудівної документації, відповідно до положень ст. 39 Земельного кодексу України.

3. Побудова кадастрового плану. ArcGIS забезпечує побудову кадастрового плану шляхом створення нових полігонів земельних ділянок, нанесення поворотних точок, визначення площ, геометричних параметрів та

формування таблиці координат у форматі, придатному для подальшої обробки в системах ДЗК.

4. Генерація карт та графічних матеріалів. ArcMap дозволяє створити картографічні документи для включення до складу проєктів. Зокрема, оформлення карт (оглядових), кадастрових планів, тематичних карт з позначенням меж зон обмежень. Використання шаблонів макетів (Layout View) дозволяє стандартизувати вигляд вихідних документів згідно з нормами.

5. Експорт даних. Підсумкова геопросторова інформація може бути експортована у форматах, сумісних із іншими програмами землеустрою та електронними системами (shp, pdf, jpeg, dwg). Це забезпечує гнучкість у подальшій роботі з документацією, зокрема для подання її до органів місцевого самоврядування або органів Держгеокадастру.[15]

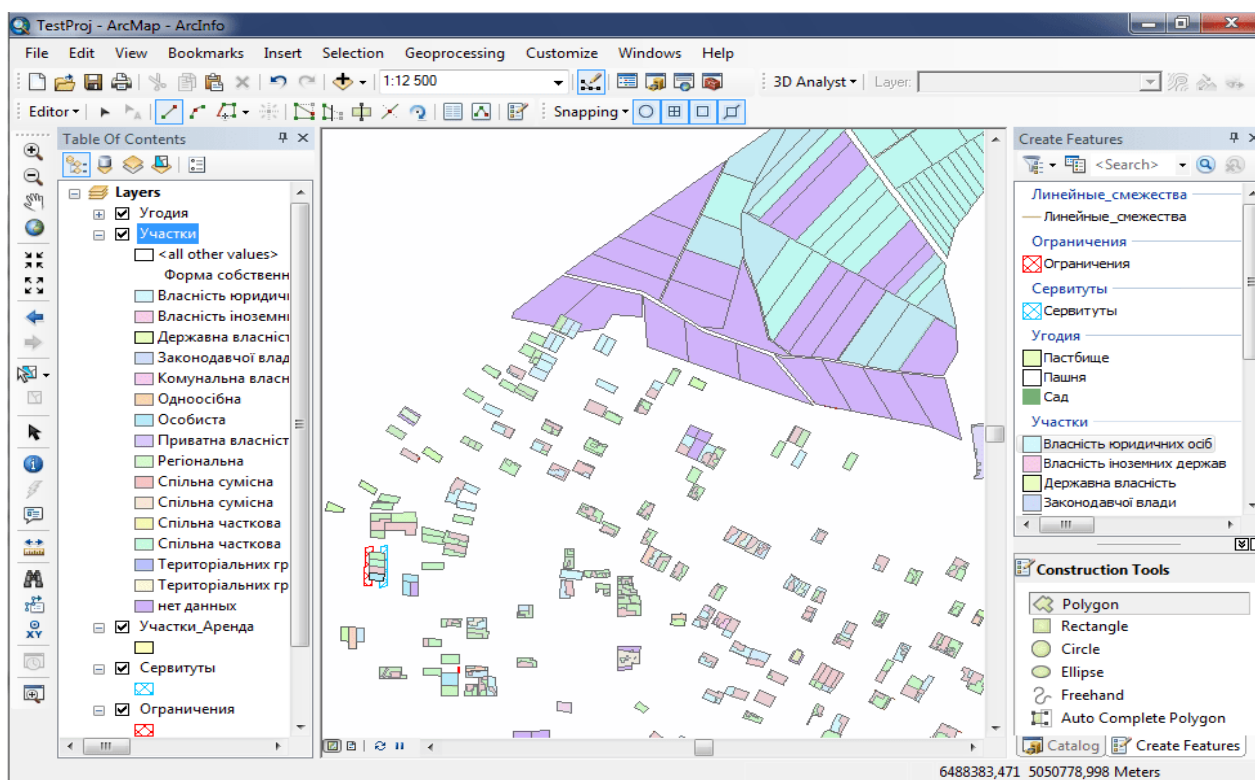


Рис 3.2.1 Приклад застосування “ArcGIS” (див. лист 9 графічної частини)

QGIS (Quantum GIS) — відкрита геоінформаційна система, що забезпечує повний спектр інструментів для роботи з просторовими даними. Її розробником є американська компанія “qgis development team”. Завдяки своїй доступності, розширеному функціоналу та сумісності з більшістю форматів, QGIS є одним із найпопулярніших інструментів у сфері землевпорядного проектування. Основні функції це:

1. Робота з просторовими даними. QGIS дозволяє завантажувати, переглядати, редагувати, зберігати й аналізувати різноманітні просторові дані. Програма підтримує широкий спектр векторних і растрових форматів, включаючи файли SHP (shapefile), DXF (формат AutoCAD), GPKG (GeoPackage), KML (Google Earth), PNG тощо. Це дає змогу працювати з геодезичними зйомками, кадастровими планами, ортофотопланами, планами зонування, даними містобудівного кадастру, результатами топографічної зйомки тощо.

2. Створення та редагування векторних об'єктів. Фахівці можуть створювати нові векторні шари (точкові, лінійні або полігональні), а також редагувати вже наявні. Наприклад: креслення меж земельних ділянок вручну або на основі координат; нанесення обмежень у використанні земель (санітарно-захисні, охоронні, прибережні зони); промальовування елементів інженерної інфраструктури (дороги, лінії електропередач, межі забудови тощо); визначення координат вузлових точок і їх редагування в таблицях атрибутів.

3. Геоприв'язка растрових зображень. За допомогою інструмента Georeferencer, у QGIS можна прив'язувати до координатної системи скановані плани або карти, наприклад: кадастрові плани з архівів; топографічні карти; генеральні плани населених пунктів. Це дає змогу поєднувати старі матеріали з сучасними ГІС-даними та точно інтегрувати їх у просторову базу.

4. Атрибутивна інформація та таблиці даних. Кожен просторовий об'єкт (ділянка, зона, будівля) у QGIS може мати набір атрибутів — це текстова або числова інформація, яка зберігається у вигляді таблиці. Наприклад, для земельної ділянки це може бути: кадастровий номер; площа (автоматично обраховується);

цільове призначення; форма власності; обмеження у використанні. Ці таблиці легко редагуються, експортуються у CSV, Excel або бази даних (PostGIS, SQLite).

5. Підключення до онлайн-карт і геосервісів. QGIS підтримує підключення до онлайн-джерел геоданих через протоколи WMS, WMTS, WFS, XYZ Tiles. Це дозволяє завантажувати й накладати: публічну кадастрову карту України (ПКК); ортофотоплани від eAtlas, Google, Bing, Mapbox; топографічні карти; веб-сервіси містобудівного кадастру (де доступно). Це зручно для візуального аналізу, перевірки відповідності, зіставлення з реальним станом території.

6. Автоматичні обрахунки та геоаналіз. QGIS дозволяє здійснювати просторовий аналіз, наприклад: обрахунок площ ділянок у різних одиницях (га, м²); визначення довжини меж; аналіз накладень (перевірка перетинів, дублювань, конфліктів меж); буферизація (створення зон навколо об'єктів); топологічна перевірка на наявність помилок (незамкнуті контури, перекриття ділянок тощо). Це необхідно при підготовці документації для перевірки коректності планових рішень.

7. Картографічне оформлення. QGIS має потужний інструмент Layout Manager, за допомогою якого створюються готові до друку креслення, які є частиною документації із землеустрою. Можна формувати: креслення меж земельних ділянок; схеми розташування ділянок на топооснові; плани обмежень; таблиці координат поворотних точок; легенди, масштабні лінійки, рамки, підписи, північні стрілки тощо. Креслення можна експортувати в PDF, JPEG або друкувати безпосередньо.

8. Інтеграція з іншими ГІС та CAD-системами. QGIS може бути частиною більшого геоінформаційного комплексу. Його дані можуть експортуватися до AutoCAD, MapInfo, ArcGIS, або працювати з базами PostgreSQL/PostGIS, SpatiaLite, MSSQL з геоданими. Це забезпечує обмін даними між різними фахівцями.

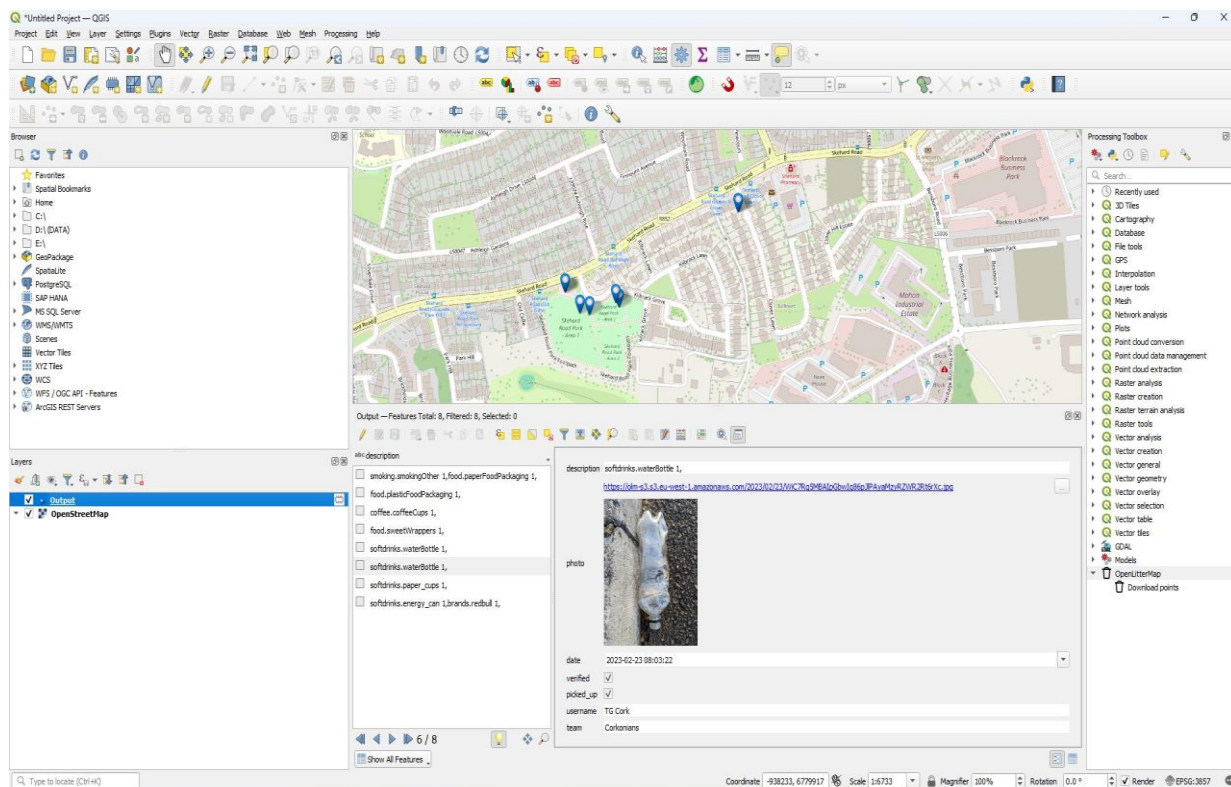


Рис 3.2.2 Приклад застосування “QGIS” (див. лист 9 графічної частини)

Отже, QGIS дозволяє реалізувати повний цикл — від обробки геоданих до створення графічних матеріалів для проєктів землеустрою, що відповідають вимогам законодавства України.[16]

In4plorer — це вітчизняне програмне забезпечення, створене з урахуванням потреб спеціалістів у галузі землеустрою, геодезії, картографії та кадастру. Ця система поєднує у собі інструменти для роботи з просторовими даними, оформлення землевпорядної документації, створення картографічних матеріалів. Програма має обмежений програмний функціонал, тому її використання не так поширено, як попередні програми. Докладніше про функціонал:

1. Програма дозволяє здійснювати завантаження даних з тахеометрів, GNSS-приймачів, а також ручне введення координат. Отримані дані можна візуалізувати у вигляді цифрових планів місцевості, автоматично формуючи креслення з урахуванням масштабів, напрямів, координат і вимог до точності, що необхідні при підготовці технічної документації із землеустрою.

2. Велике значення має функціонал щодо створення меж земельних ділянок та підготовки графічних матеріалів. In4xplorer дозволяє формувати контури ділянок з точним координатним розміщенням, здійснювати розрахунок площ, перевірку правильності замкненості контурів, формувати кадастрові плани та креслення у масштабах, визначених нормативами. Вбудовані шаблони креслень забезпечують відповідність оформлення графічної частини технічної документації вимогам Державного земельного кадастру.

3. Ще однією важливою функцією In4xplorer є генерація текстових та табличних звітів, необхідних для подання проєктної документації. Програма автоматично створює вихідні дані для формування технічних звітів, таких як каталоги координат поворотних точок, відомості про площі, обмеження у використанні земель, реквізити правовстановлюючих документів. Вся інформація формується у структурованому вигляді, що дозволяє її безпосереднє включення до складу документації без додаткової обробки.

4. In4xplorer також забезпечує інтеграцію з кадастровими системами та форматами обміну даними, зокрема XML-файлами, які необхідні для подання проєктів до електронних сервісів Держгеокадастру. Це значно спрощує процедуру погодження документації та мінімізує кількість помилок при передачі даних. Програма підтримує експорт до DXF, PDF, Excel та інших форматів, що дозволяє здійснювати подальше використання матеріалів у суміжних програмах, таких як AutoCAD чи QGIS.

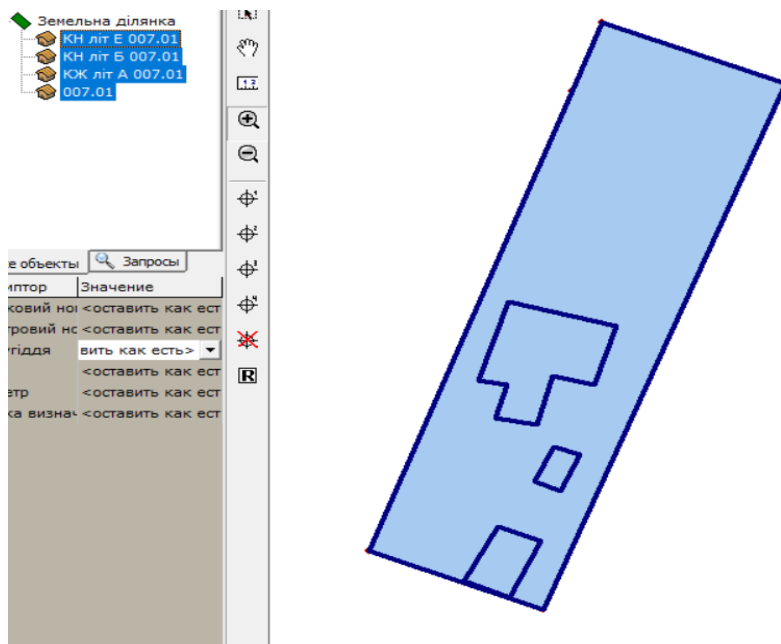


Рис 3.2.3 Приклад застосування “ In4xplorer ” (див. лист 9 графічної частини)

Отже, In4xplorer є ефективним, спеціалізованим та функціонально насиченим програмним продуктом, який забезпечує повний цикл робіт з підготовки та оформлення документації із землеустрою. Його використання сприяє підвищенню якості проєктної документації, прискоренню процедур її погодження та полегшенню інтеграції з державними інформаційними ресурсами у сфері земельних відносин.[17]

3.3 Основні етапи створення XML-файлу для реалізації проєкту землеустрою.

Процес підготовки обмінного файлу у форматі XML є завершальним і обов'язковим етапом створення документації із землеустрою для внесення відомостей до Державного земельного кадастру. Такий файл відображає результати землевпорядних, геодезичних та кадастрових робіт в електронній формі згідно з установленим стандартом. Зміст, структура та технічні характеристики обмінного файлу повинні відповідати вимогам Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою № 1051 від 17.10.2012 р. Кабінету міністрів України.[4]

XML-документ, що створюється для кадастрових потреб, має уніфіковану структуру та містить інформацію про земельну ділянку, виконавця робіт, координати поворотних точок, методи визначення, системи координат, систему висот, площу ділянки, та інші важливі технічні атрибути. Основні етапи створення XML-файлу включають:

1. Підготовка вхідної інформації. На цьому етапі збираються всі необхідні документи, які стали результатом розробки проєкту землеустрою — графічні матеріали, координати, обмеження у використанні земель, дані про виконавця робіт, тощо. Дані повинні бути перевірені на коректність та відповідність стандартам кадастру.

2. Використання спеціального програмного забезпечення. Для створення XML-файлу було використано програму "Менеджер обмінних файлів" (версія 1.16.0), яка дозволяє створювати уніфікований обмінний документ у форматі, що відповідає технічним вимогам Державного земельного кадастру.

3. Заповнення службової частини файлу. На цьому етапі заповнюється інформація про файл (ідентифікатор, GUID, дата створення, назва програмного забезпечення), а також вказуються відомості про суб'єкта, що виконував роботи (ФОП «Дубницька М.В.», серія ліцензії АА № 1861, номер 012886, адреса — м. Вишневе, Київська область).

4. Внесення координат поворотних точок меж земельної ділянки. У розділі «PointInfo» подаються координати усіх точок, які формують межу ділянки.

Наприклад, точка 10 має координати $X = 5584246.9$, $Y = 295458.78$, метод визначення — геодезичне знімання. Усі точки повинні відповідати системі координат (наприклад, СК-42) та висот (Балтійська система).

5. Визначення метричних параметрів. Зазначаються система координат, система висот, одиниці виміру (метри). Це критично важливо для подальшої обробки даних у кадастровій системі.

6. Генерація та перевірка файлу. Після заповнення усіх розділів, XML-файл автоматично генерується. Потім він проходить технічну перевірку на відповідність структурі XML-схеми ДЗК. Підготовлений файл конвертується у фінальну версію та зберігається у текстовому форматі з розширенням .xml. Такий файл готовий для подання до органу кадастру.

7. Надання кадастровому реєстратору. Обмінний файл передається у складі документації для реєстрації земельної ділянки. Він є ключовим цифровим джерелом інформації, що вноситься до Поземельної книги.

Створення XML-файлу — це відповідальний етап цифрового супроводу землевпорядної документації, який забезпечує електронну інтеграцію об'єкта у державну кадастрову систему. Правильне заповнення всіх структурних елементів файлу — обов'язкова умова для прийняття матеріалів у Державному земельному кадастрі.[18]

Висновки

Кваліфікаційна робота присвячена розробці проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки площею 0,10 га, розташованої у Солом'янському районі міста Києва, з метою будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка). Тема є актуальною в умовах інтенсивного містобудівного розвитку та потреб населення у впорядкованому землекористуванні.

У ході виконання роботи здійснено аналіз чинної нормативно-правової бази, що регламентує порядок відведення земельних ділянок та складання документації із землеустрою. Земельна ділянка, що є об'єктом дослідження, розташована у зоні житлової садибної забудови згідно з Генеральним планом міста Києва. На території ділянки вже наявні об'єкти нерухомого майна: житловий будинок, гаражі, а також господарські споруди.

У роботі висвітлено процедуру оформлення права власності на земельну ділянку. Розглянуто послідовність дій від подання заяви на дозвіл, розробки проєкту землеустрою, його погодження, затвердження, до державної реєстрації земельної ділянки в кадастрі та реєстрації прав власності. Особливу увагу приділено аналізу містобудівної документації та планувальних обмежень. Ділянка підпадає під обмеження забудови, пов'язані з авіаційною безпекою, зокрема обмеженням висоти будівель через близькість до аеропорту, а також впливом акустичного навантаження.

Важливим етапом у роботі стало виконання геодезичних робіт із застосуванням сучасного GNSS-обладнання. Було визначено координати поворотних точок меж ділянки.

Окремий розділ присвячено застосуванню геоінформаційних систем (ГІС) у процесі землеустрою. Використання ГІС дозволило ефективно здійснити аналіз території, визначити межі, нанести кадастрову інформацію на карту, і забезпечити інтеграцію з іншими державними реєстрами.

Отже, у результаті виконання кваліфікаційної роботи я продемонстрував вміння працювати з нормативно-правовими актами, застосовувати професійні

інструменти землеустрою, геодезії та геоінформаційних технологій. Робота має практичне значення і може бути використана як зразок при оформленні документації.

Перелік використаних джерел

1. Земельний Кодекс України документ № 2768-III від 20.12.2001, редакція від 07.04.2020, підстава 2145-IX. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
2. Про землеустрій: Закон України документ № 858-IV від 05.03.2009, редакція від 07.04.2022, підстава - 2145-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>
3. Про державний земельний кадастр: Закон України документ № 3613-VI від 09.12.2011, редакція від 07.04.2022, підстава - 2145-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>
4. Постанова Кабінету Міністрів України «про затвердження порядку ведення державного земельного кадастру» документ №1051 від 17.10.2012, підстава - 2145-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>
5. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України документ № 3038-VI від 17.02.2011, підстава - 4213-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>
6. Відкриті дані земельного кадастру України. URL: <https://kadastr.live/#5/48.43/32.77>
7. Генеральний план м. Києва до 2025 року (проект). URL: <http://kyiv-landuse.com/sites/default/files/ГП-2025%20%2010%20Основне%20креслення.jpg>
8. Планувальна структура м. Києва до 2025 року (проект). URL: <http://kyiv-landuse.com/sites/default/files/ГП-2025%20%2011%20Планувальна%20структура%20міста.jpg>
9. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру (додатки 2-64 до Порядку) документ № 10516-2021-п від 11.01.2025, підстава – 1557-2024-п. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051%D0%B1-2012-%D0%BF#Text>
10. Повітряний кодекс України № 3393-VI від 15.11.2024, підстава - 4017-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3393-17#Text>

11. ПІС технології в землеустрої. URL: <https://repository.knuba.edu.ua/bitstreams/4b4e849c-5a04-484b-8daf-59e6cc2d83ed/download>

12. Про національну інфраструктуру геопросторових даних: Закон України документ № 554-IX від 31.12.2023, підстава - 2801-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20#Text>

13. Геоінформаційні технології та інфраструктура геопросторових даних: у шести томах. Том 2: Системи керування базами геоданих для інфраструктури просторових даних. Навчальний посібник / Кейк Д., Лященко А., Путренко В.В., Хмелевський Ю., Дорошенко К.С., Говоров М – К.: Планета-Прінт, 2017. – 456 с

14. Методичні вказівки до виконання кваліфікаційної роботи здобувача ступеня вищої освіти «бакалавр» спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій» освітня програма “Землеустрій і кадастр” / уклад.: О. С. Петраковська, М. Ю. Михальова. – К.: КНУБА, 2024.

15. Програма ArcGIS // desktop.arcgis.com: веб-сайт. URL: <https://desktop.arcgis.com/ru/>

16. Програма QGIS // qgis.org: веб-сайт. URL: <https://qgis.org/uk/site/about/index.html>

17. Програма In4xplorer // in4xplorer.com: веб-сайт. URL: <https://in4xplorer.software.informer.com/1.3/>

18. Формат обмінного файлу Xml для земельної ділянки в Україні. URL: <https://yaroslavkravets.biz.ua/xml-exchange-file-format-for-land-plot-in-ukraine>

19. Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98) від 28.09.1999, підстава – z0653-99. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98#Text>

ДОДАТКИ

Додаток 1

ГРАФІЧНА ЧАСТИНА

1. Нормативно – правове забезпечення розробки проєктів землеустрою щодо відведення земельної ділянки.
2. Ситуаційна схема розташування земельної ділянки.
3. Вихідна земельно-кадастрова інформація.
4. Функціональне використання території в зоні розташування земельної ділянки.
5. Обмеження щодо використання земельної ділянки.
6. Топографо-геодезичні роботи.
7. Фрагмент кадастрового плану земельної ділянки.
8. Створення IN4 та XML – файлу.
9. Використання сучасних ГІС технологій при розробленні проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Змн	Арк	№ докум	Підпис	Дата	КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА БАКАЛАВРА			
Виконав		Піря Є.М.			Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у Солом'янському районі м. Києва	Літ.	Арк	Аркушів
Консультант		Петраковська О.С.					№ 1	1
Керівник		Берова П.І.				КНУБА, ГІСУТ, гр. ЗІК-21		
Перевірив		Михальова М.Ю.						
Зав каф		Петраковська О.С.						