

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ**

**Факультет геоінформаційних систем і
управління територіями**

Кафедра землеустрою і кадастру

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
ЗДОБУВАЧА СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ МАГІСТР**

на тему:

«Формування земельної ділянки для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку у м. Ніжин Чернігівської області»

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

Рівень плагіату – _____

Член експертної комісії з виявлення та запобігання академічного плагіату

к.т.н., Литвиненко І.В. _____

(підпис)

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ**

**Факультет геоінформаційних систем і
управління територіями**

Кафедра землеустрою і кадастру

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

_____ Ольга ПЕТРАКОВСЬКА

« ____ » _____ 2024 року

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
ЗДОБУВАЧА СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ МАГІСТР**

«Формування земельної ділянки для будівництва і обслуговування
багатоквартирного житлового будинку у м. Ніжин Чернігівської області»
(назва)

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

*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 Довбиш Вадим Федорович
(прізвище, ім'я та по батькові повністю)

193 Геодезія та землеустрій
(спеціальність)

Землеустрій і кадастр
(освітня програма)

Група ЗіКм-23

Керівник Лізунова А.П.

(прізвище ініціали)

к.т.н. доцент

(вчене звання, науковий ступінь)

Рецензент

Литвиненко І.В.

(прізвище ініціали)

Ідентичність підтверджую

Київ 2024

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ**

Факультет: Геоінформаційних систем управління територіями

Випускова кафедра: Землеустрою й кадастру

Освітній рівень: бакалавр

Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»

Спеціалізація: Землеустрій та кадастр

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
землеустрою і кадастру
Ольга ПЕТРАКОВСЬКА
„___” _____ 2024 року

З А В Д А Н Н Я
ДО ВИКОНАННЯ АТЕСТАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕННЯ БАКАЛАВРА

Довбиша Вадима Федоровича
(прізвище, ім'я та по батькові студента)

1. Тема роботи Формування земельної ділянки для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку у м. Ніжин Чернігівської області

затверджена наказом ректора КНУБА № 1997/2 від «17» вересня 2024 року

2. Керівник роботи

к.т.н., доц. Лізунова Аліна Петрівна
(прізвище, ім'я та по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

3. Термін подання здобувачем роботи до захисту: 04.12.2024 року.

4. Зміст пояснювальної записки за розділами:

- Вступ
- Розділ 1. Аналіз законодавчої та нормативної бази щодо формування земельних ділянок для будівництва багатоквартирних житлових будинків
- Розділ 2. Дослідження стану та розвитку земельного фонду для житлової забудови у м. Ніжин Чернігівської області

- Розділ 3. Формування земельної ділянки для багатоквартирного житлового будинку
- Розділ 4. Етапи державної реєстрації земельної ділянки та прав на неї
- Розділ 5. Застосування інформаційних та ГІС-технологій при формуванні та реєстрації земельної ділянки
- Висновки
- Список використаних джерел
- Додатки

5. Графічний матеріал за розділами:

1. Загальна інформація
2. Законодавчі акти, що регулюють процес формування земельної ділянки
3. Нормативні акти, що регулюють процес формування земельної ділянки
4. Законодавчі акти та нормативні документи, що регулюють порядок створення ОСББ
5. Структура земель житлової забудови
6. Аналіз тенденції створення ОСББ в Україні
7. Правовий режим та норми виділення земель для обслуговування багатоквартирних будинків
8. Ситуаційна схема розташування земельної ділянки
9. Вихідна земельно-кадастрова документація
10. Витяг з містобудівної документації
11. Топографо-геодезичні роботи
12. Перенесення меж земельної ділянки в натуру
13. План обмежень земельної ділянки
14. Фрагмент кадастрового плану
15. Державна реєстрація земельної ділянки
16. Використання ГІС
17. Висновки

6. Консультанти розділів кваліфікаційної випускної роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Перевірив	
		Дата	Підпис
Розділ 1.			
Розділ 2.	д.т.н., проф. Петраковська Ольга Сергіївна	02.10.2024	
Розділ 3.			
Розділ 4.			
Розділ 5.			

7. Календарний план виконання роботи:

Види робіт та їх зміст	Дата виконання
Розробка розділу 1	20.09.2024
Розробка розділу 2	26.09.2024
Розробка розділу 3	04.10.2024
Розробка розділу 4	13.10.2024
Розробка розділу 5	22.10.2024
Остаточне оформлення роботи	05.11.2024
Направлення роботи для перевірки на плагіат	18.11.2024
Попередній захист роботи на випусковій кафедрі	21.11.2024
Направлення роботи на рецензування	22.11.2024

8. Дата видачі завдання 27.08.2024

Керівник _____ Лізунов А.П.
(підпис) (прізвище та ініціали)

Здобувач _____ Довбиш В.Ф.
(підпис) (прізвище та ініціали)

РЕЗЮМЕ (summary) <i>до атестаційної випускної роботи студента:</i>		Довбиша Вадима Федоровича 6	
<i>Назва ВНЗ</i>	Київський національний університет будівництва і архітектури		
<i>Тема</i>			
<i>Освітній ступінь</i>	Магістр		
<i>Факультет</i>	Геоінформаційних систем і управління територіями		
<i>Кафедра</i>	Землеустрою і кадастру		
<i>Спеціальність</i>	193 Геодезія та землеустрій		
<i>Спеціалізація</i>	Землеустрій і кадастр		
<i>Керівник</i>	к.т.н., доц. Лізунова Аліна Петрівна		
<i>Обсяг роботи:</i>	<i>Пояснювальна записка, стор.</i>	<i>Розділів</i>	<i>Креслень формату А1</i>
	89	5	18
<i>Розділ 1</i>	Аналіз законодавчої та нормативної бази щодо формування земельних ділянок для будівництва багатоквартирних житлових будинків		
<i>Розділ 2</i>	Дослідження стану та розвитку земельного фонду для житлової забудови у м. Ніжин Чернігівської області		
<i>Розділ 3</i>	Формування земельної ділянки для багатоквартирного житлового будинку		
<i>Розділ 4</i>	Етапи державної реєстрації земельної ділянки та прав на неї		
<i>Розділ 5</i>	Застосування інформаційних та ГІС-технологій при формуванні та реєстрації земельної ділянки		
<i>Висновки по роботі:</i>	Засвоєно правові основи формування земельних ділянок під будівництво житла. Опрацьовано стан і перспективи житлової забудови у м. ніжин. Отримано навички у створенні проектної документації. Засвоєно ключові етапи та процедури державної реєстрації. Сформовано базові навички роботи з програмним забезпеченням для обробки геопросторових даних.		
<u>Ключові слова:</u> <u>Keywords</u>	земельна ділянка, проект землеустрою, ОСББ, ГІС-технології, багатоквартирний будинок, топографо-геодезичні роботи <u>Keywords:</u> land plot, land management project, Association of co-owners of an apartment building, GIS technologies, multi-apartment building, topographical and geodetic works		

Укладач: _____ / _____ / _____

Керівник: Лізунова А.П. / _____ / _____ « » 2024 р.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	8
РОЗДІЛ 1. АНАЛІЗ ЗАКОНОДАВЧОЇ ТА НОРМАТИВНОЇ БАЗИ ЩОДО ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ БУДІВНИЦТВА БАГАТОКВАРТИРНИХ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ	10
1.1 Нормативно-правове забезпечення розробки проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки	10
1.2 Нормативно-правове забезпечення діяльності ОСББ	13
РОЗДІЛ 2. ДОСЛІДЖЕННЯ СТАНУ ТА РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ ДЛЯ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ У М. НІЖИН ЧЕРНІГІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ.....	20
2.1 Особливості управління земельними ресурсами у містах.....	20
2.2 Огляд земельного фонду м. Ніжин.....	34
2.3. Аналіз тенденції створення ОСББ в Україні.....	39
РОЗДІЛ 3. ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БАГАТОКВАРТИРНОГО ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ	44
3.1. Завдання на складання документації	44
3.2. Відведення земельної ділянки під ОСББ.....	48
3.2. Топографо-геодезичні роботи.....	54
3.2. Кадастровий план.....	61
3.3. Обмеження на земельній ділянці.....	64
РОЗДІЛ 4. ЕТАПИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ПРАВ НА НЕЇ.....	70
4.1 Порядок державної реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі.....	70
4.2 Реєстрація прав власності на земельну ділянку	75
РОЗДІЛ 5. ЗАСТОСУВАННЯ ІНФОРМАЦІЙНИХ ТА ГІС-ТЕХНОЛОГІЙ ПРИ ФОРМУВАННІ ТА РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	79
5.1 Особливості взаємозв'язку ГІС і кадастрових систем	79
5.2 Основні характеристики ключових ГІС систем.....	83
ВИСНОВКИ.....	88
СПИСКИ ВИКОРИСТАННИХ ДЖЕРЕЛ	Помилка! Закладку не визначено.
ДОДАТКИ.....	94

ВСТУП

У сучасних умовах урбанізації та швидкого розвитку міст все більше уваги приділяється питанням формування земельних ділянок для будівництва житла, зокрема багатоквартирних будинків. Землевпорядна документація є ключовим інструментом в процесі забезпечення правомірного використання земель, що стає важливим не лише для забудовників, а й для органів місцевого самоврядування та власників майбутнього житла. Процес розробки землевпорядної документації супроводжується вирішенням юридичних, технічних та економічних питань, що вимагає глибоких знань і досвіду у сфері земельного права та землеустрою.

Тема дипломної роботи "Формування земельної ділянки для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку у м. Ніжин Чернігівської області" є актуальною, оскільки процес оформлення земельних ділянок для будівництва є необхідною складовою для забезпечення раціонального використання земельного ресурсу. Це питання набуває особливого значення в контексті зростання потреби в житлі в міських агломераціях. Місто Ніжин, як і інші населені пункти України, стикається з необхідністю розширення житлового фонду, що потребує чіткого регулювання землевідведення та забезпечення ефективної розробки проектів землеустрою.

Метою роботи є дослідження та розробка проекту землеустрою для формування земельної ділянки, яка буде використовуватись для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку в м. Ніжин. В межах дослідження необхідно детально опрацювати етапи оформлення земельної документації, від аналізу правового регулювання до практичних аспектів розробки проекту землеустрою. Особливої уваги потребує аспект об'єднання співвласників багатоквартирного житлового будинку (ОСББ), оскільки такі організації відіграють ключову роль у процесі управління спільним майном і земельними ресурсами.

Основні завдання, які ставляться перед дипломною роботою, включають аналіз нормативно-правової бази у сфері земельних відносин, визначення основних етапів підготовки землепорядної документації, а також отримання практичного досвіду у розробці проекту землеустрою.

Об'єктом дослідження є земельна ділянка в м. Ніжин, що передбачається для будівництва багатоквартирного житлового будинку. Предмет дослідження полягає в методах та інструментах формування земельної ділянки для цієї мети. У роботі буде розглянуто весь процес створення землепорядної документації, від проведення необхідних обстежень до оформлення остаточних документів, що підтверджують право на земельну ділянку.

Методи дослідження, використані в роботі, включають аналіз законодавчих актів та нормативних документів у галузі земельного права, використання спеціалізованого програмного забезпечення для проектування та розробки документації, а також польові обстеження, необхідні для визначення меж земельної ділянки та її характеристик. Завдяки комплексному підходу дослідження дозволить отримати повну картину процесу оформлення земельної ділянки для будівництва багатоквартирного житлового будинку.

Наукова новизна роботи полягає у практичному втіленні сучасних методів та технологій у сфері землеустрою, що дозволить створити чіткі й ефективні підходи до розробки землепорядної документації для багатоквартирної забудови. Практичне значення отриманих результатів полягає в можливості їх застосування для подальших проектів забудови у міських умовах, зокрема у м. Ніжин, що сприятиме покращенню умов житлового будівництва та використання міських земельних ресурсів.

Таким чином, робота спрямована на вирішення важливих теоретичних і практичних завдань у сфері землепорядкування, що є актуальним як для розвитку міської інфраструктури, так і для отримання практичного досвіду у розробці відповідних проектів.

РОЗДІЛ І. АНАЛІЗ ЗАКОНОДАВЧОЇ ТА НОРМАТИВНОЇ БАЗИ ЩОДО ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ БУДІВНИЦТВА БАГАТОКВАРТИРНИХ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ

1.1 Нормативно-правове забезпечення розробки проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

Аналіз законодавчої та нормативної бази, що регулює формування земельних ділянок для будівництва багатоквартирних житлових будинків в Україні, є важливим етапом у правовому забезпеченні процесів забудови. Основні нормативно-правові акти, які регулюють цю сферу, включають Земельний кодекс України, Закони України, а також підзаконні нормативні акти, що стосуються землеустрою та містобудування.

1. Земельний кодекс України

Земельний кодекс України (ЗКУ) є основним законодавчим актом, що регулює правовідносини у сфері землекористування. Для формування земельних ділянок для багатоквартирної забудови слід звернути увагу на такі статті:

Стаття 19 — категорії земель України. Землі, на яких розташовані або будуть розташовані багатоквартирні житлові будинки, відносяться до земель житлової та громадської забудови.

Стаття 79 — визначає поняття земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Земельна ділянка формується відповідно до документів, що посвідчують право власності або користування.

Стаття 118 — регулює порядок надання земельних ділянок громадянам для будівництва і обслуговування житлових будинків, зокрема багатоквартирних.

Стаття 120 — передбачає, що при переході права власності на житловий будинок або іншу нерухомість, право на земельну ділянку також передається.[1]

2. Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності"

Цей закон визначає правові та організаційні основи містобудівної діяльності, які впливають на процеси формування земельних ділянок для будівництва

багатоквартирних будинків:

Стаття 24 — встановлює необхідність розробки містобудівної документації, як генеральних планів міст, детальних планів територій, що повинні враховуватись під час формування земельних ділянок для забудови.

Стаття 26 — визначає порядок розробки і затвердження детальних планів територій, які є основою для проектування земельних ділянок для багатоквартирної забудови.

Основні положення:

Закон вимагає, щоб будь-яка забудова здійснювалась на основі містобудівної документації, яка розробляється на державному та місцевому рівнях (стаття 16). Для багатоквартирного житла необхідно мати детальний план території, що встановлює межі земельної ділянки, умови забудови та інженерного забезпечення.

Розробка та затвердження планів територій: Стаття 19 регулює порядок розробки генеральних планів населених пунктів, які є обов'язковою основою для відведення земель під забудову багатоквартирних будинків. [2]

3. Закон України "Про державний земельний кадастр"

Цей закон регулює питання ведення державного земельного кадастру, що є важливим для визначення меж земельних ділянок та їх реєстрації:

Стаття 15 — передбачає, що інформація про земельні ділянки, які виділяються для будівництва багатоквартирних будинків, повинна бути внесена до Державного земельного кадастру.

Стаття 16 — визначає порядок внесення відомостей про земельні ділянки та змін у кадастрі, що є обов'язковою умовою для оформлення прав на землю.

Основні положення:

Земельний кадастр є відкритою базою даних, яка містить відомості про всі земельні ділянки в Україні, зокрема їх межі, цільове призначення та власників (стаття 15). Відомості з кадастру використовуються при плануванні будівництва багатоквартирних будинків.

Реєстрація земельних ділянок: Для формування земельної ділянки під забудову її межі мають бути внесені до земельного кадастру (стаття 16). Після завершення оформлення проекту землеустрою дані ділянки реєструються в кадастрі, що дає підстави для будівництва.

Кожна ділянка отримує унікальний кадастровий номер, який використовується для її ідентифікації в процесі правочинів з землею (стаття 23). [3]

4. Закон України «Про землеустрій»

Регулює питання планування, організації та використання земельних ресурсів України. Він визначає правові, організаційні, економічні та екологічні основи діяльності у сфері землеустрою, спрямованої на раціональне використання та охорону земель.

Мета землеустрою – створення умов для раціонального використання та охорони земель, створення територій, придатних для будівництва, у тому числі багатоквартирних житлових будинків. Закон забезпечує узгодження правових і економічних інтересів суб'єктів земельних відносин, що беруть участь у формуванні земельних ділянок.

Основні завдання землеустрою:

- Розробка документації із землеустрою (плани, схеми, проекти), які є необхідними для формування земельних ділянок, зміни їхніх меж та цільового призначення.
- Розробка комплексних проектів землеустрою для впорядкування територій та встановлення меж земельних ділянок, особливо під забудову.
- Проведення агрохімічного, ґрунтового та інших видів обстежень, що дозволяють оцінити стан земель перед забудовою.

Землевпорядна документація, зокрема проекти відведення земельних ділянок, є обов'язковою підставою для надання земельної ділянки в користування або власність.

[4]

5. Державні будівельні норми України (ДБН)

Державні будівельні норми є важливими для встановлення технічних вимог до проектування і забудови територій:

ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій" — містить вимоги щодо проектування багатоквартирних житлових будинків, планування земельних ділянок та їх використання. [6]

ДБН В.2.3-5:2018 "Вулиці і дороги населених пунктів" — встановлює вимоги до проектування та облаштування територій, на яких розташовані багатоквартирні будинки. [5]

1.2 Нормативно-правове забезпечення діяльності ОСББ

Закон України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" (ОСББ).

Цей закон важливий для розуміння правового регулювання земельних ділянок, що обслуговують багатоквартирні будинки:

Стаття 1 — визначає ОСББ як юридичну особу, що створюється для управління спільною власністю багатоквартирного будинку.

Стаття 13 — регулює питання передачі у спільну власність або користування земельної ділянки, на якій розташований будинок, що може включати площі для обслуговування будинку.

Основні положення:

Співвласники багатоквартирних будинків можуть створювати ОСББ для управління спільним майном, включаючи земельну ділянку, на якій розташований будинок. Це юридична особа, яка представляє інтереси всіх власників квартир (стаття 1).

Земельна ділянка, на якій знаходиться багатоквартирний будинок, може бути передана у спільну власність або користування ОСББ. Це забезпечує мешканцям контроль за використанням земельної ділянки та прилеглих територій (стаття 13).

ОСББ може приймати рішення щодо використання і розпорядження спільним

майном, зокрема земельною ділянкою. Це може включати прийняття рішень про ремонт чи реконструкцію на земельній ділянці (стаття 10). [6]

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, або ОСББ — це неприбуткова юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для спільного користування, утримання та управління своїм будинком та прибудинковою територією, а також для юридичного оформлення їхніх майнових прав на будинок та прибудинкову територію.

Прибудинкова територія — це територія навколо багатоквартирного будинку, визначена на підставі відповідної містобудівної та землевпорядної документації, у межах земельної ділянки, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди, що необхідна для обслуговування багатоквартирного будинку та задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників та наймачів (орендарів) квартир, а також нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку, згідно *ч.1 ст.1 Закону України "Про особливості здійснення право власності у багатоквартирному будинку"*. [7]

Мета створення асоціації ОСББ. Перша та головна перевага створення асоціації ОСББ — економія коштів співвласників. Друга перевага — економія часу.

Так, створення асоціації ОСББ надає гарну можливість заощадити на оплаті праці персоналу, обслуговуючого об'єднання співвласників. Звісно, якщо, наприклад, голова правління, бухгалтер, юрист вашого ОСББ працюють на громадських засадах, для вас економія фонду оплати праці не стоїть на порядку денному та, відповідно, не є аргументом для створення асоціації. Однак частіше така робота є оплачуваною, а співвласники зацікавлені в скороченні витрат за відповідною статтею. Саме в такому випадку в нагоді стає асоціація ОСББ. Створивши останню, ОСББ мають можливість найняти одного бухгалтера, котрий вестиме облік і складатиме звітність за всіма об'єднаннями співвласників. Певна річ, з огляду на більший обсяг роботи його заробітна плата напевне буде більшою. Однак у будь-якому випадку це коштуватиме дешевше, аніж якби кожне ОСББ наймало власного фахівця з ведення обліку.

Етапи створення асоціації ОСББ:

Перший етап

Необхідно сконтактувати з мешканцями інших будинків, у яких створено ОСББ, або ж з органами управління відповідними об'єднаннями. Виявивши однодумців, охочих створити асоціацію, необхідно попередньо оцінити розміри останньої, а відповідно — отримати більш чітке уявлення, які повноваження можна буде делегувати такій асоціації та наскільки ефективною буде їх реалізація. Звісно, чим ближче один до одного будуть розташовані члени майбутньої асоціації ОСББ, тим ширшим виявиться коло завдань, які зможуть бути реалізовані спільно. Однак якщо бажання об'єднатися виявлять співвласники віддалених будинків — законодавчих перепон для цього не виникне.

Другий етап

Кожному ОСББ необхідно організувати та провести власні загальні збори співвласників, на яких варто проголосувати за створення асоціації ОСББ, а також визначитися із ключовими питаннями її діяльності, наприклад:

- які функції ОСББ будуть делеговані такій асоціації та які завдання поставлені перед останньою;
- щодо кількості й персонального складу співвласників, які представлятимуть інтереси ОСББ в асоціації;
- поставити коло питань, щодо яких уповноважені представники від ОСББ мають право приймати рішення самостійно, і питань, для вирішення яких обов'язковим є виявлення думки співвласників;
- стосовно способу та періодичності звітування обраних представників перед співвласниками про їх діяльність в асоціації тощо.

Третій етап

Проведення установчих зборів, на яких мають бути присутніми делеговані представники від кожного ОСББ — майбутнього члена асоціації. Під час проведення зборів необхідно затвердити статут. Відповідно до ст. 8 Закону про ОСББ,

встановлено, що статут асоціації повинен визначати відповідно до законодавства України:

- найменування, місцезнаходження асоціації;
- представництво від об'єднань;
- права й обов'язки членів асоціації;
- статутні органи асоціації, їх склад і повноваження, порядок утворення, діяльності та фінансування;
- порядок унесення змін до статуту;
- підстави й порядок ліквідації, реорганізації (злиття, поділу) асоціації та вирішення майнових питань, пов'язаних із цим;
- водночас статут може містити інші положення, що є істотними для діяльності асоціації.

Четвертий етап

Згідно із ч. 14 ст. 6 Закону про ОСББ, державна реєстрація Асоціації проводиться в порядку, установленому законом для державної реєстрації юридичних осіб, а саме з урахування положень Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців та громадських формувань». [8] Об'єднання (асоціація) вважається утвореним з дня його державної реєстрації.

Для державної реєстрації створення Асоціації подаються такі документи:

1. заява про державну реєстрацію створення юридичної особи;
2. примірник оригіналу (нотаріально засвідчену копію) рішення засновників про створення юридичної особи;
3. установчий документ юридичної особи - у разі створення юридичної особи на підставі власного установчого документа;
4. документ про сплату адміністративного збору - у випадках, передбачених статтею 36 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців та громадських формувань»;

5. структура власності за формою та змістом, визначеними відповідно до законодавства.

Управління багатоквартирним будинком, відносини співвласників та управителя. Відповідно до Закону України про ОСББ управління багатоквартирним будинком здійснює об'єднання через свої органи управління. За рішенням загальних зборів функції з управління багатоквартирним будинком можуть бути передані (всі або частково) управителю або асоціації. Об'єднання самостійно визначає порядок управління багатоквартирним будинком та може змінити його у порядку, встановленому Законом та статутом об'єднання статті 12 Закону України про ОСББ

Якщо функції з управління багатоквартирним будинком за рішенням загальних зборів об'єднання передано управителю, відносини з управління регулюються договором, укладеним між об'єднанням і управителем, умови якого повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства. Спори щодо змісту конкретного договору вирішуються за згодою сторін або у судовому порядку. У разі відмови співвласника сплачувати внески і платежі на утримання та проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна об'єднання або за його дорученням управитель має право звернутися до суду статті 13 Закону України про ОСББ.

Завдання, які покладаються на асоціацію ОСББ. Виконання яких саме завдань буде покладено на асоціацію ОСББ — залежатиме від її членів і має бути закріплене в статуті асоціації. Зважаючи на положення ч. 2 ст. 16 Закону про ОСББ, котра не містить жодних спеціальних застережень, перелік повноважень, що можуть бути делеговані асоціації, — необмежений.

Тобто Загальні збори об'єднання мають право делегувати Асоціації, до якої входить об'єднання, частину повноважень та обов'язків, а саме :

- утворювати органи управління, визначати умови та розмір плати за їхню діяльність;
- приймати рішення про надходження та витрати коштів об'єднання;
- визначати порядок користування спільним майном відповідно до статуту об'єднання;
- укладати договори;
- виступати замовником робіт з капітального ремонту, реконструкції багатоквартирного будинку;
- встановлювати порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів;
- здійснювати для виконання статутних завдань господарче забезпечення діяльності об'єднання в порядку, визначеному законом;
- визначати підрядника, укладати договори про управління та експлуатацію, обслуговування, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення майна з будь-якою фізичною або юридичною особою;
- здійснювати контроль за своєчасною сплатою внесків і платежів;
- захищати права, представляти інтереси співвласників у судах, органах державної влади і органах влади Автономної Республіки Крим, органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях незалежно від форми власності;
- використовувати допоміжні приміщення у багатоквартирному будинку для потреб органів управління об'єднання;
- встановлювати сервітути, здавати в оренду допоміжні приміщення та інше спільне майно багатоквартирного будинку.
- забезпечувати належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна, що належить співвласникам;
- звітувати загальним зборам про виконання кошторису об'єднання за рік;

- забезпечувати виконання вимог статуту об'єднання;
- виконувати свої договірні зобов'язання;
- забезпечувати дотримання інтересів усіх співвласників при встановленні умов і порядку володіння, користування і розпорядження спільною власністю, розподілі між співвласниками витрат на експлуатацію та ремонт спільного майна;
 - припиняти дії третіх осіб, що утруднюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування і розпорядження спільним майном співвласниками;
 - у випадках, передбачених законодавством, статутом об'єднання, представляти інтереси співвласників відповідно до наданих повноважень у відносинах з третіми особами. [9]

РОЗДІЛ II. ДОСЛІДЖЕННЯ СТАНУ ТА РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ ДЛЯ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ У М. НІЖИН ЧЕРНІГІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

2.1 Особливості управління земельними ресурсами у містах

Найважливішими напрямками державної земельної політики в містах є:

- розробка критеріїв ефективності землекористування і землеволодіння в містах;
- розробка стратегії трансформації правовідносин на землю з урахуванням специфіки земель різних категорій, особливостей управління міськими землями і розвитку міського господарства;
- встановлення оптимального балансу конкурсної і безконкурсної форм надання земель з урахуванням інвестиційних завдань регіонів, розвитку ринку нерухомості й іпотечного кредитування, забезпечення державних і муніципальних нестатків, а також соціальних факторів;
- розширення використання інструментів фондового ринку при реалізації завдань управління земельними ресурсами як засобів підвищення ефективності державного регулювання фінансових потоків.

Роль і функції земель населених пунктів у суспільстві визначені тим, що ці землі призначені для забезпечення різноманітних видів життєдіяльності людей: задоволення фізіологічних потреб у рекреаційній, культурній і соціальній діяльності; забезпечення виробничої діяльності, органічно пов'язаної із забезпеченням життєдіяльності й інших напрямів, безпосередньо з цим не пов'язаних.

Земля в населених пунктах виступає як просторово-операційний базис і об'єкт нерухомості. До числа властивостей, важливих при її функціонуванні на території поселень, належать: ґрунти (щільність, водопроникність); ґрунтові води (глибина, хімічний, бактеріологічний склад); наземні води; рельєф і розчленованість території; рослинність; ґрунт (забруднення, засолення, якість).

Предметом управління земельними ресурсами міст у загальному вигляді є процеси використання землі для різних сфер життєдіяльності (напрямок, характер, технологія і т. д.). Стосовно предмета управління на цих землях є ряд досить

визначених особливостей: висока концентрація різноманітних видів життєдіяльності на одиницю площі (суб'єктів земельних відносин); розмаїтість способів, технологій, часу споживання властивостей землі.

Усе це створює велику кількість об'єктів управління земельними ресурсами, явищ і процесів. Об'єктом управління є земельна ділянка, на якій здійснюється досить відособлений процес використання землі одним суб'єктом земельних відносин. Унаслідок цього на забудованих територіях об'єктом управління можуть бути землекористування, їхні частини, що відрізняються за характером використання, правовим статусом, земельні ділянки, що ввійшли до земель загального значення. Предметом управління в приватному секторі є процес використання земель, що у межах конкретного пункту забезпечує все різноманіття потреб його жителів, тому він відрізняється різноманіттям аспектів державного і муніципального керування.

Основні напрями використання земель міст:

1. Територіальна організація процесу використання землі.
2. Інформаційне забезпечення процесу використання земель.
3. Установлення правового статусу земель (власність, користування, оренда, обмеження, обтяження).
4. Визначення видів використання землі (розширене використання) на основі природного й економічного стану земель.

При формуванні мети управління велике значення мають взаємини між його об'єктами і суб'єктами. Так, за наявності одного об'єкта (території населеного пункту, міста) нині існує кілька суб'єктів керування їхніми землями, що пов'язано з правовим і господарським статусом об'єкта.

Управління земельними ресурсами великих міст має принципові відмінності від управління територіями великих регіонів. Це пов'язано з тим, що в містах сконцентроване населення, промисловість, різко підвищується значимість соціальних, екологічних і транспортних умов. Тому значно зростає роль розробки планів прогнозу розвитку міст, оскільки будь-які зміни в порядку землекористування

у містах повинні проводитися в результаті здійснення цих планів. Такі плани можуть розроблятися або в зв'язку із розширенням міст, або при створенні нових міст відповідно до моделей переселення, або на основі удосконалення сформованої системи законодавчих документів, при будівництві природоохоронних об'єктів та з інших причин. Реконструкція міст проводиться, якщо необхідно здійснити загальне удосконалення міського середовища, наприклад, для зміни маршрутів транспортних потоків, для залучення інвестицій у нерухомість або значну перебудову міських центрів, викликаній великими соціально-політичними змінами.

Функція прогнозування стосовно міських територій як муніципальних утворень зводиться до наукового обґрунтування подальшого просторово-історичного розвитку міської території в майбутньому і виявлення факторів і тенденцій, що впливають на розвиток об'єкта досліджень. Це вимагає проведення аналізу соціально-екологічного розвитку об'єкта дослідження в розрізі його просторово-історичного формування як населеного пункту.

Ця вимога зумовлює формування нової концепції прогнозування використання міських територій, що на сучасному етапі буде полягати в моделюванні майбутнього інтенсивного використання міських землекористувачів (землеволодінь) на основі колишніх, існуючих і майбутніх тенденцій розвитку території сучасного населеного пункту. Тому сучасні завдання прогнозування розвитку міських територій вимагають нового підходу до рівня прогностики в міському середовищі на основі тенденції розвитку конгломерату міського соціуму. Отже, комплекс завдань буде наступний:

а) перехід від екстенсивного до інтенсивного розвитку сформованого просторово-історичного комплексу населеного пункту і створення оптимальної структури міського землеволодіння (землекористування) з урахуванням науково-технічних і еколого-економічних вимог, пропонованих до сучасних селітебно-промислових конгломератів міських землекористувань;

б) удосконалення внутрішньої структури середовища міста (населеного пункту) на основі застосування досягнень науково-технічного процесу з метою зменшення

питомої землеємності виробленої продукції і збільшення площі житлової забудови на одиницю земельної площі;

в) зниження загальної кількості ресурсів зайнятих у виробництві з одночасним забезпеченням зростаючих потреб суспільства, шляхом усунення протиріч між існуючими і перспективними цілями;

г) удосконалення селітебної і промислової структури землеволодінь (землекористувань) з метою зниження транспортних витрат і транспортної втоми у людей, оптимізація транспортної мережі міста (населеного пункту);

г) досягнення раціонального просторового розвитку комплексу: міський ландшафт - будинки - споруди - інженерно-комунікаційний комплекс - підземні споруди (підземна частина населеного пункту).

Розв'язання усього комплексу завдань можливо завдяки застосуванню комплексних моделей прогнозування і сучасних ЕОМ.

У процесі розробки прогнозу розвитку сучасних міських територій необхідно враховувати комплекс сучасних тенденцій просторово-історичного формування середовища існування людини. Аналіз сучасних вітчизняних і зарубіжних прогнозів (географічних, архітектурно-будівничих, інженерно-ландшафтних і т. д.) і планів довгострокового перспективного розвитку, показав, що в них знайшли своє відображення не тільки технічні тенденції, а й суспільні (соціологічні, соціальні, політичні, економічні).

На перспективне використання міських територій мають вплив такі тенденції:

1. Тенденції, пов'язані з ростом чисельності населення і його соціально-економічним складом. Сучасні прогнози показують прогресуючий ріст міського населення, що спричиняє проблему розселення (житла), оскільки протягом наступних 20-30 років необхідно забезпечити житлом приріст населення і забезпечити існуюче населення. Зумовлено це такими причинами: фізичне і моральне старіння житлового фонду; збільшення вимогливості до житлового комфорту, бажання жити однією соціовіковою групою.

2. Тенденції, пов'язані з екстенсивним розвитком міської території. Аналіз сучасних прогностичних робіт виявив зростання індивідуальних домагань (окремих шарів населення) на додатковій території під забудову, що призводить до зменшення рекреаційних земель і земель сільськогосподарського призначення.

Сучасна тенденція підвищення якості міського житла за рахунок забудови малоповерхового індивідуального житла знизила потреба окремої частини міських жителів у другому житлі (дачах у межах міста й передмістя). Тому економія міської території під об'єктами промисловості та інших категорій об'єктів земельних відносин є найважливішим завданням прогнозування міських територій, а процес скорочення вільних площ повинен строго контролюватися.

3. Тенденції, пов'язані з урбанізацією. Розвиток міст передбачає високу концентрацію структури виробництва і наявність кваліфікованої робочої сили. Це спричиняє ліквідацію твердого функціонального зонування і перехід на концепцію змішаного конгломерату (селітебно-промислово-рекреаційного типу).

4. Тенденції, пов'язані з біомікрокліматичним середовищем існування. Сучасні довгострокові прогнози свідчать про необхідність посилення охорони природи, нейтралізацію наслідків активізації господарсько-економічної діяльності людини, зміцнення біокліматичної рівноваги середовища життя людини.

Тому в сучасних прогнозах використання міських територій особливу увагу приділяють прогнозуванню майбутнього збитку, який приноситься від індустріалізації і концентрації виробництва, що спричиняє забруднення повітря, води і ґрунту, нестачу питної води, збільшення екологічного, техногенного і шумового забруднення середовища, труднощі з утилізацією біохімічно активних відходів, знищення природно-рекреаційних зон відпочинку. Отже, ця тенденція з другорядної прогностичної проблеми стає визначальною.

5. Тенденції розвитку різних транспортних засобів, зокрема, підземних. Сучасні прогностичні документи припускають бурхливий розвиток нових транспортно-комунікаційних об'єктів міста. Тут виділяться тенденції скорочення кількості

особистого транспорту і розвитку екологічно чистого швидкісного громадського транспорту, вдосконалення комплексних вузлів пересадок між різними типами транспорту з метою мінімізації втрат часу.

6. Тенденція обмеженості природних (мінеральних) і трудових ресурсів. Безліч сучасних прогнозів пророкують скорочення кількості родовищ природних (мінеральних) ресурсів, більшість з яких застосовують при будівництві житлових і промислових об'єктів. Це спричиняє розвиток більш компактної житлової забудови й інтенсивне використання підземних просторів, що впливає на зменшення питомої землемісткості вироблюваної продукції і ефективності житлової забудови.

7. Тенденція будівництва багатофункціональних житлових комплексів. Створення багатофункціональних (селітебно-промислово-рекреаційних) зон у містах вимагає створення багатофункціональних житлових комплексів, що поєднують у собі як житлову частину, так і побутове обслуговування жителів, що перебувають в безпосередній близькості від місця праці. Отже, концепція розвитку і будівництва майбутнього житла повинна відповідати вимогам розширення, перебудови, створення просторового і зовнішнього розмаїття у забудові, спрямованого на задоволення зростаючих соціально-побутових вимог до місця розташування.

8. Тенденції, що передбачають модернізацію середовища існування людини (тобто території населених пунктів у зв'язку з моральним і фізичним влаштуванням середовища існування людини).

Така тенденція ґрунтується на аналізі здійснених прогнозів, що показали істотне функціональне і естетичне відставання існуючої забудови центрів населених пунктів від сучасних вимог надмірно великих землемістких міських центрів за рахунок значних площ під адміністративними, культурними і торговельними будинками. Тому в прогнозах звертається особлива увага на своєчасну реконструкцію і реорганізацію центрів міст з одночасним збереженням культурно-історичного ансамблю, пам'яток історії й архітектури міста.

Ця тенденція також допускає ефективне використання підземного простору міст, що дає змогу розмістити цілий комплекс обслуговуючих об'єктів, не змінюючи наземного простору (торговельні точки, різні склади, підприємства з обслуговування населення, підземні гаражі, транспортні артерії - метро і т. д., вибухово-пожежо-небезпечні об'єкти тощо). Це допоможе збільшити площу міста (але не за рахунок його збільшення «у ширину і за площею», а за рахунок «вгору і вниз»), тобто за рахунок використання багаторівневого просторово-територіального розміщення структури міста.

Здійснення цих завдань, тенденцій і заходів відбувається шляхом розробки системи науково-аналітичних документів, що дають можливість поетапно втілити прогностичні рішення в життя.

Територіально-просторове планування може привести до збільшення вартості нерухомості в результаті будівництва нових або удосконалення існуючих будинків та їхніх інженерних комунікацій або в результаті дозволу на зміну характеру землекористування, наприклад, з метою будівництва елітного житла, комерційних, фінансових або інших об'єктів. Технічне удосконалення будинків приводить лише до незначного збільшення їхньої ринкової вартості порівняно зі змінами характеру землекористування, пов'язаними з офіційним дозволом його зміни.

Остання дія переважає у відсотковому відношенні і може обкладатися спеціальними податками. Випадки ж виплати компенсації за «погіршення» характеристик власності, наприклад, у результаті ухвалення рішення про будівництво автостради або аеропорту поблизу розташування такої власності, досить рідкі.

Для територіально-просторового планування основним питанням є майбутній характер землекористування. Землекористування є сполучною ланкою між правами на землю і управлінням земельними угіддями. Воно містить у собі використання земель і здійснення пов'язаних з цим прав. Необхідною умовою розробки плану розвитку є проведення дослідження з питань землекористування. У рамках цього дослідження необхідно:

- 1) визначити вид землекористування;
- 2) виявити зміни, що відбуваються та їхні темпи, наприклад, у зв'язку із зростанням міст;
- 3) пов'язати дані про землекористування з іншими технічними і соціальними даними розвитку міст;
- 4) провести кількісний аналіз землекористування міст у різних регіонах міст із використанням тимчасових методів і показників;
- 5) розробити моделі системи землекористувань міста в часі і просторі;
- 6) забезпечити широке обговорення і гласність результатів досліджень.

План розвитку повинен охоплювати всю територію міста. У ньому необхідно уточнити, яким чином будуть використовуватися всі землі, причому характер їх використання повинен ґрунтуватися на прогнозі потреб населення і господарського комплексу міста. На конкретні райони (квартали) розробляються проекти землеустрою щодо впорядкування території.

- У проекті землеустрою конкретного району міста повинні бути зазначені зони:
- території, які виділені для будівництва будинків і споруд (відповідно до будівельних норм);
 - території для комерційного використання (забезпечення міста товарами, надання побутових послуг і здійснення торгівлі);
 - території для громадського користування, на яких розташовані будинки і споруди (лікарні, школи, церкви і цвинтарі), що задовольняють потреби жителів міста в охороні здоров'я, релігії й інших соціальних і культурних потребах;
 - під'їзні дороги до місцевих, основних і другорядних автомобільних доріг для звичайного транспорту і транспорту далекого прямування, а також місця для їх стоянок;
 - райони проходження залізниць і трамвайних шляхів;
 - райони розташування інженерних комунікацій, включаючи основні водо-, газо-, електропостачання і центрального опалення;

- місця для скидання стічних вод, ліквідації відходів і утилізації сміття, а також для очищення стічних вод;

- парки і сади, спортивні споруди, ігрові майданчики, місця для кемпінгу і купання;

- водойми, гавані, місця для споруджень водного господарства, а також райони спорудження берегового і прибережного захисту від повеней;

- місця для смітників і райони проведення підземних робіт;

- сільськогосподарські і лісові угіддя;

- природоохоронні зони і райони, що становлять особливий науковий інтерес;

- інші райони для задоволення потреб жителів або міського господарства.

Після затвердження загального плану зонування території міста необхідно розробляти більш детальні проекти землеустрою щодо впорядкування конкретного міського району, які стають юридично обов'язковими. Тут більш докладно порівняно із загальним планом повинні бути розглянуті такі питання:

- тип землекористування дозволених до будівництва будинків;
- мінімально дозвалені розміри для кожної земельної ділянки (ширина, глибина, площа) і максимальні розміри земельних ділянок для житлового будівництва, що забезпечують оптимальне використання землі;
- райони будівництва житлових будинків, що цілком або частково фінансуватимуться з державних або муніципальних фондів з метою задоволення соціальних потреб;
- райони для будівництва комерційного житла, призначеного для осіб, що потребують особливих вимог до житла;
- точні межі комерційних і промислових зон;
- неосвоєні райони, що залишаються як резерв для майбутнього розвитку;
- державні і приватні зелені зони: наприклад, сади, ділянки, що належать приватним особам, спортивні, ігрові майданчики, місця для кемпінгу, купання і т. д.;

- земельні ділянки, що одержують нове цільове призначення відповідно до планів розвитку міст та інших нормативних документів.

Наступною важливою особливістю управління земельними ресурсами міст є досить часте проведення укрупнення і розукрупнення земельних ділянок як об'єктів власності, формування земельного обороту.

Процес укрупнення земельних ділянок повинен здійснюватися внаслідок того, що володіння невеликими земельними ділянками стає неекономічним через їх малі розміри. Дроблення земельних ділянок часто є результатом існуючої системи успадкування, коли землю ділять серед спадкоємців. Подібний процес може привести або до появи численних, розташованих у різних місцях ділянок землі, що належать одній людині (множинність ділянок), або до такого положення, коли багато осіб є співвласниками однієї ділянки землі (множинність власників). При проведенні укрупнення (або консолідації) земельних ділянок, власники відмовляються від своїх невеликих земельних ділянок або часток володіння землею й одержують таку ж або трохи більшу земельну ділянку, що за вартістю відповідає їхній первинній вартості, але які можуть використовуватися економічно більш ефективно.

Перерозподіл земельних ділянок може також проводитися, якщо держава приймає рішення провести реконструкцію якого-небудь району для поліпшення соціальних умов населення. Для цього муніципалітетові може знадобитися придбати землю і виплатити компенсацію (або в грошовому вираженні, або новими землями, наданими тим громадянам, кому доведеться переїхати на нові місця), для того, щоб полегшити здійснення діяльності з розвитку міста.

Незалежно від причин укрупнення або перерозподілу земельних ділянок, насамперед, необхідно визначити всіх землевласників і орендарів земель, землекористування яких порушено цими процесами. Рішення про перерозподіл земельних ділянок необхідно максимально довести до всіх задіяних реорганізацією осіб. Повна гласність вкрай необхідна, тому необхідно використовувати місцеві засоби інформації, включаючи місцеве радіо й оголошення в місцевій пресі.

Район, на який поширюються земельні перетворення, повинен бути визначений відповідно до плану розвитку міста, а застосовувані процедури - відповідати законові. Тому необхідно виготовити кадастровий план, який відображає існуючу характеристику об'єктів земельної власності та підготувати перелік усіх видів власності в районі передбачуваного розвитку. В проекті землеустрою виготовляється план, який аналізує існуючий стан власності, в ньому повинні бути відображені такі дані з кожної земельної ділянки:

- імена землевласників;
- межі всіх земельних ділянок, розмір, конфігурація і вартість кожної земельної ділянки;
- назви і номери будинків;
- також наявність будь-яких заставних та інших обтяжень, зафіксованих у земельному кадастрі.

Основною умовою здійснення реконструкції землекористування в містах є ведення системи земельного кадастру. В процесі реконструкції повинні брати участь:

- усі власники кадастрових ділянок землі в районі реконструкції;
- усі власники офіційних прав, включаючи права користування, зафіксовані в земельних реєстрах;
- усі власники прав, не зафіксованих у земельних реєстрах, включаючи будь-яких осіб, які претендують на землю, наприклад, у разі успадкування;
- місцеві органи влади;
- підрядчики, що забезпечують функціонування комунально-побутових служб.

До початку розробки плану використання індивідуальних земельних ділянок місцевим органам влади варто виділити райони:

- місцевих шляхів сполучення і доріг, включаючи пішохідні доріжки, під'їзні шляхи, площі й інші місця руху транспорту;
- майданчики для автомобільних стоянок, зелених зон, включаючи ігрові площі і природоохоронні споруди.

Після виділення земель для задоволення потреб місцевих органів влади і комунально-побутових служб інші землі можуть розподілятися залежно від їхньої вартості або розміру ділянок.

Після завершення процесу консультацій із власниками землі і власниками прав відповідальні за зміну організації території органи повинні представити проектний план з текстовими роз'ясненнями. На цьому проектному плані повинен бути відображений майбутній загальний план розміщення земельних ділянок наявної території з зазначенням меж і місця розташування нових земельних ділянок і площі кожної з них. У текстовому роз'ясненні має бути повна інформація по кожній новій земельній ділянці із зазначенням її власників.

Усі подробиці проекту повинні бути офіційно надані жителями конкретного району. Також, при цьому всім учасникам слід надати виписку з проекту, що стосується їх прав. Доцільно визначити терміни (наприклад, 60 днів), протягом яких учасники проекту можуть висувати заперечення проти запропонованих планів. Після закінчення цього періоду і врегулювання всіх можливих претензій місцеві органи влади виносять рішення щодо затвердження проекту землеустрою.

Наступною важливою особливістю є те, що функціонування сучасної системи управління земельними ресурсами в містах передбачає використання сучасної інформаційної технології. Традиційні рішення можуть виявитися не ефективними, тому і нова система може зажадати корінної перебудови існуючої земельної служби, а також вивчення й аналізу цієї системи. Обрана концепція системи повинна задовольняти потреби різних груп користувачів і бути при цьому досить гнучкою для того, щоб передбачити майбутні потреби і можливе розширення і зміну системи. Разом з тим вона у всіх випадках повинна забезпечувати надійні правові докази права власності на землю.

Організація управління земельними ресурсами у великих містах має більш складну структуру, ніж в адміністративних районах.

Тому земельний орган, що створюється для управління земельними ресурсами, повинен:

- задовольняти потреби в інформації будь-яких користувачів як у державному, так і приватному секторі;
- формувати політику управління інформацією про земельні ресурси відповідно до стратегії державних і муніципальних органів управління;
- встановлювати і контролювати технічні стандарти, особливо зі збору даних, обробку даних і обмін ними;
- здійснювати методологічне і методичне керівництво всіма діями і виявляти нові можливості для їх удосконалення;
- розробляти рекомендації з підвищення ефективності всіх процесів управління земельними ресурсами з урахуванням мінливих умов;
- пропонувати зміни до законодавчих актів;
- архівувати дані з обліку довгострокових національних інтересів;
- готувати матеріали відповідно до національних інтересів і рішень уряду (наприклад, щодо військових, оборонних та інших проблем);
- вирішувати питання охорони приватного життя громадян і конфіденційності даних з метою захисту інтересів окремих громадян;
- визначати юридичну відповідальність осіб, що представляють дані в державному і приватному секторах;
- забезпечувати захист прав власності на земельні ділянки й іншу нерухомість.

Таким чином, в оптимальному випадку управління земельними ресурсами міста має контролюватися однією установою. Такий порядок буде гарантувати максимально ефективну координацію між різними учасниками всього процесу в цілому. При цьому окремі адміністративні процедури можуть бути централізовані або децентралізовані залежно від розміру міста. Міське управління (відділ) повинно розробляти і контролювати відповідні земельні стандарти і піклуватися про дотримання міських інтересів.

Така тенденція забезпечує економію засобів при виконанні адміністративних процедур, стандартизацію документації й обмін інформацією між користувачами, а також масштабність застосування, що забезпечить можливість використання великих і могутніх систем з використанням методів масового виробництва.

Важливим аспектом організації земельних міських структур є встановлення їх чисельності. При цьому факторами, що обмежують мінімальну і максимальну чисельність управління (відділу), є продуктивність праці працівників, їх вміння обробити інформацію, що надходить, і економічна ефективність процесу управління земельними ресурсами.

Проведені науковцями дослідження показали різке збільшення зв'язків в економічних системах, що виражається квадратичною функцією від числа об'єктів:

$$A = c(m + n)^2$$

де: A - число зв'язків; c - деяка константа;

m - число об'єктів (наприклад, об'єктів нерухомості); n - число людей, зайнятих у виробництві (наприклад, у земельно-кадастровому).

Таким чином, виникає інформаційний бар'єр, для подолання якого необхідно використовувати: а) введення ієрархічної, багатоступінчастої структури системи управління, б) впровадження вартісних оцінок на інформацію про земельні ділянки й інші об'єкти нерухомості.

У першому випадку ієрархічна система управління дає змогу в геометричній прогресії збільшувати обсяг (кількість) інформації, що переробляється, у другому - попит та пропозицію, а також коливання цін на інформацію і послуги, що впливають на її затребуваність, обсяг надання, а, отже, і на чисельність зайнятих у цьому виробництві людей.

Отже, створення ієрархічної структури земельних органів і землевпорядних підприємств дасть можливість переробити, генерувати і спрогнозувати розвиток значних обсягів земельно-кадастрової інформації. Крім того, за-требуваність і

товарна цінність цієї інформації також впливає на чисельність співробітників міських земельних управлінь (відділів).

Проблемами встановлення чисельності земельних органів займалися багато учених землевпорядників (В. І. Харківський, В. А. Гавриленко, Л. С. Сьомін, М. І. Лавейкин та ін.). Але багато в чому їхні роботи розглядали цю проблему в період існування СРСР для рівня районної (або обласної) землевпорядної служби. Цей період відрізнявся загальною державною власністю на землю, наявністю невеликого числа великих сільськогосподарських підприємств на адміністративний район, відсутністю земельно-кадастрових дій у містах, невеликою кількістю справ з оформлення земельних ділянок і бюджетним фінансуванням. Наприклад, у розробках М. І. Лавейкіна з визначення чисельності районної землевпорядної служби (статична регресія і номограма) використовуються такі параметри, як умовна площа району, тис. га (до 260 тис. га); чисельність районної землевпорядної служби (до 5 чол.); кількість справ з надання (вилучення) земель (до 200 справ у рік), кількість сільськогосподарських підприємств (до 40). За результатами його розрахунків виходить, що чисельність районної землевпорядної служби повинна становити 6-7 чоловік (з навантаженням по 40-50 тис. га на одну людину).

Такий підхід у містах в умовах формування земельного обороту неефективний. У великих містах, на підставі проведеного експертного аналізу, більш доцільно встановлювати чисельність міських земельних органів залежно від площі або чисельності населення міста. [11]

2.2 Огляд земельного фонду м. Ніжин

Землі міста використовуються для різних потреб: житлової забудови, промислового і сільськогосподарського призначення, зелених зон, та інфраструктурних об'єктів. Ніжин має значний історичний та культурний фонд, що також впливає на особливості використання земель. (Таблиця 2.1)

Таблиця 2.1

№ з/п	Назва показника	Одиниця виміру	Існуючий стан	Розрахунковий строк (етап 20 років)
1	Населення	тис.осіб	65, 830	78,560
2	Територія в межах населеного пункту, всього:	га	4305	5174,57
	у т.ч.: житлової забудови, всього		1430,35	1788,43
	садибної		1279,64	1581,46
	блокованої		-	-
	багатоквартирної		150,71	206,97
	Громадської забудови, всього		37,98	47,44
	Виробничої, всього		246,02	333,05
	Комунально-складські, технічна інфраструктура, всього		67,63	98,49
	Транспортної інфраструктури, всього		472,6	502,6
	у т.ч. вулично-дорожньої мережі		303,89	333,89
	зовнішнього транспорту		168,71	168,71
	Ландшафтно-рекреаційної та озелененої, всього		391,48	484,05
	у т.ч. загального користування		131,43	224,0
	лісів, лісопарків, міські розсадники		164,98	164,98
	дач та садівницьких товариств		95,07	95,07
	Природно-заповідного фонду, всього		14,97	14,97
	Водних поверхонь		32,52	32,52
	Землі Міноборони		287,25	287,25
	Сільськогосподарських угідь, рілля		65	50
Інші території		1259,20	1535,77	

Ніжин є одним із стародавніх міст України, розташованим у Чернігівській області. Він займає площу близько 43 км², і є адміністративним центром Ніжинської міської територіальної громади. Місто розташоване на південь від річки Остер і має стратегічне положення завдяки своїм транспортним сполученням.

Генеральний план та розвиток земельного фонду

Генеральний план розвитку міста визначає, які території мають бути відведені під нові забудови, і в яких напрямках місто буде розширюватися. Зокрема, план розвитку Ніжина передбачає активне використання південних та західних районів міста для житлової забудови, що забезпечить збільшення житлового фонду та задоволення потреб населення в житлі.

Також особлива увага приділяється модернізації інфраструктури в міських районах, де інтенсивно забудовуються нові території, щоб забезпечити належний рівень комфорту для мешканців. Створення нових доріг, комунікаційних мереж, шкіл та дитячих садків стає першочерговим завданням.

Ніжин має діючі Генеральний план та План зонування території, затверджені 4 жовтня 2017 року.

Генеральним планом визначені такі функціональні зони:

- сельбищна зона
- зона загальноміського центру
- виробнича зона
- ландшафтно-рекреаційна (озеленені території).

Сельбищна зона – найбільша за територією. В Таблиці 2.2 показано житловий фонд у місті Ніжин. Передбачена для розміщення житлової забудови, громадських центрів культурно-побутово-торгового обслуговування, зелених насаджень, вулиць. На генеральному плані виділено основні 19 будівельних майданчиків розміщення нового будівництва.

Зона загальноміського громадського центру формується як поліфункціональна система, що містить в собі функції управління, ділову діяльність, торгівлю, культурно-побутову, екскурсійну та туризму, відпочинку тощо.

Це зона історично формується на території «Старе місто» та в прилеглих кварталах. «Старе місто» як історичний центр міста потребує особливої уваги.

Існуюча історична забудова та така, що відновлюється у функціональному призначенні, повинна мати переважне призначення для розміщення об'єктів туристичної інфраструктури (виставкові зали, музеї тощо).

Таблиця 2.2

Назва показника	Одиниця виміру	Існуючий стан	Розрахунковий строк (етап 20 років)
Житловий фонд, всього	тис.м ²	1715,168	2300,480
	кількість квартир тис.	28,018	35,059
у т.ч.: непридатний житловий фонд	-"	-	-
Розподіл житлового фонду за видами забудови:			
садибна	тис.м ²	1114,624	1442,084
	кількість квартир тис.	14,277	17,295
блокована	-"	-	-
		-	-
багатоквартирна	-"	600,444	858,396
		13,741	17,744
Середня житлова забезпеченість населення загальною площею	м ² /чол	23,1	30,25
Нове житлове будівництво, всього	тис.м ²	-	585,412
	кількість квартир тис.	-	7,021
одноквартирне	кількість квартир тис.	-	3,018
багатоквартирне	-"	-	4,003
одноквартирне садибне	тис. м ²	-	327,460
багатоквартирне	-"	-	257,952

За своєю містобудівною ємкістю історично сформована система міського центру не може задовольнити потреб як зона громадської активності всього міста. Тому передбачається подальше будівництво об'єктів громадського призначення в

прилеглих кварталах та в напрямках головних планувальних вісей міста – вулиця Шевченка та вулиця Незалежності.

Виробнича зона формується за принципом спадкоємства із сучасним станом містобудівної ситуації по розміщенню промислово-комунальних територій. Виробничі зони мають під'їзні залізничні колії (в південній частині міста) та зручні транспортні зв'язки з районами міста.

Деякі підприємства, які функціонують в сельбищній зоні міста і створюють небезпеку середовищу та дискомфорт населенню, передбачається до поступового перенесення у промислові зони міста.

Головне завдання – найбільш ефективно використання існуючих виробничих територій. Передбачається реорганізація, реконструкція, технічне переоснащення та будівництво нових підприємств з випуском високоякісної конкурентоспроможної продукції з використанням інноваційних технологій, що значно зменшує їх санітарнозахисні зони.

Зелені насадження являються невід'ємним елементом планувальної структури міста і мають вплив на композицію забудови та впливають на санітарно-гігієнічний стан і мікроклімат навколишнього середовища.

Генеральним планом передбачається формування комплексної зеленої зони за рахунок забезпечення безперервності озеленених територій. Згідно функціонального зонування виділяються озеленені території загального користування, обмеженого користування і озеленені території спеціального призначення.

Для забезпечення належного санітарно-екологічного стану необхідно забезпечити захист водних ресурсів від забруднення та висихання.

Передбачається впорядкування русла річки Остер, очищення її берегів, упорядкування існуючих зелених насаджень; влаштування комплексних місць відпочинку.

Благоустрій території міста передбачає комплексні заходи з ландшафтної, архітектурно-просторової та естетичної організації, що забезпечить комфортні умови для праці, побуту та відпочинку жителів громади.

Територіальною проблемою є те, що переважна більшість зелених зон знаходиться в центрі міста, а у спальних районах та на периферії спостерігається брак подібних об'єктів та зелені зони не сприймаються жителями громади як такі через відсутність відповідного благоустрою.

Позитивною особливістю Ніжинської громади порівняно із багатьма іншими українськими містами та громадам є наявність пішохідної вулиці в самому центрі міста. Протяжність пішохідної вулиці становить близько 800 м. На ній і прилеглий до неї території спостерігається підвищена вулична активність і концентрація громадських закладів, що дозволяє позиціонувати всю територію як публічний простір. [12]

Динаміка використання земель

За даними Ніжинської міської ради, загальна площа житлових забудов у місті становить близько **40%** від усіх земель міста. Це означає, що частка інших категорій земель, таких як промислові зони та сільськогосподарські угіддя, поступово зменшується, що є наслідком урбанізаційних процесів.

Земельний фонд Ніжина знаходиться в стадії активного розвитку. У зв'язку з процесами урбанізації, території, призначені для житлової забудови, поступово збільшуються, що стимулює економічний розвиток міста. Проте обмеженість вільних земель та необхідність збереження екологічного балансу ставлять перед міською владою нові виклики щодо раціонального використання земельних ресурсів.

2.3. Аналіз тенденції створення ОСББ в Україні

Кількість ОСББ в Україні на 1 січня 2023 року сягнула 38606, збільшившись порівняно з 1 січня 2022 року на 911 об'єднань.

Зростання кількості ОСББ майже на тисячу — це багато про що говорить, якщо взяти до уваги повномасштабне вторгнення РФ, обмежений доступ до державних

реєстрів та інші труднощі воєнного часу. Щоб краще зрозуміти, що це означає для нашої країни, ми вирішили дослідити: а як взагалі створювалися ОСББ в Україні протягом останніх 8 років? За основу були взяті дані Укрстату (Див. Додаток 6) і Таблиця 2.

Таблиця 2.

рік	всього створених осбб	створених нових осбб за даний рік
2016	17109	1117
2017	26080	8971
2018	27999	1919
2019	29916	1917
2020	32700	2784
2021	35353	2653
2022	37695	2342
2023	38606	911

Цікаве **вибухове зростання кількості ОСББ протягом 2016 року**: за рік кількість ОСББ зросла у 1,5 рази. Це пов'язано із прийняттям і набранням чинності Закону України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” (№ 417-VIII від 14 травня 2015 року).

З одного боку, цей закон надав можливість приймати спільні рішення більшістю голосів усім співвласникам багатоквартирних будинків, навіть тим, хто не створив ОСББ. Також він передбачив три форми управління багатоквартирним будинком: 1) “безпосередньо” співвласниками; 2) ОСББ і 3) управителем. Тож можна було би подумати, що “попит на ОСББ” із його прийняттям зменшиться.

Однак, із другого боку, цей же закон вніс до Закону України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” зміни, які значно спростили процедури створення ОСББ і прийняття спільних рішень на загальних зборах, зрівняли усіх співвласників багатоквартирного будинку у правах і обов'язках, врегулювали питання самозабезпечення в ОСББ та в цілому полегшили створення нових і діяльність

наявних об'єднань. Нові законодавчі гарантії прав ОСББ та спрощення процедур створення об'єднань і стали причиною вибухового зростання кількості ОСББ в Україні протягом 2016 року.

Закон прийнято 2015 року, то до чого тут “вибухове зростання” аж у 2016-му? Відповідь проста. Хоча закон і прийнято 14 травня 2015 року, однак набрав чинності він 1 липня 2015 року (а деякі положення, як-от конкурсний відбір управителів органами місцевого самоврядування, були відстрочені взагалі до 1 липня 2016 року). Деякий час знадобився на те, щоб у відповідність із новою законодавчою базою були приведені підзаконні нормативно-правові акти. Наприклад, оновлений типовий статут ОСББ був затверджений Мінрегіоном наприкінці вересня 2015 року — тобто, майже через три місяці після набрання чинності законом і через п'ять місяців після його прийняття. А ще якийсь час знадобився суспільству для того, щоб усвідомити зміни та ознайомитися з ними. При тому, що вже точилася російсько-українська війна на Сході, і увагу суспільства привертала до себе інші численні виклики. Тож не дивно, що процес створення нових ОСББ згідно з новим законодавством активізувався вже у другій половині 2015 року, а особливо — у 2016 році.

Чому ж тоді “ОСББ-бум” не продовжився 2017 року? Чому надалі ОСББ не приростали ні по 50%, ні хоча би по 25% щороку? Вочевидь, позначився феномен, який економісти називають “незадоволеним попитом”. До набрання чинності згаданими законодавчими змінами попит співвласників на створення ОСББ не задовольнявся повною мірою внаслідок не надто сприятливих умов створення та діяльності об'єднань. Щойно було врегульовано болючі на той час питання правового статусу ОСББ (ліквідація поняття членства, “легалізація” інституту письмового опитування, врегулювання самозабезпечення, гарантування права на управління будинком і отримання технічної документації тощо) та знято бар'єри щодо створення нових ОСББ (і, зокрема, ліквідовано основні схеми створення “забудовницьких” об'єднань), як співвласники поспішили задовольнити свій попит. Тобто серед тих, хто створив ОСББ 2016 року, була значна частка співвласників, які не наважувалися цього

зробити раніше. Законодавчі зміни 2015 року дали можливість протягом 2015-2016 років задовольнити попит на ОСББ, який не був задоволений раніше. Звідси й +52,4% за 2016 рік.

Надалі ми спостерігаємо більш-менш однаковий відсоток приросту ОСББ 6,6%-9,3% на рік (2022 рік до уваги не беремо з огляду на його особливі умови). Якщо не брати до уваги “ОСББ-бум” та обумовлені війною “провали”, у середньому кількість ОСББ зростає на 7,6% щороку. Незадоволений попит вичерпався — і показники приросту ОСББ повернулися до свого природного рівня.

Щоправда, 2020 і 2021 роки продемонстрували зниження темпів створення ОСББ. Чим це може бути обумовлене?

На це питання є готова відповідь, і дали її самі ОСББ. Щороку у Львові відбувається Всеукраїнський форум ОСББ. За його підсумками приймаються резолюції, у яких ОСББ всієї України визначають перешкоди створенню та діяльності ОСББ та пропонують шляхи їх подолання. ОСББ звертають увагу на проблеми в таких сферах:

- поширений тиск на ОСББ підприємств-монополістів, що надають житлово-комунальні послуги, зловживання монопольним становищем;
- механізм державної підтримки енергоефективних заходів у багатоквартирних будинках не відповідає можливостям і очікуванням більшості ОСББ;
- є труднощі в одержанні повної та достовірної інформації про склад співвласників багатоквартирного будинку з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, у т. ч. через ненаповненість останнього;
- відсутній законодавчо визначений механізм передачі земельної ділянки багатоквартирного будинку у власність безпосередньо співвласників, хоча така ділянка визначена як їхня спільна власність ст. 382 Цивільного кодексу України;
- держава і територіальні громади не виконують належним чином своїх обов’язків як співвласників спільного майна багатоквартирного будинку;

- колишні балансоутримувачі, управителі, забудовники ухиляються від передачі ОСББ технічної документації на будинок та не несуть відповідальності за це;
- не всі підзаконні нормативно-правові акти й практична діяльність посадових осіб відповідають законодавству щодо спільної власності в багатоквартирному будинку та щодо ОСББ.

Чим довше названі проблеми залишатимуться невирішеними, тим менше стимулів матимуть співвласники створювати нові ОСББ. Адже ОСББ для співвласників є інструментом, а не самоціллю. Перш ніж створювати своє, співвласники цікавляться досвідом інших. І якщо цей досвід — не про поліпшення умов свого життя, а про дискримінацію та відбиття атак чиновників і монополістів, то такий досвід не дуже надихає. Повномасштабна війна позначається на всіх сферах життя в Україні і 2022 року ОСББ створювалися не “завдяки”, а “всупереч” обставинам. Співвласники, які зважилися на такий крок, заслуговують на особливе захоплення і сприяння.

Перемога України неминуча. І в повоєнній відбудові України ОСББ відіграватимуть дуже значну роль. Важливо, щоб це усвідомлювало не лише суспільство, але й політики. Правильне запитання, яке всі повинні собі ставити, це не “Як нам створити більше ОСББ?”, а “Як нам сприяти роботі наявних ОСББ?”. Об’єднання співвласників — це природний суспільний інститут і процес. Його неможливо штучно стимулювати — можна хіба що штучно стримувати. Тому найкраще заохочення створення нових ОСББ — це успішна діяльність вже існуючих.

[13]

РОЗДІЛ III. ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БАГАТОКВАРТИРНОГО ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ

3.1. Завдання на складання документації

Виконування робота: розробка проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки Об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку "Воздвиженський 2023" для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

Підставою для виконання робіт є: рішення 31 сесії 8 скликання Ніжинської міської ради від 20.06.2023 про дозвіл на складання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Характеристика об'єкту:

1. Місце розташування: Чернігівська обл, м. Ніжин, вул. Воздвиженська, 21
2. Форма власності: комунальна.
3. Цільове призначення: 01.17 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які ненадані у власність або користування громадянами чи юридичними особами).

Вихідні данні:

1. Матеріали вибору місце розташування: відсутні.
2. Розмір земельної ділянки: 0,7380 га.
3. Викопіювання (фрагмент) з планово - картографічних матеріалів (генеральний план будівництва об'єкта, затверджена містобудівна документація, проект землеустрою, тощо), державні будівельні норми, що обґрунтовують розмір земельної ділянки;
4. Наявні обмеження:
 - 01.03 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту площею 0,0548 га;
 - 01.05 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетично системи площею 0,0089 га;
 - 01.08 Охоронна зона навколо інженерних комунікацій площею 0,0588 га;
 - 06.01.1 Території в червоних лініях площею 0,0214 га.

5. Земельні сервітути: відсутні.
6. Умови надання земельної ділянки: на умові постійного користування.
7. Інші матеріали: за наявності.

Документи і матеріали, що повинні бути представлені за результатами виконаних робіт:

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки Об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку "Воздвиженський 2023" загальною площею 0,7330 га, на умові постійного користування для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку за рахунок земель комунальної власності, яка розташована за адресою Чернігівська обл., м. Ніжин, вул. Воздвиженська, 21.

Вимоги до текстової частини документації із землеустрою

Текстова частина документації із землеустрою має містити:

1. підстави розроблення документації із землеустрою;
2. завдання замовника на розроблення документації із землеустрою;
3. копії документів, які були додані до клопотання (заяви) про надання згоди на розроблення документації із землеустрою, що обґрунтовують розмір, призначення та місце розташування земельної ділянки;
4. документи щодо правового статусу земельної ділянки;
5. документи щодо існуючих та можливих обмежень та обтяжень;
6. письмові висновки осіб, що погоджують документацію із землеустрою (додаються у разі розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки);
7. письмові висновки осіб щодо можливості передачі земельної ділянки в оренду (додаються у разі розроблення технічної документації із землеустрою щодо передачі земельної ділянки в оренду);
8. пояснювальна записка з матеріалами, що обґрунтовують проектне рішення або без таких матеріалів;
9. документи про зацікавлену особу (згідно з переліком);

10. інші матеріали, безпосередньо передбачені законодавством;
11. інші матеріали, які на думку землевпорядної організації мають бути долученими до документації

Вимоги до пояснювальної записки документації із землеустрою

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

1. підстава проведення землеустрою (у тому числі рішення органу державної влади, органу місцевого самоврядування, на підставі якого здійснюється розроблення документації із землеустрою);
2. основні відомості про об'єкт (об'єкти) землеустрою;
3. використані розробником нормативно-правові акти з питань здійснення землеустрою;
4. використані розробником норми і правила у сфері землеустрою;
5. використані розробником документи Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель;
6. 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;
7. використані розробником відомості Державного картографо-геодезичного фонду;
8. використана розробником затверджена містобудівна документація, а також вкопювання із такої документації;
9. опис процедури виконання топографо-геодезичних робіт (у разі їх виконання);
10. опис та обґрунтування проектного рішення;
11. інформація про проведення ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою (у разі їх проведення);

12. 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);

13. 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;

14. виконавець робіт із землеустрою, його технічне і технологічне забезпечення;

15. умови щодо зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок (у разі порушення ґрунтового покриву земельних ділянок у результаті реалізації проектного рішення);

16. інформація про виконання передбачених законом вимог щодо погодження документації із землеустрою;

17. інформація про дотримання вимог закону щодо погодження поділу, об'єднання, вилучення земельних ділянок;

18. 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.

Вимоги до графічної частини документації із землеустрою

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). [4]

3.2. Відведення земельної ділянки під ОСББ

Згідно *статті 42 Земельного кодексу України*, земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

До земельної ділянки багатоквартирного будинку належать:

- земля, на якій розміщено житловий будинок;
- земля, на якій знаходяться будівлі і споруди, що стосуються такого будинку;
- прибудинкова територія.

Розміри і конфігурація земельної ділянки, на якій розміщений багатоквартирний будинок, визначаються на підставі відповідної землевпорядної документації.

Навіщо оформлюват землю під багатоквартирним будинком?

1. Для органів місцевого самоврядування оформлення прав на землю означає формування земельних ділянок як об'єктів оподаткування та визначення платників податку (власників відповідних земельних ділянок або землекористувачів). Отже, кожна оформлена земельна ділянка — це додаткові надходження до бюджету.

2. Якщо йдеться про нове будівництво, наявність оформленого права на землю є обов'язковою умовою для початку будівельних робіт.

3. Для співвласників будинку оформлення прав на землю — це спосіб відгородитися (іноколи буквально — шляхом установа паркана) як від формальних зазіхань на свою територію (відведення ділянок іншим особам), так і фактичного її використання «чужими» (установа тимчасових споруд, паркування транспортних засобів тощо). Можливість зробити парковку під цілодобовою охороною з встановленням пункту охорони. Крім того, можна здати в оренду частину земельної ділянки під розміщення літнього кафе, або тимчасової споруди, а вилучені кошти спрямовувати на ремонт будинку.

Хто може оформлювати права на земельну ділянку під багатоквартирним будинком?

Відповідно до *ст. 116 Земельного кодексу України*, мешканці багатоквартирних будинків мають право відвести земельну ділянку в постійне користування незалежно від створення ОСББ. Проте, якщо ОСББ не створено, відведення земельної ділянки можливе лише при згоді всіх без виключення власників житлових і нежитлових приміщень будинку, а на практиці такої згоди досягти майже неможливо.

Якщо створено ОСББ, то рішення про оформлення земельної ділянки необхідно прийняти на зборах співвласників і скласти відповідний протокол. Такий документ, безперечно, знадобиться при оформленні земельної ділянки.

На зборах також слід визначити представника від ОСББ, який буде діяти від імені об'єднання, а саме: оформлювати документи; підписувати договори; подавати клопотання.

Повноваження представника ОСББ повинні бути вказані в протоколі зборів співвласників. Також функції представника об'єднання мають право виконувати члени правління ОСББ.

Статтею 42 Земельного кодексу України визначено, що: «земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України»

Тобто земля може передаватись безоплатно у власність, або у постійне користування. Для того, щоб отримати у власність земельну ділянку перш за все необхідно провести загальні збори співвласників багатоквартирного будинку та прийняти відповідне рішення й оформити його протоколом, у якому також зазначити відповідальну за цю процедуру особу. Як правило, це голова правління ОСББ (управдом).

Порядок передачі земельної ділянки

Так як Кабінетом Міністрів України не визначено порядку передачі земельної ділянки співвласника багатоквартирного будинку, то така процедура здійснюється за загальними правилами земельного законодавства:

1. Для отримання земельної ділянки у власність чи користування потрібно **звернутися із клопотанням** про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки *«до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, які відповідно до повноважень, визначених ст. 122 Земельного кодексу України, передають у власність або користування такі земельні ділянки»* (ч. 2 ст. 123 Земельного кодексу України). Оскільки житлові будинки розташовані в межах населеного пункту (ст. 38 ЗКУ), таким органом буде місцева (міська, селищна, сільська) рада (ч.1 ст. 122 ЗКУ).

У клопотанні слід зазначити:

- орієнтовний розмір земельної ділянки (точний буде визначено самим проектом землеустрою);
- цільове призначення земельної ділянки (рекомендуємо вказати його згідно з КВЦПЗ: *«код 02.03. для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку»*);
- вид права на землю (для передання у власність або постійне користування);
- місцезнаходження земельної ділянки (адресу будинка).

До клопотання потрібно додати:

- графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки. Такими матеріалами можуть бути: (черговий) кадастровий план, вкопіювання з генерального плану чи детального плану територій або будь-які інші графічні матеріали. Але при цьому бажано використовувати матеріали, які дозволяють чітко визначити місце розташування земельної ділянки, бажано з

прив'язкою до існуючого кадастрового поділу. Доволі зручним варіантом у цьому плані є роздруківка відповідного фрагмента з публічної кадастрової карти;

- письмова згода землекористувача, засвідчена нотаріально (у разі вилучення земельної ділянки). Така згода зокрема потрібна, якщо земельна ділянка перебуває в користуванні замовника будівництва (не вплив строк договору оренди).

Отримавши клопотання, відповідна рада зобов'язана **розглянути його в місячний строк** і надати дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки чи мотивовану відмову в його наданні (ч.3 ст. 123 ЗКУ). **Підставою відмови** 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 та техніко-економічних обґрунтувань використання й охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку. до ч. 3 ст. 24 Містобудівного закону: *«У разі відсутності плану зонування або детального плану території, затвердженого відповідно до вимог цього Закону, передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб забороняється»*. Утім на практиці трапляються і немотивовані відмови, і незаконно мотивовані (безпідставні), і (частіше) банальне порушення строку розгляду клопотання. На цей випадок законодавець передбачив додатковий варіант захисту прав: *«У разі якщо у місячний строк з дня реєстрації клопотання ... відповідний ... орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки ... комунальної власності у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, не надав дозволу на розроблення документації із землеустрою або мотивовану відмову у його наданні, то особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель ... комунальної власності, у місячний строк з дня закінчення зазначеного строку має право замовити розроблення документації із*

землеустрою без надання такого дозволу, про що письмово повідомляє ... відповідний орган ... орган місцевого самоврядування. До письмового повідомлення додається договір на виконання робіт із землеустрою щодо відведення земельної ділянки».

Отже, не дочекавшись дозволу, можна сміливо користуватися **принципом мовчазної згоди**.

1. Після отримання дозволу здійснюється розроблення проекту землеустрою.

2. Розробити проект землеустрою можуть:

- юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням і в складі яких працює за основним місцем роботи не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників, які є відповідальними за якість робіт із землеустрою;

- фізичні особи — підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою (ст. 26 Закону України «Про землеустрій» від 22.05.2003 р. № 858-IV). При укладенні договору на розробку проекту землеустрою варто скористатися типовим договором, затвердженим постановою КМУ від 04.03.2004 р. № 266. Водночас особливу увагу рекомендуємо звернути на строк виконання робіт і відповідальність виконавця за порушення договору.

1. Наступний крок - **погодження проекту землеустрою**. Відповідно до ч.ч. 1, 2 ст. 186 ЗКУ, проект землеустрою підлягає погодженню з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин (нині це відповідний підрозділ Держгеокадастру України), і структурним підрозділом районних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій у сфері містобудування та архітектури, а якщо місто не входить до території певного району, — виконавчого органу міської ради у сфері містобудування й архітектури. Розробник подає на погодження до органу,

визначеного в ч. 1 ст. 186 ЗКУ, за місцем розташування земельної ділянки оригінал проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а до органів, зазначених у ч.ч. 2 і 3 згаданої статті, — завірені ним копії проекту. Відповідний орган зобов'язаний протягом **10 робочих** днів із дня одержання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки чи копії такого проекту безоплатно надати або надіслати рекомендованим листом із повідомленням розробнику свої висновки про його погодження чи про відмову в такому погодженні з обов'язковим посиланням на закони та прийняті згідно з ними нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері. Підставою для відмови в погодженні може бути лише невідповідність положень проекту вимогам законів і прийнятих згідно з ними нормативно-правових актів, документації із землеустрою чи містобудівній документації. У разі відмови в погодженні у відповідному висновку має бути надано вичерпний перелік недоліків проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та розумний строк для усунення таких недоліків (який за письмовим проханням розробника проекту може бути подовжений). Повторна відмова допускається, лише якщо не було усунено недоліки, на яких наголошувалося в попередньому висновку.

2. Сформована внаслідок розробки проекту землеустрою земельна ділянка має бути зареєстрована як об'єкт права в державному земельному кадастрі.

Наслідком такої реєстрації будуть:

- присвоєння земельній ділянці унікального кадастрового номера;
- поява земельної ділянки на публічній кадастровій карті;
- отримання замовником витягу з державного земельного кадастру.

1. **Протягом двох тижнів** із дня отримання погодженого проекту землеустрою відповідна рада приймає рішення про його затвердження та надання земельної ділянки у власність або постійне користування (ч. 6 ст. 123 ЗКУ). Зважаючи на специфіку діяльності місцевих рад (зокрема, періодичність чергових пленарних засідань), зазначений строк на практиці є істотно довшим.

2. **Реєстрація речового права на земельну ділянку** врегульована Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. № 1952-IV. Вона аналогічна і для права власності, і для права постійного користування. Єдина відмінність полягає в тому, що в разі виникнення права власності власник отримає додатковий документ — свідоцтво про право власності на нерухоме майно. [14]

3.2. Топографо-геодезичні роботи

Топографо-геодезичні роботи є важливим етапом у процесі відведення земельної ділянки, оскільки забезпечують точність визначення її меж, рельєфу та розташування об'єктів на місцевості. Основною метою таких робіт є створення топографічного плану ділянки у відповідному масштабі, який слугуватиме основою для проектування будівельних та інженерних рішень.

Основні етапи топографо-геодезичних робіт включають:

1. Підготовчий етап. На цьому етапі проводиться збір та аналіз існуючої документації, що стосується території, зокрема матеріалів попередніх топографо-геодезичних зйомок, картографічних даних, правовстановлюючих документів. Це дозволяє визначити масштаб зйомки, межі території та особливі вимоги до проведення робіт.

2. Польові роботи. На місцевості здійснюється детальна зйомка ділянки з використанням сучасного геодезичного обладнання, такого як електронні тахеометри, GPS-приймачі, лазерні сканери. Ці пристрої забезпечують високу точність вимірювань, що важливо для правильного визначення рельєфу, контурів об'єктів та інших характеристик території. Польові роботи передбачають обхід території та проведення зйомки відповідно до встановлених стандартів і норм.

3. Камеральна обробка даних. Отримані дані з польових робіт обробляються в спеціалізованих програмах, таких як AutoCAD, GIS та інші. На цьому етапі створюється топографічний план ділянки, який містить детальну інформацію про

рельєф, об'єкти інфраструктури, рослинність, водні ресурси та інші особливості місцевості.

4. Оформлення документації. На основі результатів топографо-геодезичних робіт складається пакет документів, який включає топографічний план у встановленому масштабі, звіт про виконані роботи, технічні специфікації та схеми ділянки. Цей пакет документів використовується при розробці проекту відведення земельної ділянки і є обов'язковим для затвердження в органах державної влади.

Топографо-геодезичні роботи відіграють ключову роль у процесі відведення земельної ділянки, оскільки забезпечують точність даних та сприяють подальшому якісному проектуванню і реалізації будівельних робіт.

Звичайно, наведу детальніший опис кожного етапу топографо-геодезичних робіт, які проводяться під час формування земельної ділянки.

Підготовчий етап. Підготовчий етап є першочерговим і критичним для ефективного проведення всіх наступних робіт. На цьому етапі здійснюється:

- Збір наявної документації та даних. Інженери-геодезисти збирають усю наявну інформацію про ділянку, включаючи плани, карти, попередні зйомки, які вже є в архівах. Також враховуються правовстановлюючі документи на землю, які можуть вплинути на межі ділянки.

- Визначення масштабу та специфіки зйомки. Виходячи з характеру ділянки (рельєфу, забудови, насаджень) та цілей проекту, обирається відповідний масштаб зйомки (1:500, 1:1000 тощо). Для забудови житлового комплексу може вимагатися більша деталізація порівняно з іншими об'єктами.

- Встановлення меж зйомки та робочої зони. Попередньо визначаються межі території, яку охоплюватиме зйомка, особливо якщо ділянка прилягає до інших об'єктів інфраструктури. Це дозволяє уникнути дублювання робіт та зосередитись лише на необхідній території.

- Оформлення дозволів. Якщо ділянка розташована у зоні, де необхідні дозволи для доступу до території (наприклад, поблизу інженерних споруд), потрібно отримати відповідні документи.

Польові роботи. Польові роботи – це практичний етап, під час якого здійснюється зйомка території на місцевості. Він включає:

Схема теодолітного ходу та прив'язки поворотних точок меж земельної ділянки. Виконується зйомка поверхні ділянки, рельєфу, а також контурів об'єктів. Залежно від умов місцевості, можуть використовуватись електронні тахеометри, лазерні сканери або GNSS-приймачі (супутникові системи навігації).

Загальні відомості. Роботи по визначенню координат земельних ділянок виконувались 16 липня 2023 р. LI GPS RECEIVER-приймачем EPOCH 10(тип приймача) 4811147219 (серійний номер) з використанням мережі перманентної базової EPOCH 10-станцій 4822153527 (серійний номер)

В якості координатної основи при виконанні робіт із землеустрою було використано сертифікованої в установленому порядку мережі перманентних GPS - станцій EPOCH 10. Точки встановлення базових станцій мережі визначені в системі координат СК-63 і мають мати жорсткі зв'язки з пунктами УПМ ГНСС. LI GPS RECEIVER - приймачі, що застосовувалися, при вимірюваннях. сертифіковані в установленому порядку. В результаті LI GPS RECEIVER - спостережено отримано максимальне значення СКП = 0.049175, що задовольняє вимогам точності землевпорядного проекту.

Опис технології виконання спостережень. Спостереження виконувались в режимі реального часу (RTK) з використанням перманентних базових станцій мережі System.NET. Поправки від мережі передаються у стандартизованому форматі RTCM v3.

Для формування коригувальних поправок застосована технологія мережевого RTK Master Auxiliary Corrections (MAX), що має відкритий алгоритм і прийнята

комітетом RTCM 104 як стандарт для GPS-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 встановленому на сервері мережі комплексом EPOCH 10. При виконанні спостережень у якості головної базової станції використовувались наступні станції з геодезичними координатами:

Таблиця 3.1

Код станції	X	Y	Висота, Н
Григорівка	5648506,753	4247931,173	120.8 м
Кунашівка	5647064,813	4264702,535	130.514 м
Гуньки	564385,400	4258178,422	126.766 м

Система координат. Визначення координат поворотних точок земельної ділянки виконувались в системі координат СК 63.

Таблиця 3.2

dX	-0.000009101583983
dY	-0.000029658083339
dZ	0.000020334103535
rX	0.000000000000000
rY	0.000000000000000
rZ	0.000000000000000
M	1.000014893275928

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

Таблиця 3.3

Умовний X	-1 0000.000000000000000
Умовний Y	-5540000.000000000000000
Осьовий меридіан	0.523598775598299
Початок по широті	0.000000000000000
Ширина зони	0.104719755119660
Масштаб	1.000000000000000

У якості еліпсоїда віднесення застосовується Krassowski (назва еліпсоїду) з параметрами:

$$a = 6378245.0000000000000000$$

$$1/f = 298.300000000000010$$

Результати спостережень. При проведенні польових робіт було визначено координати точок зйомочної мережі системі координат СК 63 та їх висоти orthometric. Усі розрахунки координат виконувалися у програмному забезпеченні SmartWorxViva.

Таблиця 3.4

Назва	X, м	Y, м	H, м
vozdvjnska1000	5649020,471	4256174,876	126,070
vozdvjnska1010	5649013,866	4256200,937	125,760

У ході зйомки на ділянці створюється опорна геодезична мережа, яка використовується для точного визначення положення об'єктів. Встановлюються основні точки, що закріплюються спеціальними знаками, для точного визначення меж ділянки. (Див. Додаток 11)

Встановлення меж земельної ділянки. *Встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)* – це визначення за допомогою геодезичних пристроїв місця знаходження поворотних точок меж земельної ділянки та їх закріплення межовими знаками.

Відповідно до статті 106 Земельного кодексу України власник земельної ділянки, землекористувач має право вимагати від власника суміжної земельної ділянки сприяння у встановленні спільних меж, а також встановлення або відновлення межових знаків, у разі якщо вони відсутні, зникли, перемістилися або стали невиразними. У разі відсутності згоди власника суміжної земельної ділянки встановлення спільних меж здійснюється за рішенням суду.

Межовими знаками можуть бути природні чи штучні споруди і рубежі (річки, струмки, канали, лісосмуги, рослинні смуги, дерева, стежки, рівчаки, стіни, паркани, огорожа, шляхові споруди, бетонні або металеві стовпи, плити, моноліти, камені, інші

споруди і рубезі), що збігаються із межею земельної ділянки або спеціально встановлюються на ній. Межові знаки на водних об'єктах не встановлюються.

У разі якщо межі земельних ділянок у натурі (на місцевості) збігаються з природними чи штучними лінійними спорудами, рубезами (річками, струмками, каналами, лісосмугами, рослинними смугами, шляхами, стежками, рівчаками, стінами, шляховими спорудами, парканами, огорожею, фасадами будівель, іншими лінійними спорудами, рубезами тощо) та раніше встановленими межами сформованих земельних ділянок, межові знаки можуть не встановлюватися.

Місцезнаходження межових знаків у разі їх визначення або встановлення відображається у матеріалах землевпорядного проектування та геодезичних вишукувань, а також на кадастрових планах земельних ділянок.

Власники земельних ділянок та землекористувачі зобов'язані дотримуватися меж земельних ділянок.

Види межових знаків і порядок відновлення меж визначаються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин.

Витрати на встановлення суміжних меж несуть власники земельних ділянок у **рівних частинах**, якщо інше не встановлено угодою між ними.

Межі земельної ділянки в натурі (на місцевості) закріплюються межовими знаками.

Межа земельної ділянки - сукупність ліній, що утворюють замкнений контур і розмежовують земельні ділянки.

Встановлення меж земельної ділянки складається із таких етапів:

1. Укладення договору із землевпорядною організацією на складання технічної документації для встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);

2. Підготовчі роботи – аналіз вихідних матеріалів, даних Державного земельного кадастру та ін.;

3. Топографо-геодезичні роботи – виконання геодезичних зйомок на місцевості для визначення поворотних точок меж земельних ділянок та встановлення межових знаків;

4. Камеральні роботи – складання та оформлення технічної документації із землеустрою, щодо встановлення відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками. [15] (Див. Додаток 12)

Камеральна обробка даних. Після завершення польових робіт зібрані дані обробляються у камеральних умовах, використовуючи спеціалізоване програмне забезпечення:

- Введення та обробка польових даних. Всі координати, отримані під час зйомки, вводяться в програму для побудови детального плану. На основі польових замірів створюється цифрова модель території.

- Створення топографічного плану. Використовуючи програмні комплекси, як от AutoCAD або GIS, формують детальний план ділянки, де відображено рельєф, межі, об'єкти, розташовані на території, та їхні особливості. Масштаб плану підбирається відповідно до вимог проекту.

- Визначення меж земельної ділянки. На цьому етапі визначають точні координати кутових точок ділянки. Це важливо для подальшого погодження меж і затвердження ділянки як юридичної одиниці.

Оформлення документації. Завершальним етапом є формування повного пакету документації, який включає:

- Топографічний план у встановленому масштабі. Це основний документ, який використовується для проектування та погодження меж земельної ділянки. На плані відображені рельєф, контури об'єктів, інженерні комунікації, що проходять територією.

- Технічний звіт про виконані роботи. У звіті описується процес проведення топографо-геодезичних робіт, використане обладнання, точність вимірювань, дані щодо меж ділянки та рельєфу.

- Схема ділянки з прив'язкою до місцевості. Використовується для погодження у місцевих органах влади. На схемі показано місцезнаходження ділянки відносно сусідніх об'єктів, доріг, зон забудови.

3.2. Кадастровий план

Кадастровий план земельної ділянки – це ключовий документ, що містить графічну та текстову інформацію про ділянку. Він необхідний для реєстрації прав на землю, здійснення операцій купівлі-продажу, розподілу спадщини та в інших ситуаціях, пов'язаних із земельними відносинами.

Згідно статті 34 Закону України «Про державний земельний кадастр» на кадастровому плані земельної ділянки відображаються:

- площа земельної ділянки;
- зовнішні межі земельної ділянки (із зазначенням суміжних земельних ділянок, їх власників, користувачів суміжних земельних ділянок державної чи комунальної власності);
- координати поворотних точок земельної ділянки;
- лінійні проміри між поворотними точками меж земельної ділянки;
- кадастровий номер земельної ділянки;
- кадастрові номери суміжних земельних ділянок (за наявності);
- межі земельних угідь;
- межі частин земельних ділянок, на які поширюється дія обмежень у використанні земельних ділянок, права суборенди, сервітуту;
- контури об'єктів нерухомого майна, меліоративних мереж, складових частин меліоративних мереж та точки водовиділу, розташовані на земельній ділянці;
- межі частин земельної ділянки, на якій може проводитися гідротехнічна меліорація;
- відомості про перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, прибережних захисних смуг і пляжних зон, зон санітарної охорони, санітарно-

захисних зон і зон особливого режиму використання земель (за наявності) та меж земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки);

- відомості про встановлені межові знаки (у разі формування земельної ділянки).

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 є невід'ємною частиною кадастрового плану земельної ділянки. [3]

Кадастровий план земельної ділянки – це важливий документ, що створюється сертифікованими інженерами-землевпорядниками на основі результатів топографічної зйомки території з використанням сучасних технологій, таких як геодезичні прилади та аерофотозйомка. Для отримання кадастрового плану власник або замовник звертається до сертифікованого інженера-землевпорядника або до спеціалізованої організації, що надає послуги кадастрового обслуговування.

Кадастровий план включає графічну кадастрову карту та технічний опис ділянки. На кадастровій карті нанесені межі території, а також об'єкти нерухомості на ній. Технічний опис містить текстову інформацію, що розкриває характеристики ділянки: її розмір, розташування, межі, цільове призначення та інші параметри.

Документ складається на підставі рішень органів державної влади, що займаються кадастровою діяльністю, і використовується для вирішення ряду питань, таких як реєстрація права власності, поділ ділянки, зміна її призначення, а також отримання дозволу на будівництво. Відсутність кадастрового плану може ускладнити проведення цих дій, тому у такому разі необхідно звернутися до відповідних державних установ для його оформлення. (Див. Додаток 14) [16]

Каталог координат поворотних точок земельної ділянки*Таблиця 3.5*

№	Координати	
	X	Y
1	5649076,040	4256108,060
2	5649076,641	4256108,533
3	2649077, 799	4256109,445
4	5649031,634	4256112,460
5	5649096320	4256124,010
6	5649103,030	4256132370
7	5649114,961	4256138,087
8	5649141364	4256158,371
9	5649148,402	4256163,833
10	5649152,352	4256166,899
11	5649111,063	4256225,298
12	5649109 291	4256225,719
13	5649106,361	4256239,055
14	5649079,514	4256209,085
15	5649032,716	4256192,719
16	5649052,230	4256193,514
17	5649037,781	4256183,605
18	5649034,068	4256181,058
19	5649032,670	4256180,100
20	5649035,705	4256178,631
21	5649035,428	4256176,172
22	5649038,782	4256171,400
23	5649067,900	4256120,597

3.3. Обмеження на земельній ділянці

В нашому випадку при відведенні земельної ділянки було виявлено 4 види наявних обмежень (Див. Додаток 13а, 13б):

- 01.03 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту площею 0,0548 га;
- 01.05 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетично системи площею 0,0089 га;
- 01.08 Охоронна зона навколо інженерних комунікацій площею 0,0588 га;
- 06.01.1 Території в червоних лініях площею 0,0214 га.

Відповідно до статті 112 Земельного кодексу України **охоронні зони створюються:**

- нанавколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій тощо з метою охорони і захисту їх від несприятливих антропогенних впливів;
- навколо споруд електронних комунікацій, у тому числі базових станцій мобільного зв'язку, земних станцій супутникового зв'язку, уздовж ліній електронних комунікаційних мереж, електропередачі, земель транспорту, навколо промислових об'єктів для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодження, а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти.

Отже, охоронні зони - це території із режимом обмеженого використання, що встановлюються навколо особливо цінних та/або вразливих об'єктів з метою їх охорони.

Під обмеженням прав на земельну ділянку слід розуміти покладений обов'язок на власника чи землекористувача земельної ділянки утримуватись від певних дій щодо даної земельної ділянки. Поділ чи об'єднання земельних ділянок не припиняє дії обмежень, обтяжень, встановлених на земельні ділянки, крім випадків, коли обмеження (обтяження) поширювалося лише на частину земельної ділянки, яка в

результаті поділу земельної ділянки не увійшла до сформованої нової земельної ділянки.

Законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду можуть бути встановлені такі обмеження у використанні земель:

а) умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;

б) заборона на провадження окремих видів діяльності;

в) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;

г) умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;

г) умова дотримання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;

д) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку;

е) обов'язок щодо утримання та збереження пожегозахисних лісових смуг.

Обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами) підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі.

Відомості про обмеження у використанні земель зазначаються у схемах землеустрою і техніко-економічних обґрунтуваннях використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектах землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів, проектах землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, проектах землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічній документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), містобудівній документації, робочому

проекті землеустрою. Відомості про такі обмеження вносяться до Державного земельного кадастру (стаття 111 ЗК України).

Одним із методів забезпечення збалансованого розвитку територій і регулювання використання різних типів земель є встановлення обмежень на певні види діяльності.

Сукупність факторів, які необхідно враховувати при формуванні обмежень щодо використання земель об'єднано у вісім основних груп: правові; адміністративні; інформаційні; екологічні; природні; соціально-економічні; функціонально-просторові; техногенні.

До правових факторів, які необхідно враховувати при формуванні обмежень щодо використання земель слід віднести: достатність і прозорість правового регулювання; наявність легітимного планувального базису; рівень впровадження норм права; паритет і гарантування прав власності; рівень інтеграції європейських норм.

До адміністративних факторів віднесені: ступінь урегульованості адміністративних процедур; рівень складності та прозорості адміністративних процедур; об'єктивність вирішення спірних питань; координація діяльності органів влади; контроль за дотримання норм права.

Наявність достатнього обсягу інформації у поєднанні з її актуальністю та об'єктивністю є необхідною умовою при формуванні обмежень щодо використання земель. Також до інформаційних чинників віднесені рівень розвитку та взаємодії інформаційних систем та інтеперабельність та інтегрування даних, одержаних з різних джерел.

У групі природних факторів авторами виокремлено ті, які впливають на складність, освоєння та результативність функціонування територій.

Група екологічних факторів передбачає необхідність дотримання вимог екологічної безпеки.

До соціальних чинників віднесені фактори, що визначають правову та екологічну обізнаність населення, власників та суб'єктів господарювання.

До факторів функціонально-просторової групи відносяться функціонально-планувальна організація території, розташування і характеристики режимоутворюючих об'єктів та визначеність категорій і цільового призначення земель. [17]

Порядок реєстрації обмежень на землю. Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 [17] (далі – Порядок) визначає процедуру та вимоги щодо ведення Державного земельного кадастру.

Так, відповідно до пункту 101 Порядку для державної реєстрації обмеження у використанні земель (змін до нього) Державному кадастровому реєстраторові подаються:

- заява про державну реєстрацію обмеження у використанні земель за формою заяви про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру згідно з додатком 12 Порядку;
- документація із землеустрою, інші документи, які згідно з пунктом 102 Порядку є підставою для виникнення, зміни та припинення обмеження у використанні земель;
- електронний документ.

Згідно з пунктом 102 Порядку до Державного земельного кадастру вносяться відомості (змін до них) про обмеження у використанні земель, зазначені у пункті 23 Порядку, на підставі:

- схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць;
- комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, генеральних планів населених пунктів, детальних планів територій;

- проектів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів;

- проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;

- проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок;

- технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);

- іншої документації із землеустрою відповідно до статті 25 Закону України "Про землеустрій";

- договору;

- рішення суду;

Пунктом 104 Порядку визначено, що внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, здійснюється:

- у процесі державної реєстрації земельних ділянок та внесення змін до відомостей про них відповідно до пунктів 107-134 Порядку;

- на підставі заяви органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру згідно з додатком 12 до Порядку, до якої додаються:

1. документи, які згідно з пунктом 102 цього Порядку є підставою для внесення до Державного земельного кадастру відомостей про такі обмеження;

2. електронний документ.

До Державного земельного кадастру вносяться такі відомості про обмеження у використанні земель:

- назва та код, обліковий номер обмеження (в цілому і за окремими контурами)
- контури обмеження з координатами їх поворотних точок та довжиною;
- площа обмеження (в цілому і за окремими контурами);
- перелік заборонених видів діяльності та обов'язків щодо вчинення певних дій з посиланням на нормативно-правові акти, згідно з якими встановлено обмеження, строк дії обмеження;
 - опис режимоутворюючого об'єкта (за його наявності):
 - найменування;
 - контури меж режимоутворюючого об'єкта з координатами поворотних точок та довжиною;
 - контур межі режимоутворюючого об'єкта, від якого встановлюється обмеження у використанні земель;
 - відстань від контуру режимоутворюючого об'єкта, на яку встановлюється обмеження у використанні земель;
 - площа (в цілому і за окремими контурами);
 - характеристики, що обумовлюють встановлення обмеження;
 - інформація про документи, на підставі яких встановлено обмеження (назва, дата та номер рішення про затвердження документації із землеустрою, за якою встановлено обмеження, найменування органу, що його прийняв, дата, з якої діє обмеження), електронні копії таких документів [18]

РОЗДІЛ IV. ЕТАПИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ПРАВ НА НЕЇ

4.1 Порядок державної реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється під час її формування за результатами складення документації із землеустрою після її погодження у встановленому порядку та до прийняття рішення про її затвердження органом державної влади або органом місцевого самоврядування (у разі, коли згідно із законом така документація підлягає затвердженню таким органом) шляхом відкриття Поземельної книги на таку земельну ділянку. Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється державним кадастровим реєстратором центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за заявою:

- особи, якій за рішенням органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки при передачі її у власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноваженої нею особи;
- власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності (у разі поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок) або уповноваженої ними особи;
- органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування (у разі формування земельних ділянок відповідно державної чи комунальної власності);
- власника земельної частки (паю) або його спадкоємця (у разі формування земельної ділянки в порядку виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв));
- особи, визначені частиною першою статті 118 Земельного кодексу України, у тому числі власника нерухомого майна (будівлі, споруди), розташованої на

земельній ділянці, що надається (передається) із земель державної чи комунальної власності, або його спадкоємця".

Земельній ділянці, відомості про яку внесені до Державного земельного кадастру, *присвоюється кадастровий номер*. Кадастровий номер земельної ділянки є її ідентифікатором у Державному земельному кадастрі. Система кадастрової нумерації земельних ділянок є єдиною на всій території України.

Для реєстрації земельної ділянки необхідно подати державному кадастровому реєстратору наступні документи:

- заява за формою, встановленою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин;
- документація із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки, в електронній формі та формі електронного документа.

У разі якщо відповідно до закону поділ, об'єднання земельних ділянок здійснюються за погодженням з органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, фізичними чи юридичними особами, до заяви про державну реєстрацію земельної ділянки, сформованої в результаті поділу або об'єднання земельних ділянок, також додаються документи, що належним чином підтверджують таку згоду.

Заява з доданими до неї документами подається заявником або уповноваженою ним особою особисто, надсилається поштою рекомендованим поштовим відправленням з описом вкладення та повідомленням про вручення або подається через Єдиний державний портал адміністративних послуг, у тому числі через інтегровану з ним інформаційну систему центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Заява про державну реєстрацію земельної ділянки з видачею витягу з Державного земельного кадастру подається через центр надання адміністративних послуг.

Заявники мають право також надсилати документи Державному кадастровому реєстраторові в електронній формі через уповноважених ними осіб, які в установленому законом порядку включені до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників та є розробниками відповідної документації із землеустрою або працюють у складі розробника - юридичної особи (сертифіковані інженери-землевпорядники), за електронним цифровим підписом сертифікованого інженера-землевпорядника засобами телекомунікаційного зв'язку. Заява про державну реєстрацію земельної ділянки в електронній формі з доданими документами подається відповідним сертифікованим інженером-землевпорядником через Єдиний державний портал адміністративних послуг, у тому числі через інтегровану з ним інформаційну систему Держгеокадастру, представлену у формі Інтернет-сторінки, що забезпечує формування та подання заяви.

Порядок розгляду державним кадастровим реєстратором документів, поданих для реєстрації земельної ділянки. Державний кадастровий реєстратор, який здійснює державну реєстрацію земельних ділянок, *протягом чотирнадцяти днів з дня реєстрації заяви:*

- перевіряє відповідність документів вимогам законодавства;
- за результатами перевірки здійснює державну реєстрацію земельної ділянки або надає заявнику мотивовану відмову у державній реєстрації.

Державний кадастровий реєстратор протягом визначеного строку опрацьовує подані документи і за результатами проведеної роботи здійснює державну реєстрацію земельної ділянки:

- за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру присвоює кадастровий номер земельній ділянці;
- відкриває Поземельну книгу та вносить відомості до неї (крім відомостей про затвердження документації із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки, а також про власників, користувачів земельної ділянки);

- робить позначку на титульному аркуші документації із землеустрою про проведення перевірки електронного документа та внесення відомостей до Державного земельного кадастру та повертає заявникові таку документацію. Така позначка, проставлена державним кадастровим реєстратором, є підставою для передачі відповідної документації на затвердження органу державної влади або органу місцевого самоврядування (у разі, коли згідно із законом така документація підлягає затвердженню відповідним органом). Після прийняття органом державної влади чи органом місцевого самоврядування рішення про затвердження документації із землеустрою, яка є підставою для державної реєстрації земельної ділянки, та надання Держгеокадастру або його територіальному органу відповідно до компетенції засвідченої копії такого рішення державний кадастровий реєстратор протягом двох робочих днів з моменту її отримання вносить відповідні відомості до Поземельної книги в електронній (цифровій) та паперовій формі.

Державний кадастровий реєстратор в день отримання інформації про зареєстровані речові права на нерухоме майно шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно вносить відомості про власників, користувачів земельної ділянки відповідно до даних зазначеного Реєстру до Поземельної книги в електронній (цифровій) та паперовій формі.

У разі подання заяви в електронній формі на підставі інформації, наданої сертифікованим інженером-землевпорядником державний кадастровий реєстратор, який здійснює державну реєстрацію земельної ділянки, формує **витяг або рішення про відмову у державній реєстрації земельної ділянки** передає їх у паперовій формі зазначеному у заяві центру надання адміністративних послуг та за бажанням заявника надсилає такі відомості у формі електронного документа з використанням засобів телекомунікаційного зв'язку на адресу Інтернет-сторінки, за якою здійснювалося подання заяви.

Відомості Державного земельного кадастру за бажанням заявника надаються :

- у паперовій формі;

- в електронній формі через Публічну кадастрову карту або з використанням Єдиного державного вебпорталу електронних послуг, у тому числі через інтегровану з ним інформаційну систему Держгеокадастру, за умови електронної ідентифікації особи з використанням кваліфікованого електронного підпису.

Витяги, довідки, вкопювання та копії документів, що створюються під час ведення Державного земельного кадастру, в паперовій та електронній формі відповідно до Закону України “Про електронні документи та електронний документообіг” мають однакову юридичну силу.

На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику **безоплатно** видається витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

Витяг містить всі відомості про земельну ділянку, внесені до Поземельної книги.

Витяг з Державного земельного кадастру є дійсним протягом трьох місяців з моменту його видачі, крім витягу про земельну ділянку для оформлення права на спадщину, що видається спадкоємцям, та витягу з Державного земельного кадастру, що видається для підтвердження державної реєстрації земельної ділянки або внесення інших відомостей до Державного земельного кадастру, **які є безстроковими**. Витяг з Державного земельного кадастру надається в паперовій або електронній формі та містить усі відомості про земельну ділянку, внесені до Поземельної книги, крім відомостей про речові права на земельну ділянку, що виникли після 1 січня 2013 року, а також за бажанням заявника - відомості Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про речові права на земельну ділянку, їх обтяження, одержані в порядку інформаційної взаємодії між Державним земельним кадастром та Державним реєстром речових прав на нерухоме майно.

Витяг з Державного земельного кадастру в паперовій формі надається заявнику в день надходження заяви. Витяг з Державного земельного кадастру в електронній формі надається в режимі реального часу.

Витяг з Державного земельного кадастру в паперовій формі надається без використання спеціальних бланків, проставлення печатки та містить обов'язкове посилання на Державний земельний кадастр. Обов'язковим атрибутом витягу є QR-код, що містить інформацію про документ.

Підстави для відмови у здійсненні державної реєстрації земельної ділянки:

- розташування земельної ділянки на території дії повноважень іншого державного кадастрового реєстратора;
- подання заявником документів не в повному обсязі;
- невідповідність поданих документів вимогам законодавства;
- знаходження в межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини.

У таких випадках державний кадастровий реєстратор не пізніше наступного робочого дня з моменту прийняття рішення про відмову у внесенні відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру видає або надсилає рекомендованим листом з описом вкладення заявникові таке рішення. [19]

4.2 Реєстрація прав власності на земельну ділянку

Державна реєстрація прав проводиться в такому порядку:

- прийняття/отримання документів для державної реєстрації прав, формування та реєстрація заяви в базі даних заяв;
- виготовлення електронних копій документів, поданих для державної реєстрації прав, шляхом сканування (у разі подання документів у паперовій формі) та їх розміщення у Державному реєстрі прав;
- встановлення черговості розгляду заяв, зареєстрованих у базі даних заяв;
- перевірка документів та/або відомостей Державного реєстру прав, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем на наявність підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав та прийняття відповідних рішень;

- прийняття рішення про державну реєстрацію прав (у разі відсутності підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав);
- відкриття розділу в Державному реєстрі прав та/або внесення до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідних відомостей про речові права на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав;
- формування витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав для подальшого використання заявником;
- видача/отримання документів за результатом розгляду заяви

Державна реєстрація прав проводиться за заявою заявника шляхом звернення до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса.

Державні реєстратори зобов'язані надавати до відома заявників інформацію про перелік документів, необхідних для державної реєстрації прав.

Подання заяви представником. У разі подання заяви уповноваженою на те особою державним реєстратором встановлюється обсяг повноважень такої особи на підставі документа, що підтверджує її повноваження діяти від імені іншої особи. Для цілей проведення реєстраційних дій документом, що підтверджує повноваження діяти від імені іншої особи, є документ, що підтверджує повноваження законного представника особи, нотаріально посвідчена довіреність (крім проведення реєстраційних дій за заявою уповноваженої особи державного органу, органу місцевого самоврядування), довіреність, видана відповідно до законодавства іноземної держави, або відомості з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань про особу, яка уповноважена діяти від імені юридичної особи.

Про подання/отримання заяви на проведення реєстраційних дій державний реєстратор за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав

невідкладно повідомляє власника об'єкта нерухомого майна, щодо якого подано заяву, а також відповідного користувача, обтяжувача.

Порядок подання заяви. Заява на проведення реєстраційних дій подається заявником у паперовій формі, а у випадках, передбачених законодавством, - в електронній формі (через Портал Дія чи на підставі договорів про надання сервісної послуги, укладених з технічним адміністратором Державного реєстру прав, через інші інформаційні системи, що забезпечують ідентифікацію користувача з використанням засобів електронної ідентифікації з високим рівнем довіри) разом з оригіналами документів, необхідних для проведення реєстраційних дій, чи їх копіями, засвідченими державними органами, органами місцевого самоврядування (якщо оригінали таких документів відповідно до законодавства залишаються у справах державних органів, органів місцевого самоврядування).

Заява на проведення реєстраційних дій у паперовій формі подається за умови встановлення особи заявника. Встановлення особи громадянина України здійснюється за паспортом громадянина України або за іншим документом, що посвідчує особу, передбаченим Законом України "Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус". З документів, поданих заявником для проведення реєстраційних дій у паперовій формі, виготовляються електронні копії шляхом сканування, які долучаються до заяви, зареєстрованої у Державному реєстрі прав, та до реєстраційної справи в електронній формі.

Відповідно до статті 34 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [10] за державну реєстрацію права власності справляється адміністративний збір у розмірі (в тому числі і в результаті вчинення нотаріальних дій) *0,1 прожиткового мінімуму для працездатних осіб*, встановленого законом на 1 січня календарного року, в якому подаються відповідні документи для проведення державної реєстрації прав, та округлюється до найближчих 10 гривень. В 2023 році розмір адміністративного збору становить 270 грн

Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться у строк, що не перевищує **п'яти робочих днів** (не календарних!) з дня реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі прав.

- За державну реєстрацію права власності, проведену у строки менші, ніж передбачені законом, стягується адміністративний збір у розмірі:
 - 1 прожитковий мінімум для працездатних осіб – у **строк два робочі дні**;
 - 2 прожиткових мінімумів для працездатних осіб – у **строк один робочий день**;
 - 5 прожиткових мінімумів для працездатних осіб – у **строк 2 години**.

За бажанням заявника сплата адміністративного збору за державну реєстрацію прав може проводитися шляхом ініціювання державним реєстратором, у тому числі із застосуванням засобів ведення Державного реєстру прав, відповідної оплати з використанням програмних засобів Порталу Дія з формуванням платіжного документа.

Адміністративний збір не повертається у разі відмови у проведенні реєстраційних дій, а у випадку відкликання заяви про державну реєстрацію прав адміністративний збір підлягає поверненню. [20]

РОЗДІЛ V. ЗАСТОСУВАННЯ ІНФОРМАЦІЙНИХ ТА ГІС-ТЕХНОЛОГІЙ ПРИ ФОРМУВАННІ ТА РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

5.1 Особливості взаємозв'язку ГІС і кадастрових систем

Державний земельний кадастр (ДЗК) є основою для ведення кадастрів інших природних ресурсів. ДЗК містить сукупність відомостей і документів про місцезорозташування та правовий режим земельних ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників та землекористувачів.

Містобудівний кадастр населеного пункту включає систему відомостей про належність територій до відповідних функціональних зон, про їх сучасне та перспективне використання, екологічну, інженерно-геологічну ситуації, стан забудови та інженерно – інфраструктурного забезпечення, характеристики будівель та споруд на землях усіх форм власності, а також місцеві правила використання і забудови (зонінг) території поселень.

Відомості кадастру об'єктів нерухомості розширюється даними про надра, виникає потреба опису підземних і надземних об'єктів і моделювання їх поведінки (трубопроводи, лінії електропередач) не тільки в плані, але і в тривимірному просторі. Слід зазначити, що усі перераховані кадастри зорієнтовані на застосуванні сучасних геоінформаційних технологій.

Світовий досвід показав надзвичайну ефективність і перспективність використання ГІС при формуванні кадастрів. Вони дають можливість, використовуючи картографування, робити просторові описи територій, характеризувати й аналізувати об'єкти навколишнього середовища.

Методологічною основою процесів формалізації даних в ГІС є цифрове моделювання місцевості, яке об'єднує процеси збору первинної інформації, її моделювання, обробки і формування документів. Геоінформаційні системи дають можливість поєднувати модельне зображення території (електронне відображення карт) з інформацією табличного типу (статистичні дані, списки, економічні

показники). Спектр видів карт надзвичайно широкий: це топографічні, тематичні та інші карти.

Концепція технології ГІС полягає у створенні багат шарових електронних карт, опорний шар яких описує географію території, а кожен з інших верств – один з аспектів стану території. Тому технологія ГІС може застосовуватися при формуванні кадастрів, коли необхідно враховувати і обробляти територіально розподілену інформацію.

У ГІС просторові дані представляються векторними і растровими моделями. Векторна модель містить інформацію про точки, лінії, контури і поверхні. Вона кодується і зберігається у вигляді набору координат. Растрова модель є оптимальною для роботи з об'єктами, що мають безперервний характер зміни властивостей, таких як типи ґрунтів, види рослинності тощо.

Геоінформаційні системи зберігають дані про навколишнє середовище у відповідному наборі тематичних шарів карт, об'єднаних просторовим розташуванням. Основний шар містить географічно прив'язану карту місцевості. На нього накладаються інші шари, що несуть інформацію про об'єкти, які знаходяться на даній території. Цими об'єктами можуть бути комунікації (лінії електропередач, трубопроводи), промислові об'єкти, земельні ділянки, ґрунти, межі землекористування. База даних формується у вигляді карт з набором шарів інформації. Також геоінформаційні системи допомагають встановлювати залежності між різними параметрами території. За допомогою аналітичних операцій можна проводити обробку даних і отримувати нову інформацію для кадастрів.

Однією з найважливіших та загальних властивостей об'єктів кадастрового обліку є їх географічна (координатно-просторова) прив'язка. Це зумовлює широке застосування сучасних геоінформаційних технологій для вирішення проблем накопичення та інтегрування геопросторових даних з різноманітних джерел і кадастрових систем для інформаційної підтримки прийняття рішень щодо у правління земельних ресурсів та розвитком територій.

В кадастрових системах застосовується практично увесь арсенал функцій геоінформаційних систем (ГІС):

- введення даних в комп'ютерне середовище (data input) шляхом їх імпортування із існуючих наборів цифрових даних або за допомогою цифрування картографічних джерел;

- оброблення даних геодезичних вимірювань при інвентаризації об'єктів кадастрового обліку;

- перетворення або трансформування даних (data transformation), включаючи конвертування даних із одного формату в інший, трансформування картографічних проєкцій, зміну систем координат;

- зберігання, маніпулювання та керування даними у внутрішніх та зовнішніх базах даних, картометричні операції, включаючи обчислення відстаней між об'єктами в проєкції карти або на еліпсоїді, довжини кривих ліній, периметрів та площ полігональних об'єктів;

- створення та оброблення цифрових тривимірних моделей (3D - молей) рельєфу;

- просторовий аналіз, що забезпечує аналіз розташування, зв'язків та інших просторових відношень об'єктів (оверлейний аналіз, мережний аналіз, аналіз сусідства, аналіз зон видимості / невидимості з використанням 3D - молей рельєфу тощо;

- просторове моделювання, що включає операції аналогічні операціям, що використовуються в математично-картографічному моделюванні та картографічному методі дослідження;

- візуалізація вихідних, похідних або результуючих даних, включаючи картографічну візуалізацію, проєктування та створення геозображень;

- виведення даних графічної, табличної та текстової документації, в тому числі її тиражування, документування, або генерування звітів в цілому;

– обслуговування процесів прийняття рішень, генерування та підтримка декількох проектних варіантів певної ситуації або розвитку процесів, порівняльний аналіз варіантів та оптимізація.

Широке втілення ГІС-технологій в автоматизовані системи кадастрів адекватно відповідає запитам сьогодення при вирішенні завдань у різних сферах господарювання. Для реалізації великих ГІС–проектів, імовірно, необхідна системна інтеграція ГІС–продуктів. А це передбачає не просто поставку оригінальних продуктів, але й побудову на їх основі працюючих сучасних, виробничих рішень для автоматизації організацій, які створюють, зберігають, обробляють просторову інформацію і управляють нею. В автоматизованих системах земельного кадастру використовується досить широкий інструментарій програмних і апаратних засобів, передусім ГІС– і САПР–продукти. Серед них в Україні найбільш поширені зарубіжні пакети: настільні продукти сімейства ArcGIS (ERSI, USA), MapInfo (USA) та інші. На рис. 5.1 зображено розподіл компаній на міжнародному ринку ГІС, у якому частка компанії ERSI займає майже 35 %.

Інформації, яка зберігається в ГІС, являє собою основну цінність, якщо вона приносить реальну користь і коли використовується для вирішення прикладних завдань. Кожна ГІС поряд з модулями для введення і виведення даних обов’язково має кошти, призначені для виконання спільних функцій просторового аналізу, і кошти для вирішення специфічних завдань користувача.

В результаті конкурентної боротьби між комерційними ГІС до теперішнього часу склався перелік функцій, наявність яких практично обов’язковий для таких ГІС.

Це, перш за все, функції організації вибору об’єктів з тих чи інших умов, редагування структури і інформації в базах даних; картографічної візуалізації; побудови буферних зон; мережевого аналізу та ін.

Наведемо перелік доступних аналітичних функцій, що застосовуються в різних ГІС:

1. Отримання і редагування інформації в базі даних.

2. Групування даних за заданою ознакою.
 3. Формування та редагування просторових даних.
 4. Геокодування – прив’язка до карти об’єктів, розташування яких в просторі задається відомостями з таблиць баз даних.
 5. Побудова буферних зон.
 6. Оверлейні операції.
 7. Мережевий аналіз – група просторово-аналітичних операцій, заснованих на аналізі лінійних просторових об’єктів або геометричних мереж.
 8. Картометричні операції: розрахунки площ, довжин, периметрів. Зонування територій.
 9. Спеціалізований аналіз. Особливі види аналізу для різних наукових напрямків – геології, природокористування та ін.
 10. Використання методів на основі теорії катастроф.
 11. Методи на основі теорії хаосу.
- Крім вищевикладених методів, застосовується широке коло менш спеціалізованих операцій. [21]

5.2 Основні характеристики ключових ГІС систем

ArcGIS і QGIS - це два провідних програмних продукти географічної інформаційної системи (ГІС) за допомогою яких може складатися кадастровий план, але кожна з програм має свої переваги та недоліки. ArcGIS – сімейство геоінформаційних програмних продуктів американської компанії ESRI. QGIS (спочатку відома як Quantum GIS) – вільна кросплатформова, геоінформаційна система, що складається з настільної та серверної частини.

QGIS – це безкоштовне програмне забезпечення з відкритим кодом, але при збільшенні інструментарію та функцій, які не входять до базового пакету, необхідно сплачувати кошти.

ArcGIS – ліцензований програмний продукт, тому, залежно від виду діяльності: домашнє користування, навчання чи комерційні цілі, вартість ліцензії на програмний

продукт буде змінюватись. Ціна змінюється і від рівня ліцензії та кількості необхідних розширень, що дозволить використовувати повний спектр інструментів. Доступ до ліцензії має лише один користувач.

ArcGIS і QGIS досить надійні програми, хоча і є випадки збоїв у роботі. У безкоштовному доступі до QGIS пакет підтримки не отримується і при виникненні певних проблем, їх рішення покладено на плечі користувача, який знаходить відповіді на форумах користувачів таких програм. Додатково пропонуються платні контракти на підтримку користувачів QGIS. Купуючи ліцензію на програмний продукт ArcGIS у вартість включена підтримка і вона є дуже швидкою. Ліцензія ArcGIS має великі витрати, але при комерційному використанні програми, вони виправдані.

Одним з переваг QGIS перед ArcGIS є доступність використання плагінів, завдяки яким забезпечується розширення діапазону інструментів. При цьому перевагою ArcGIS є можливість використання великої бази даних ESRI за допомогою функцій Living Atlas та Enhance Data.

При обробці, перетворенні та аналізі з векторними чи растровими даними ArcGIS має інструменти просторового аналізу, які пропонують спеціалізовані інструменти для підземних вод, гідрології та сонячної радіації. Іншими варіантами є фільтрація (перекласифікація або набори інструментів вилучення), спрощення даних (набір інструментів узагальнення). ArcGIS не має великої бази умовних позначок, при цьому дає можливість користувачу самостійно створювати нові символи. У QGIS інструмент растрового калькулятора виконує алгебру карт із дещо меншими математичними та тригонометричними функціями. QGIS має дуже велику базу умовних символів.

Враховуючи, що невід'ємною частиною кадастрового плану земельної ділянки є таблиці із зазначенням координат усіх поворотних точок меж земельної ділянки, переліку земельних угідь, їх площ, відомостей про цільове призначення земельної ділянки та розробника документації із землеустрою, кожен виконавець роботи прагне

максимально автоматизувати обробку великої сукупності числових розрахунків і сформувати шаблон для виконання подальших робіт.

Далі приведемо приклад побудови кадастрового плану у програмі ArcGIS, так як обрали ліцензований продукт і, крім того, ArcGIS є повною системою, яка дозволяє збирати, організовувати, управляти, аналізувати, обмінюватися і розподіляти географічну інформацію, виступаючи світовим лідером серед платформ для побудови та використання ГІС.

Сучасні програмні продукти дозволяють не лише побудувати графічні креслення, за їх допомоги автоматично конвертуються обов'язкові для реєстрації файли XML, чи навіть автоматично формується пояснювальна записка до технічної документації та проектів землеустрою.

Отже, використання програмного забезпечення ArcGis дуже прискорює виконання геодезичних робіт, адже створення кадастрового плану максимально автоматизовано. Також використання цього програмного забезпечення запобігає появі технічних помилок при виконанні геодезичних робіт, а таблицю із зазначеними координатами усіх поворотних точок меж земельної ділянки можна експортувати в формалізованому вигляді і використовувати в інших редакторах.

Але остаточний вибір програмного продукту залежить від задач які необхідно буде вирішувати. ArcGIS підійде для користувачів та комерційних організацій, які зацікавлені у геоданих, адже ліцензійна версія ArcGIS покриє витрати на придбання геоданих. QGIS більш придатна для навчальних цілей та для невеликих компанія, адже є практично безкоштовною, але з потужним інструментарієм для просторового аналізу та візуалізації. [22]

Global Mapper – це потужне програмне забезпечення для роботи з географічними інформаційними системами (ГІС), яке широко використовується в галузі землеустрою завдяки своїм багатофункціональним можливостям, зручному інтерфейсу та підтримці різних форматів даних.

Основні можливості Global Mapper:

1. Обробка топографічних даних та побудова рельєфу. Global Mapper дозволяє ефективно обробляти топографічні зйомки, що особливо корисно при створенні кадастрових карт і планів. За допомогою цифрових моделей рельєфу (DEM), програмне забезпечення може створювати детальні карти місцевості, що відображають висоти, нахили та рельєфні особливості.

2. Аналіз території та розрахунок площі. Система дозволяє швидко розрахувати площі ділянок, довжини меж та інші параметри, що є важливими для формування земельних ділянок і визначення їх меж. Це прискорює процедури оцінки землі та визначення її потенційного використання.

3. Робота з різноманітними ГІС-форматами. Global Mapper підтримує різні формати просторових даних, включаючи Shapefile, GeoTIFF, DWG, DXF та інші. Це забезпечує можливість інтегрувати дані з інших ГІС-систем і геодезичних приладів, що спрощує процеси обміну інформацією та співпраці з іншими фахівцями.

4. Використання супутникових знімків та аерофотозйомки. Програмне забезпечення дозволяє імпортувати і обробляти супутникові знімки та дані аерофотозйомки. Це допомагає візуально оцінити місцевість, визначити існуючі об'єкти, природні та штучні межі ділянок, що є корисним при плануванні забудови.

5. Створення та редагування картографічних об'єктів. Global Mapper дозволяє створювати та редагувати лінійні, точкові та площинні об'єкти, які використовуються для нанесення меж ділянок, доріг, будівель та інших об'єктів на кадастрову карту. Це полегшує процеси формування земельних ділянок та нанесення даних у кадастр.

6. 3D-візуалізація. Однією з унікальних можливостей Global Mapper є 3D-візуалізація рельєфу, що дозволяє наочно побачити рельєфні характеристики місцевості. Це особливо корисно для проектування забудов і визначення оптимального використання території.

7. Інструменти для аналізу та моделювання території. Система має інструменти для аналізу території, що дозволяють виконувати розрахунки нахилів, експозицій, оцінки затоплюваності територій та інших факторів, які можуть вплинути на забудову. Це дозволяє визначати можливі ризики і враховувати їх при плануванні.

Переваги використання Global Mapper:

- **Простота використання:** зрозумілий інтерфейс дозволяє швидко навчитися працювати з програмою навіть для початківців у сфері ГІС.
- **Широкий функціонал:** підтримка великої кількості інструментів для аналізу та обробки просторових даних.
- **Інтеграція з іншими ГІС-системами:** забезпечує зручний обмін даними між іншими програмами та обладнанням. [23]

ВИСНОВКИ

У процесі виконання дипломної роботи було отримано практичні знання та досвід у сфері землевпорядкування, що стосуються формування земельних ділянок для багатоквартирної житлової забудови. Дослідження охоплювало основні аспекти, які допомогли краще засвоїти процеси та методи, що використовуються в галузі землевпорядних робіт.

Аналіз законодавчої та нормативної бази. На основі аналізу законодавчих актів та нормативних документів було отримано знання про правові аспекти формування земельних ділянок. Зокрема, опановано основні вимоги та процедури, що регулюють надання земель під забудову багатоквартирних будинків. Це дало можливість краще зрозуміти основи нормативно-правового забезпечення земельних відносин у сфері житлового будівництва.

Аналітичне дослідження земельного фонду м. Ніжин. Дослідження стану земельного фонду для житлової забудови у м. Ніжин надало можливість розглянути реальні показники використання територій. Аналіз статистичних даних і наявної інфраструктури дозволив краще засвоїти тенденції розвитку території, а також оцінити практичні проблеми та перспективи щодо житлової забудови. Це допомогло поглибити знання щодо використання земельного фонду у місцевих умовах.

Проектні рішення та розрахунки. Практичне опрацювання проектних рішень та виконання розрахунків дали змогу набути навичок у створенні проектної документації для багатоквартирної житлової забудови. Було розглянуто варіанти оптимального розміщення будинку на земельній ділянці, виконано основні розрахунки, що дозволило на практиці застосувати теоретичні знання з проектування та містобудування.

Державна реєстрація земельної ділянки. Дослідження послідовних етапів державної реєстрації земельної ділянки дало можливість зрозуміти всі ключові кроки та етапи реєстрації прав на землю. Опанування процедури, починаючи від кадастрової зйомки та присвоєння кадастрового номера до отримання правовстановлюючих

документів, є важливим кроком у набутті практичного досвіду у сфері земельних відносин.

Використання інформаційних та ГІС-технологій. Ознайомлення із сучасними інформаційними та ГІС-технологіями в землевпорядкуванні сприяло формуванню початкових навичок роботи з програмними системами, які полегшують аналіз і створення кадастрових карт. Практичні знання про ГІС-методи сприяли підвищенню розуміння можливостей цифрової обробки даних і побудови рельєфних моделей ділянок.

У ході роботи було поглиблено практичне розуміння процедур і вимог, пов'язаних із формуванням земельних ділянок для житлової забудови. Отримані знання та досвід закріпили теоретичну підготовку, надаючи більш реальне уявлення про землевпорядкувальні процеси та особливості застосування законодавчих норм на практиці.

СПИСКИ ВИКОРИСТАННИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України від 25.10.2002 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 14.10.2024)
2. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI : станом на 21 верес. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення: 14.10.2024).
3. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення: 14.10.2024)
4. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення: 12.04.2023)
5. ДБН В.2.3-5:2018 "Вулиці і дороги населених пунктів" К.: Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, 2018. – 120-156 с
6. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29.11.2001 р. № 2866-III : станом на 10 листоп. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text> (дата звернення: 14.10.2024).
7. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України від 14.05.2015 р. № 417-VIII : станом на 10 листоп. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text> (дата звернення: 14.10.2024).
8. Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань : Закон України від 15.05.2003 № 755-IV : станом на 23 верес. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/755-15#Text> (дата звернення: 10.11.2024).

9. Порядок утворення асоціації об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) – WikiLegalAid. *Платформа правових консультацій - WikiLegalAid.* URL: <https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/> (дата звернення: 10.11.2024).
10. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV : станом на 15 квіт. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 14.10.2024).
11. Особливості управління земельними ресурсами у великих містах - Бібліотека BukLib.net. *Головна - Бібліотека BukLib.net.* URL: <https://buklib.net/books/35345/> (дата звернення: 04.11.2024).
12. Стратегія розвитку Ніжинської територіальної громади на 2021-2027 роки. Ніжинська міська рада. *Ніжинська міська рада.* URL: <https://nizhynrada.gov.ua/files/2020-08-01/pCtzjSdxcB.pdf> (дата звернення: 20.10.2024).
13. Динаміка створення ОСББ в Україні - Громада-влада: діалог, довіра, дія. *Громада-влада: діалог, довіра, дія.* URL: <https://osbb-ok.org.ua/posts/dinamika-stvorennua-osbb-v-ukrayini> (дата звернення: 17.11.2024).
14. Відведення земельної ділянки під ОСББ – WikiLegalAid. *Платформа правових консультацій - WikiLegalAid.* URL: https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/Відведення_земельної_ділянки_під_ОСББ (дата звернення: 17.11.2024).
15. Встановлення меж земельної ділянки – WikiLegalAid. *Платформа правових консультацій - WikiLegalAid.* URL: https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/Встановлення_меж_земельної_ділянки (дата звернення: 10.11.2024).

- 16.Кадастровий план земельної ділянки. *Сертифіковані землепорядні роботи під ключ.* URL: <https://yaroslavkravets.biz.ua/cadastral-plan-of-the-land-plot> (дата звернення: 10.11.2024).
- 17.Петраковська О.С., Михальова М.Ю. (2024) Фактори, що обґрунтовують формування обмежень використання земель Містобудування та територіальне планування, (85), 454–461. URL: <https://library.knuba.edu.ua/books/zbirniki/02/2024/2>
18. Обмеження прав на землю – WikiLegalAid. *Платформа правових консультацій - WikiLegalAid.* URL: https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/Обмеження_прав_на_землю (дата звернення: 10.11.2024).
- 19.Порядок державної реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі – WikiLegalAid. *Платформа правових консультацій - WikiLegalAid.* URL: https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/Порядок_державної_реєстрації_земельної_ділянки_в_Державному_земельному_кадастрі (дата звернення: 10.11.2024).
20. Реєстрація права власності на земельну ділянку – WikiLegalAid. *Платформа правових консультацій - WikiLegalAid.* URL: https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/Реєстрація_права_власності_на_земельну_ділянку (дата звернення: 17.11.2024).
- 21.Шарий І.А, Тимошевський В.В, Щепак В.В. ГІС в кадастрових системах. Полтава : Полтав. нац. техн. ун-т ім. Юрія Кондратюка, 2017. 230 с. ст.98-102; 145-146
22. Маслакова А.О. Переваги використання програмних продуктів arcgis та qgis при створенні кадастрового плану земельної ділянки. *Стан і майбутнє лісового господарства, деревообробки та землепорядкування*: Матеріали Всеукр. науково-практ. конф. здобувачів вищ. освіти та молодих вчен., м. Харків, 3 верес. 2023 р. Харків, 2023. С. 99–102.

23. Global Mapper. *Blue Marble Geographics.*

URL: <https://www.bluemarblegeo.com/global-mapper/> (date of access: 11.11.2024).

24. Методичні вказівки до виконання атестаційної випускної роботи магістра /уклад.:

О. С. Петраковська, М.Ю. Михальова. – К.: КНУБА, 2020. – 50 с.

ДОДАТКИ

1. Загальна інформація
2. Законодавчі акти, що регулюють процес формування земельної ділянки
3. Нормативні акти, що регулюють процес формування земельної ділянки
4. Законодавчі акти та нормативні документи, що регулюють порядок створення ОСББ
5. Структура земель житлової забудови
6. Аналіз тенденції створення ОСББ в Україні
7. Правовий режим та норми виділення земель для обслуговування багатоквартирних будинків
8. ОСББ як суб'єкт права щодо земель багатоквартирних будинків
9. Ситуаційна схема розташування земельної ділянки
10. Вихідна земельно-кадастрова документація
11. Витяг з містобудівної документації
12. Топографо-геодезичні роботи
13. Перенесення меж земельної ділянки в натуру
14. План обмежень земельної ділянки
15. Фрагмент кадастрового плану
16. Державна реєстрація земельної ділянки
17. Використання ГІС
18. Висновки

					КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА МАГІСТРА			
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата				
Виконав		Довбиш В.			Формування земельної ділянки для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку в м. Ніжин Чернігівської області	Літ.	Арк.	Акрюшів
Консультант								18
Керівник		Лізунова А.П.				КНУБА, ГІСУТ, гр.ЗіКм-		
Перевірив						23		
Зав.каф.		Петраковська О.В.						

ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

АКТУАЛЬНІСТЬ АТЕСТАЦІЙНОЇ РОБОТИ	АКТУАЛЬНІСТЬ РОБОТИ ПОЛЯГАЄ В НЕОБХІДНОСТІ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ МІСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ ПІД ЖИТЛОВУ ЗАБУДОВУ, ЩО Є ВАЖЛИВИМ ЗАВДАННЯМ ДЛЯ РОЗВИТКУ ІНФРАСТРУКТУРИ ТА ЗАДОВОЛЕННЯ ПОТРЕБ НАСЕЛЕННЯ. У МІСТАХ ЗАВЖДИ АКТУАЛЬНЕ ПИТАННЯ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА, ТОМУ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ Є КЛЮЧОВИМ ПИТАННЯМ ДЛЯ РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ТА ПІДТРИМКИ УРБАНІСТИЧНОГО РОЗВИТКУ.
ОБ'ЄКТ ДОСЛІДЖЕННЯ	ОБ'ЄКТОМ ДОСЛІДЖЕННЯ Є ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА ДЛЯ БУДІВНИЦТВА І ОБСЛУГОВУВАННЯ БАГАТОКВАРТИРНОГО ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ, А ТАКОЖ ПРОЦЕС ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В МЕЖАХ МІСЬКОЇ ЗАБУДОВИ М. НІЖИН.
ПРЕДМЕТ ДОСЛІДЖЕННЯ	ПРЕДМЕТОМ ДОСЛІДЖЕННЯ Є НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ТА ПРОСТОРОВІ АСПЕКТИ ФОРМУВАННЯ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПІД ЖИТЛОВУ ЗАБУДОВУ В М. НІЖИН.
НАУКОВА НОВИЗНА	НАУКОВА НОВИЗНА РОБОТИ ПОЛЯГАЄ В УДОСКОНАЛЕННІ МЕТОДІВ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ З УРАХУВАННЯМ СУЧАСНИХ ВИМОГ ДО ПЛАНУВАННЯ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІЇ ТА РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ.
ЗАВДАННЯ ДОСЛІДЖЕННЯ	ПРОАНАЛІЗУВАТИ СТАН ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ ДЛЯ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ У М. НІЖИН. ВИВЧИТИ ПРАВОВІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПІД ЖИТЛОВЕ БУДІВНИЦТВО. РОЗРОБИТИ РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ.
МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ	У РОБОТІ ЗАСТОСОВАНО ТАКІ МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ: АНАЛІЗ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЇ БАЗИ, ПРОСТОРОВИЙ АНАЛІЗ ТЕРИТОРІЙ, КАРТОГРАФІЧНИЙ МЕТОД, МЕТОД ПОРІВНЯЛЬНОГО АНАЛІЗУ, А ТАКОЖ МЕТОДИ СИСТЕМНОГО ПІДХОДУ ТА ПРОГНОЗУВАННЯ.

ЗАКОНОДАВЧІ АКТИ, ЩО РЕГУЛЮЮТЬ ПРОЦЕС ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

КОДЕКСИ	ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ ВІД 25.10.2001 № 2768-III (СТАТТИ 12, 19, 93, 116, 122-126,186)	ВИЗНАЧАЄ ПІДСТАВИ НАБУТТЯ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ ІЗ ЗЕМЕЛЬ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ, РЕГУЛЮЄ ПОРЯДОК НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У ПОСТІЙНЕ КОРИСТУВАННЯ
ЗАКОНИ	ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР» ВІД 22.05.2003 № 858-IV (СТАТТИ 15, 24)	ВСТАНОВЛЮЄ ВІДОМОСТІ, ЯКІ ВНОСЯТЬСЯ В ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР ТА ПОРЯДОК РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
	ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ЗЕМЛЕУСТРІЙ» ВІД 22.05.2003 № 858-IV (СТАТТИ 25, 26, 29, 50)	ВИЗНАЧАЄ ЗАГАЛЬНІ ВИМОГИ ДО ЗМІСТУ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ
	ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДЕЯКИХ ЗАКОНОДАВЧИХ АКТИВ УКРАЇНИ ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ТА ДЕРЕГУЛЯЦІЇ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН» ВІД 28.04.2021 Р. № 1423-IX (СТАТТИ 15, 24)	ЗМІНИ ЩОДО СКАСУВАННЯ ПОГОДЖЕННЯ ДЕЯКИХ ПРОЕКТІВ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
	ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ТОПОГРАФО-ГЕОДЕЗИЧНУ І КАРТОГРАФІЧНУ ДІЯЛЬНІСТЬ» від 23.12.1998 № 353-XIV(СТАТТЯ 10)	ВИЗНАЧАЄ ОСНОВНІ ВИМОГИ ЩОДО ЗДІЙСНЕННЯ ТОПОГРАФО-ГЕОДЕЗИЧНОЇ І КАРТОГРАФІЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

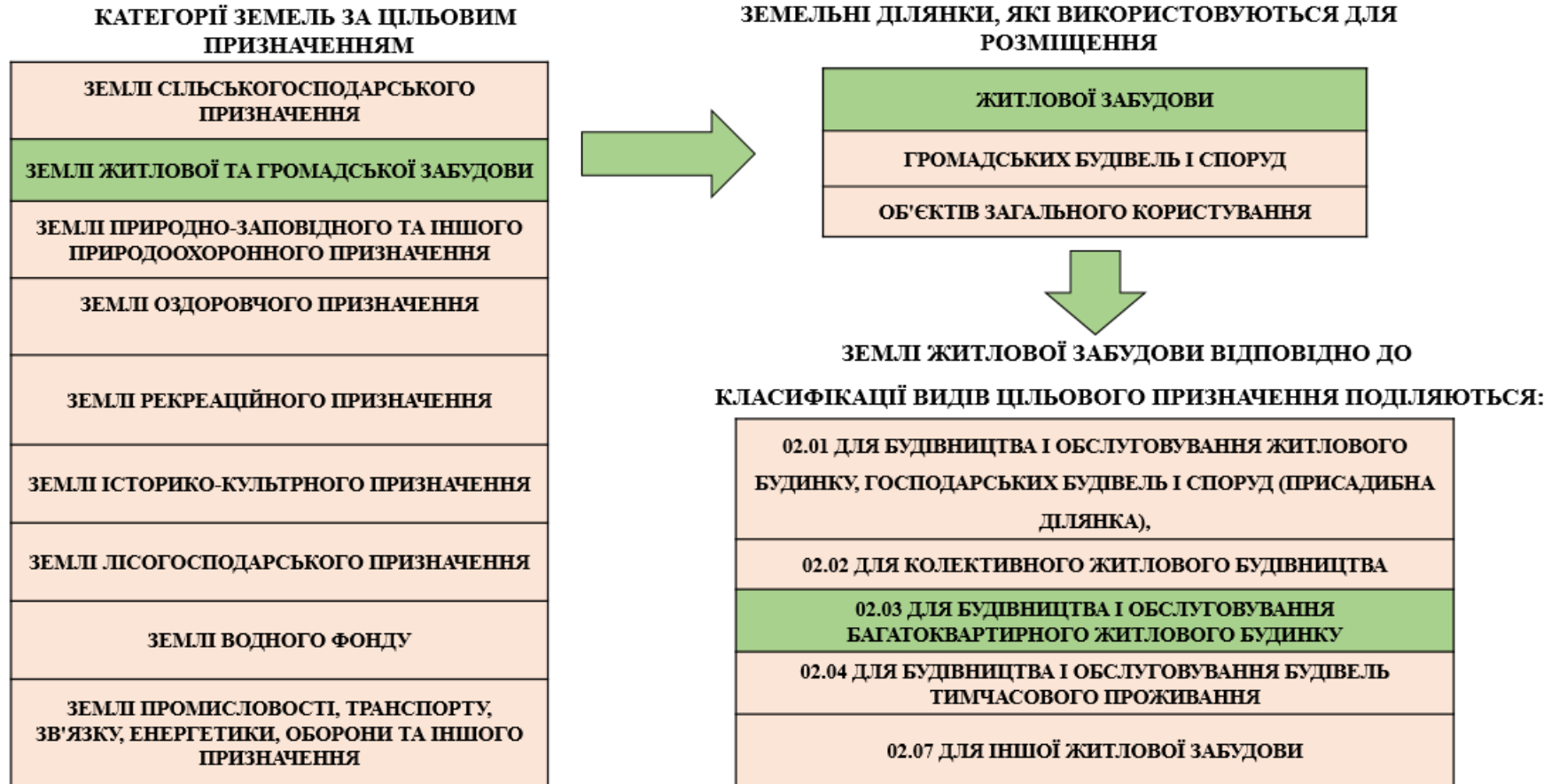
НОРМАТИВНІ АКТИ, ЩО РЕГУЛЮЮТЬ ПРОЦЕС ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

ПОСТАНОВИ	<p>ПОРЯДОК ВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ: ПОСТАНОВА КМУ ВІД 17.10.2012 № 1051</p>	<p>ВИЗНАЧАЄ ПРОЦЕДУРУ ТА ВИМОГИ ЩОДО ВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ</p>
	<p>ПРО ЗАТВЕРДЖЕННЯ ТИПОВОГО ДОГОВОРУ ПРО РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ: ПОСТАНОВА КМУ ВІД 04.03.2004 Р. № 266</p>	<p>ЗАТВЕРДЖУЄ ТИПОВИЙ ДОГОВІР ПРО РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ</p>
	<p>ДЕЯКІ ПИТАННЯ ВЕДЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ: ПОСТАНОВА КМУ ВІД 07.05.2022 Р. № 564</p>	<p>РЕГУЛЮЄ ДЕЯКІ ПИТАННЯ ВЕДЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ</p>
ІНСТРУКЦІ	<p>ІНСТРУКЦІЯ ПРО ВСТАНОВЛЕННЯ (ВІДНОВЛЕННЯ) МЕЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В НАТУРІ (НА МІСЦЕВОСТІ) ТА ЇХ ЗАКРІПЛЕННЯ МЕЖОВИМИ ЗНАКАМИ № 376 ВІД 18.05.2010</p>	<p>ВСТАНОВЛЮЄ МЕХАНІЗМ ВИЗНАЧЕННЯ НА МІСЦЕВОСТІ МЕТРИЧНИХ ДАНИХ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, У ТОМУ ЧИСЛІ МІСЦЕПОЛОЖЕННЯ ПОВОРОТНИХ ТОЧОК, ЇЇ МЕЖ ТА ЇХ ЗАКРІПЛЕННЯ МЕЖОВИМИ ЗНАКАМИ</p>

ЗАКОНОДАВЧІ АКТИ ТА НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ ЩО РЕГУЛЮЮТЬ ПОРЯДОК СТВОРЕННЯ ОСББ

ЗАКОНИ	ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ» ВІД 10.11.2023 № 2866-П	СТВОРЕННЯ, ФУНКЦІОНУВАННЯ, РЕОРГАНІЗАЦІЇ ТА ЛІКВІДАЦІЇ ОБ'ЄДНАНЬ ВЛАСНИКІВ ЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕНЬ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ, ЇХНІ ПРАВА ТА ОBOB'ЯЗКИ
	ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ ЮРИДИЧНИХ ОСІБ, ФІЗИЧНИХ ОСІБ - ПІДПРИЄМЦІВ ТА ГРОМАДСЬКИХ ФОРМУВАНЬ» ВІД 15.05.2003 № 755-IV (СТАТТІ 25, 36)	НАВЕДЕНО ПОРЯДОК ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ АСОЦІАЦІЇ ОСББ ЯК ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ ТА ДОКУМЕНТ ПРО СПЛАТУ АДМІНІСТРАТИВНОГО ЗБОРУ
НАКАЗИ	НАКАЗ ДЕРЖАВНОГО КОМПЕТЕТУ УКРАЇНИ З ПИТАНЬ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА "ПРО ЗАТВЕРДЖЕННЯ ТИПОВОГО СТАТУТУ ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ ТА ТИПОВОГО ДОГОВОРУ ВІДНОСИН ВЛАСНИКІВ ЖИТЛОВИХ І НЕЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕНЬ ТА УПРАВИТЕЛЯ« ВІД 27.08.2003 № 141	НАВЕДЕНО ПРИКЛАД ТИПОВОГО СТАТУТУ ОБ'ЄДНАННЯ ВЛАСНИКІВ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ
	НАКАЗ МІНІСТЕРСТВА РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ, БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ "ПРО ЗАТВЕРДЖЕННЯ ФОРМИ ПРОТОКОЛУ ЗБОРІВ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ» ВІД 25.08.2015 № 203	ЗАТВЕРДЖЕНА ФОРМА ПРОТОКОЛУ ЗБОРІВ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ

СТРУКТУРА ЗЕМЕЛЬ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ



АНАЛІЗ ТЕНДЕНЦІЇ СТВОРЕННЯ ОСББ В УКРАЇНІ*



РІК	ВСЬОГО СТВОРЕНИХ ОСББ	СТВОРЕНИХ НОВИХ ОСББ ЗА ДАНИЙ РІК
2016	17109	1117
2017	26080	8971
2018	27999	1919
2019	29916	1917
2020	32700	2784
2021	35353	2653
2022	37695	2342
2023	38606	911

* ДИНАМІКА СТВОРЕННЯ ОСББ В УКРАЇНІ. ПРООСББ. URL: [HTTPS://PROOSBB.INFO/NODE/936](https://proosbb.info/node/936)

ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ТА НОРМИ ВИДІЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ОБСЛУГОВУВАННЯ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ



ОСББ ЯК СУБ'ЄКТ ПРАВА ЩОДО ЗЕМЕЛЬ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

СУБ'ЄКТАМИ ПРАВА ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ
ЗЕМЛЯМИ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ МОЖУТЬ
БУТИ:

ЖИТЛОВО-ЕКСПЛУАТАЦІЙНІ ОРГАНІЗАЦІЇ
СПІВВЛАСНИКИ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ



СТВОРЕННЯ ОСББ

1. СТВОРЕННЯ ІНІЦІАТИВНОЇ ГРУПИ
2. ПІДГОТОВКА ДО УСТАНОВЧИХ ЗБОРІВ
3. ПРОВЕДЕННЯ УСТАНОВЧИХ ЗБОРІВ
4. ПРИЙНЯТТЯ РІШЕННЯ
5. ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ОСББ



ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В ПОСТІЙНЕ КОРИСТУВАННЯ ОСББ

1. ЗВЕРНУТИСЯ ІЗ КЛОПОТАННЯМ ДО МІСЬКОЇ РАДИ ПРО НАДАННЯ ДОЗВОЛУ НА РОЗРОБКУ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
2. РОЗРОБКА ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ
3. РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В ДЗК
4. РЕЄСТРАЦІЯ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

СИТУАЦІЙНА СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

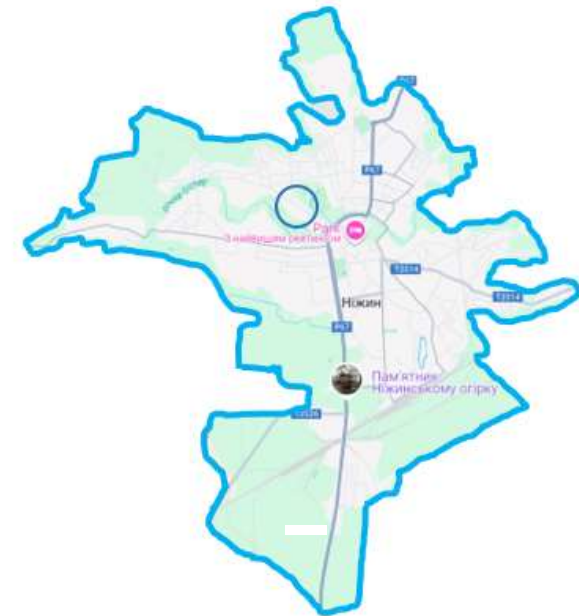
РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
В МЕЖАХ ЧЕРНІГІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ



РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В
МЕЖАХ НІЖИНСЬКОГО РАЙОНУ



РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ
ДІЛЯНКИ В МЕЖАХ М. НІЖИН



Умовні позначення :

— - МЕЖА ОБЛАСТІ

— - МЕЖА РАЙОНУ

— - МЕЖА МІСТА

○ - МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

ВИХІДНА ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВА ІНФОРМАЦІЯ

ВИКОПУВАННЯ З ПОРТАЛУ KADASTR.LIVE



Умовні позначення:



- ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА, ЩО ВІДВОДИТЬСЯ

ВІДОМОСТІ ПРО ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ, ЩО ВІДВОДИТЬСЯ

МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	ЧЕРНІГІВСЬКА ОБЛАСТЬ, МІСТО НІЖИН
КАДАСТРОВИЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	7410400000:01:011: XXXX
ЗАГАЛЬНА ПЛОЩА	0,7380
КАТЕГОРІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	ЗЕМЛІ ЗАПАСУ
ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	ВИЗНАЧАЄТЬСЯ ПРОЕКТОМ
ОБМЕЖЕННЯ КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЛЕЮ	<ul style="list-style-type: none"> - 01.03 ОХОРОННА ЗОНА НАВКОЛО (УЗДОВЖ) ОБ'ЄКТА ТРАНСПОРТУ ПЛОЩЕЮ 0,0548 ГА - 01.05 ОХОРОННА ЗОНА НАВКОЛО (УЗДОВЖ) ОБ'ЄКТА ЕНЕРГЕТИЧНОЇ СИСТЕМИ 0,0089 ГА - 01.08 ОХОРОННА ЗОНА НАВКОЛО ІНЖЕНЕРИХ КОМУНІКАЦІЙ ПЛОЩЕЮ 0,0588 ГА - 06.01 ТЕРИТОРІЇ В ЧЕРВОНИХ ЛІНІЯХ ПЛОЩЕЮ 0,0214 ГА

ВИТЯГ З МІСТОВУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

ВИКОПИВАННЯ З ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ М. НЕЖИН



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:



- МЕЖІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЩО ВІДВОДИТЬСЯ

ТЕРИТОРІЇ:

ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ



- САДИБНОЇ

ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ



АДМІНІСТРАТИВНО-ГРОМАДСЬКИХ ЦЕНТРІВ ТА ОБ'ЄКТІВ (ПРОЕКТНІ)

ЛАНДШПАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ



- ЗЕЛЕНІ НАСАДЖЕННЯ ЗАГАЛЬНОГО КОРИСТУВАННЯ

МЕЖІ



- ОХОРОННА ЗОНА ПАМ'ЯТОК АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОВУДУВАННЯ



- ТЕРИТОРІЯ ЗЕМЕЛЬ СПЕЦПРИЗНАЧЕННЯ



- ЗОНА РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ



ТОПОГРАФО-ГЕОДЕЗИЧНІ РОБОТИ

Схема теодолітного ходу та прив'язки поворотних точок
меж земельної ділянки

ОПИС ТЕОДОЛІТНОГО ХОДУ

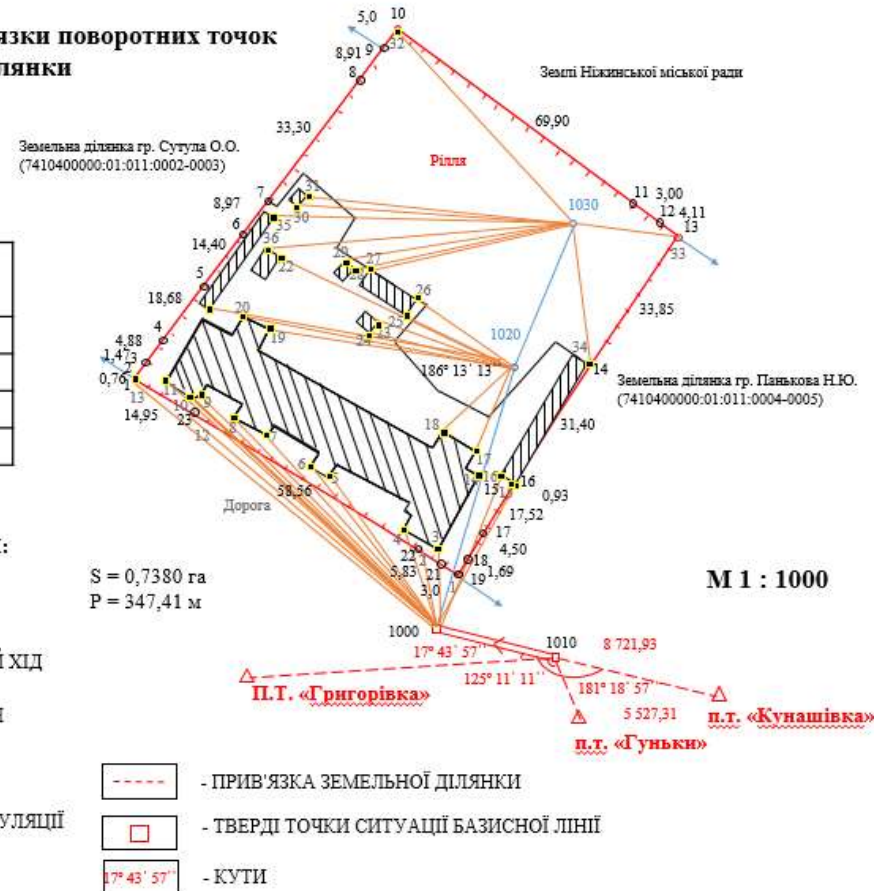
НОМЕР З/П	НАЗВА ПУНКТУ	ХІД №1			ВИМІРНА ЛІНІЯ
		Град.	Мін.	Сек.	
1	13,40	0	0	0,00	
2	18,44	272	13	51,00	60,33
3	11,52	186	13	13,00	34,67
4	30,51	0	0	0,00	

КООРДИНАТИ БАЗОВИХ СТАНЦІЙ

КОД СТАНЦІЇ	X	Y	ВИСОТА, м
ГРИГОРІВКА	5648506,753	4247931,173	120,8 м
КУНАШІВКА	5647065,813	4264702,535	130,514 м
ГУНЬКИ	5643852,400	4258178,422	126,766 м

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

-  - ПІКЕТИ
-  - ТЕОДОЛІТНИЙ ХІД
-  - БАЗИСНА ЛІНІЯ
-  - ПАРКАН
-  - ПУНКТ ТРИАНГУЛЯЦІЇ
-  - БУДІВЛЯ



ПЕРЕНЕСЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В НАТУРУ



КАТАЛОГ КООРДИНАТ

№	Координати	
	X	Y
1	5649076,040	4256108,060
2	5649076,641	4256108,533
3	2649077,799	4256109,445
4	5649031,634	4256112,460
5	5649096320	4256124,010
6	5649103,030	4256132370
7	5649114,961	4256138,087
8	5649141364	4256158,371
9	5649148,402	4256163,833
10	5649152,352	4256166,899
...
23	5649067,900	4256120,597

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:



- ПРОМІРИ



- ТЕОДОЛТНИЙ ХІД



- БАЗИСНА ЛІНІЯ



- ПАРКАН



- ПУНКТ ТРИАНГУЛЯЦІЇ



- БУДІВЛЯ



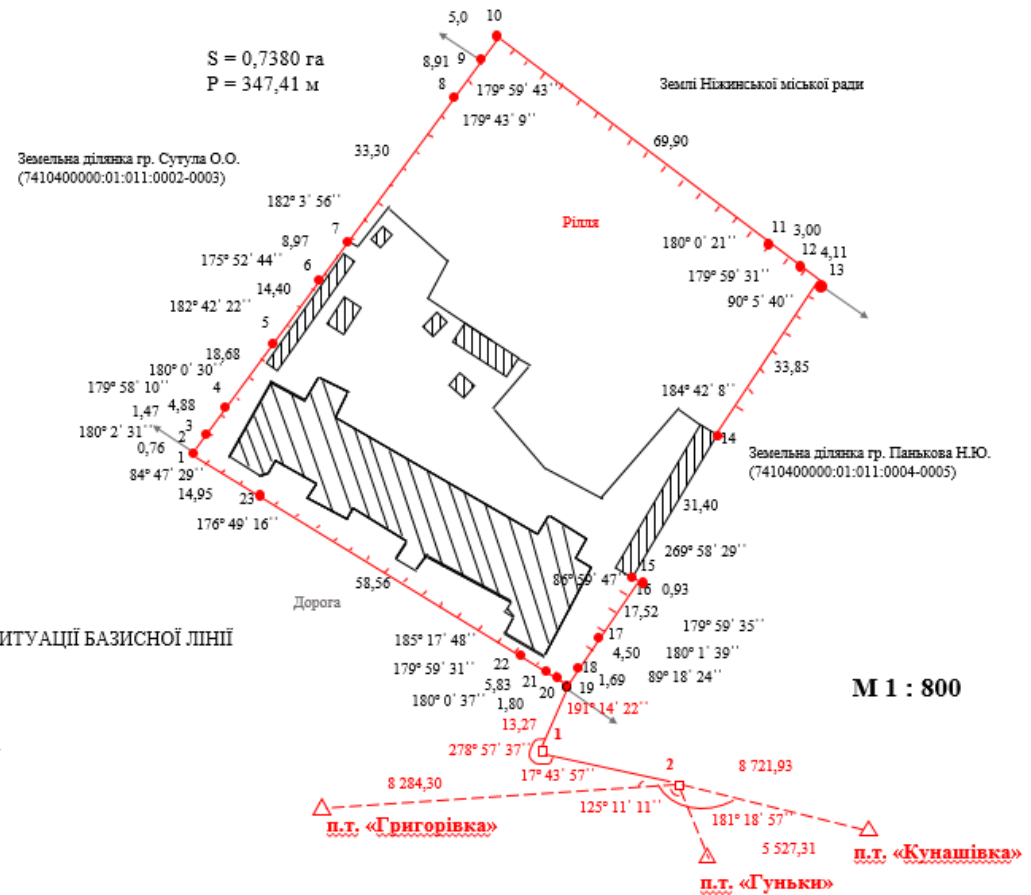
- ТВЕРДІ ТОЧКИ СИТУАЦІЇ БАЗИСНОЇ ЛІНІЇ



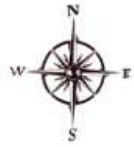
- КУТИ



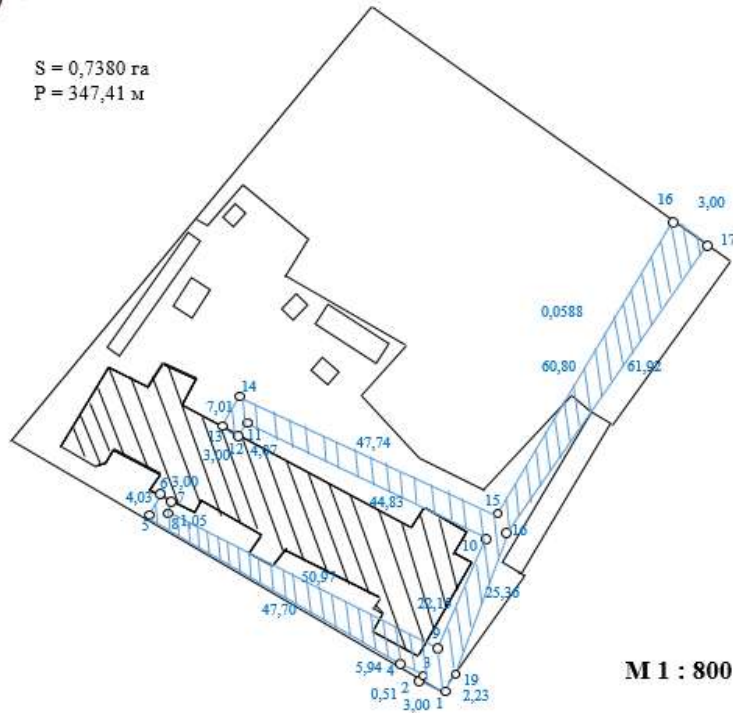
- МЕЖОВИЙ ЗНАК



ПЛАН ОБМЕЖЕНЬ





S = 0,7380 га
P = 347,41 м

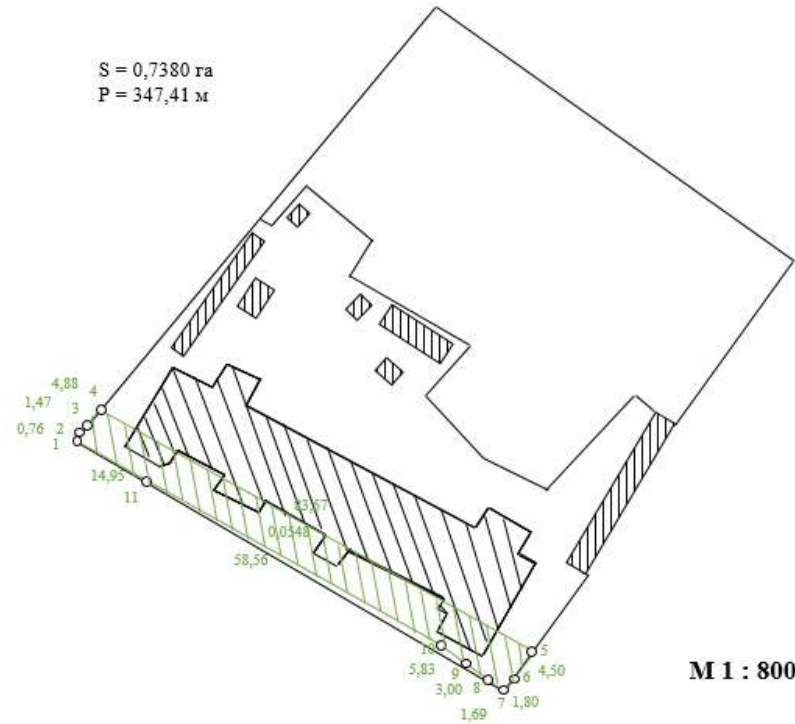


М 1 : 800



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

-  - МЕЖА ЗОНИ ОБМЕЖЕННЯ ВОДОПРОВОДУ
-  - ПЛОЩА ЗОНИ ОБМЕЖЕННЯ ВОДОПРОВОДУ

S = 0,7380 га
P = 347,41 м



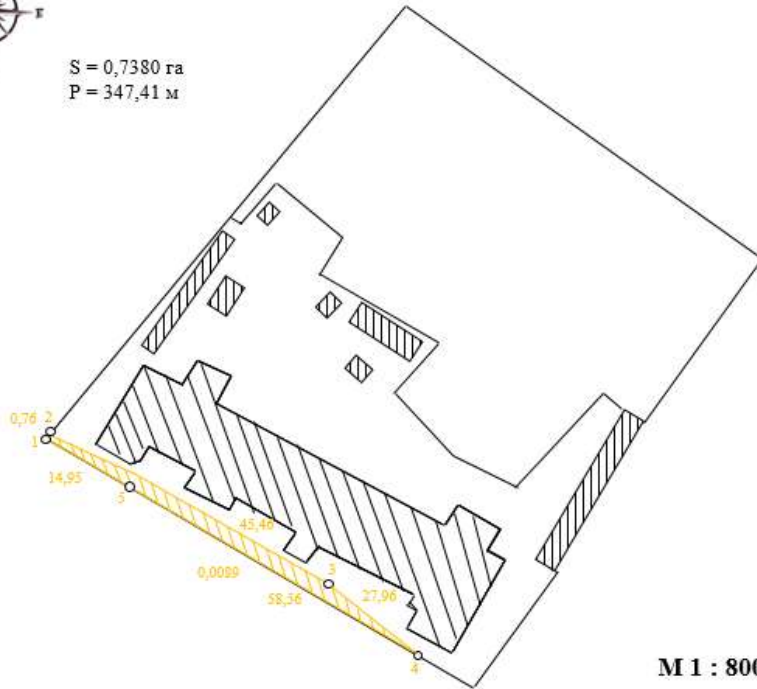
М 1 : 800

-  - МЕЖА ЗОНИ ОБМЕЖЕННЯ ГАЗОПРОВОДУ
-  - ПЛОЩА ЗОНИ ОБМЕЖЕННЯ ГАЗОПРОВОДУ

ПЛАН ОБМЕЖЕНЬ





S = 0,7380 га
P = 347,41 м

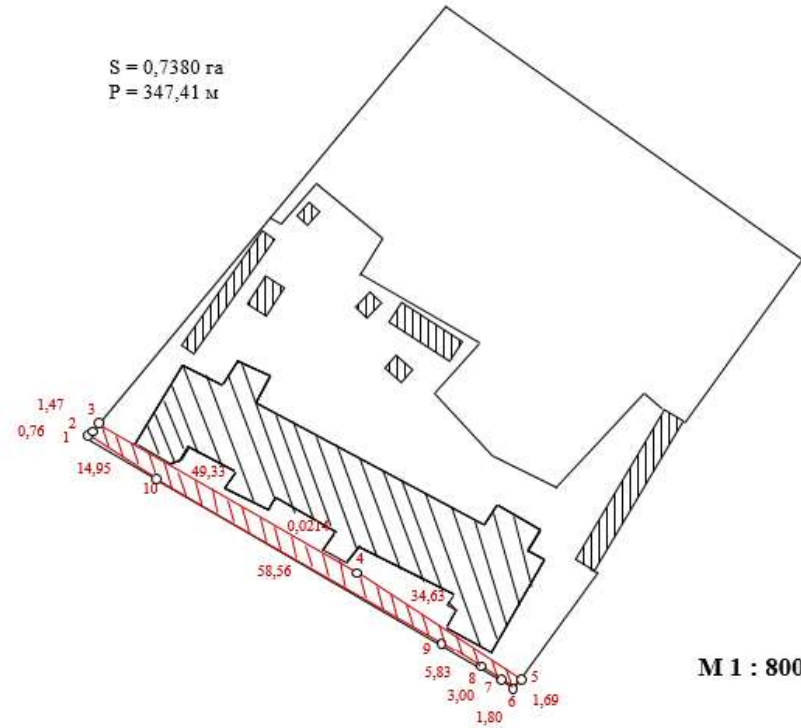


М 1 : 800



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

-  - МЕЖА ЗОНИ ОБМЕЖЕННЯ ЛЕП
-  - ПЛОЩА ЗОНИ ОБМЕЖЕННЯ ЛЕП

S = 0,7380 га
P = 347,41 м



М 1 : 800

-  - МЕЖА ТЕРИТОРІЇ В ЧЕРВОНИХ ЛІНІЯХ
-  - ПЛОЩА ТЕРИТОРІЇ В ЧЕРВОНИХ ЛІНІЯХ



ФРАГМЕНТ КАДАСТРОВОГО ПЛАНУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

S = 0,7380 га
P = 347,41 м

ОПИС МЕЖ:

ВІД А ДО Б – ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА ГР.СУТУЛА О.О. (7410400000:01:011:0002-0003)

Б ДО В – ЗЕМЛІ НІЖИНСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

В ДО Г – ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА ГР. ПАНЬКОВА Н.Ю. (7410400000:01:011:0004-0005)

Г ДО А – ЗЕМЛІ ЗАГАЛЬНОГО КОРИСТУВАННЯ НІЖИНСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (ВУЛ. ВОЗДВИЖЕНСЬКА)

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

- БУДІВЛЯ

- РІЛЛЯ

- ГОСПОДАРСЬКИЙ ДВІР

- МЕЖА ЗОНИ ОБМЕЖЕННЯ ГАЗОПРОВОДУ

- ПЛОЩА ЗОНИ ОБМЕЖЕННЯ ГАЗОПРОВОДУ

- МЕЖА ЗОНИ ОБМЕЖЕННЯ ЛЕП

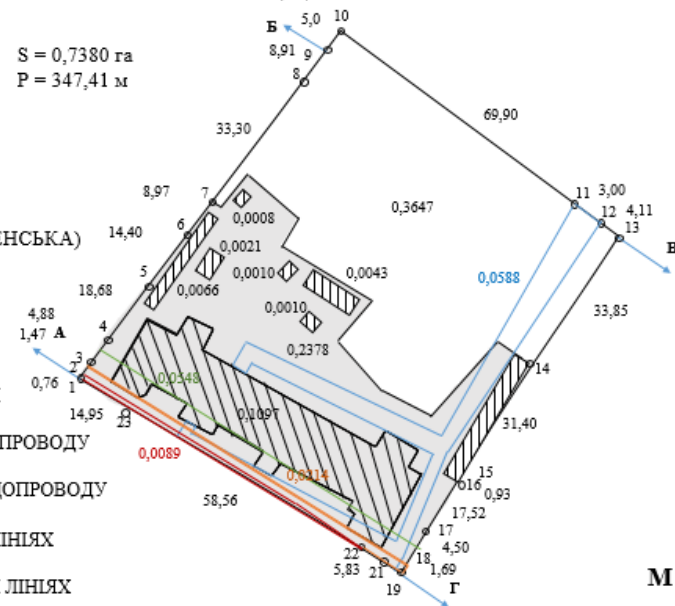
- ПЛОЩА ЗОНИ ОБМЕЖЕННЯ ЛЕП

- МЕЖА ЗОНИ ОБМЕЖЕННЯ ВОДОПРОВОДУ

- ПЛОЩА ЗОНИ ОБМЕЖЕННЯ ВОДОПРОВОДУ

- МЕЖА ТЕРИТОРІЇ В ЧЕРВОНИХ ЛІНІЯХ

- ПЛОЩА ТЕРИТОРІЇ В ЧЕРВОНИХ ЛІНІЯХ



М 1 : 1000

ВЛАСНИКИ ЗЕМЛІ, ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІ ТА ЗЕМЛІ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ, НЕ НАДАНІ У ВЛАСНІСТЬ АБО КОРИСТУВАННЯ	КВЦПЗ	ЗАГАЛЬНА ПЛОЩА	КОД ЗГІДНО З КВЗУ				ОБМЕЖЕННЯ ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК			
			ГРУПА	ПІДГРУПА	ГРУПА	ПІДГРУПА	ОХОРОННА ЗОНА			ІНШІ ОБМЕЖЕННЯ
			РІЛЛЯ	РІЛЛЯ	ЗЕМЛІ ПІД ЖИТЛОВОЮ ЗАБУДОВОЮ	МАЛОПОВЕРХО ВА ЗАБУДОВА	01.03	01.05	01.08	06.01.1
ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ВОЗДВИЖЕНСЬКИЙ 2023»	02.13	0,7380	001	01	007	01	01.03	01.05	01.08	06.01.1
			0,3647	0,3647	0,3733	0,3733	0,0548	0,0089	0,0588	0,0214

ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

ПОДАННЯ ДЕРЖАВНОМУ КАДАСТРОВОМУ РЕЄСТРАТОРУ ЗАЯВИ ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ:

- ЗАЯВА ЗА ФОРМОЮ, ВСТАНОВЛЕНОЮ ЦЕНТРАЛЬНИМ ОРГАНОМ ВИКОНАВЧОЇ ВЛАДИ, ЩО ЗАБЕЗПЕЧУЄ ФОРМУВАННЯ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН
- ДОКУМЕНТАЦІЯ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ, ЩО Є ПІДСТАВОЮ ДЛЯ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, В ЕЛЕКТРОННІЙ ФОРМІ ТА ФОРМІ ЕЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА.

1

ДЕРЖАВНИЙ КАДАСТРОВИЙ РЕЄСТРАТОР, ЯКИЙ ЗДІЙСНЮЄ ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, **ПРОТЯГОМ ЧОТИРНАДЦЯТИ ДНІВ З ДНЯ РЕЄСТРАЦІЇ ЗАЯВИ:**

- ПЕРЕВІРЯЄ ВІДПОВІДНІСТЬ ДОКУМЕНТІВ ВИМОГАМ ЗАКОНОДАВСТВА;
- ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ ПЕРЕВІРКИ ЗДІЙСНЮЄ ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ АБО НАДАЄ ЗАЯВНИКУ МОТИВОВАНУ ВІДМОВУ У ДЕРЖАВНІЙ РЕЄСТРАЦІЇ.

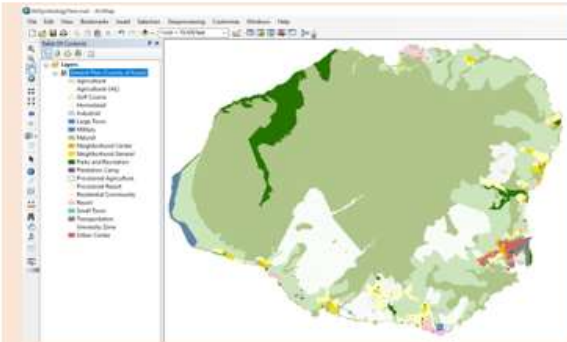
2

НА ПІДТВЕРДЖЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЗАЯВНИКУ **БЕЗОПЛАТНО** ВИДАЄТЬСЯ ВИТЯГ З ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ ПРО ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ.

ВИТЯГ МІСТИТЬ ВСІ ВІДОМОСТІ ПРО ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ, ВНЕСЕНІ ДО ПОЗЕМЕЛЬНОЇ КНИГИ.

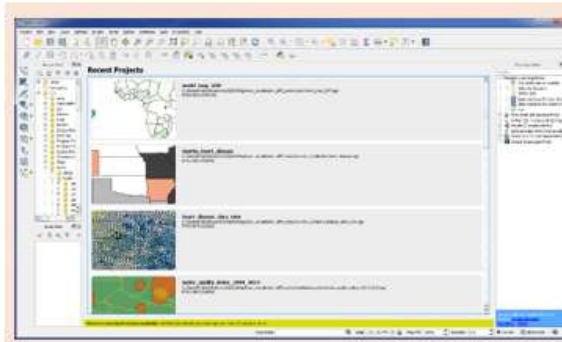
3

ВИКОРИСТАННЯ ГІС



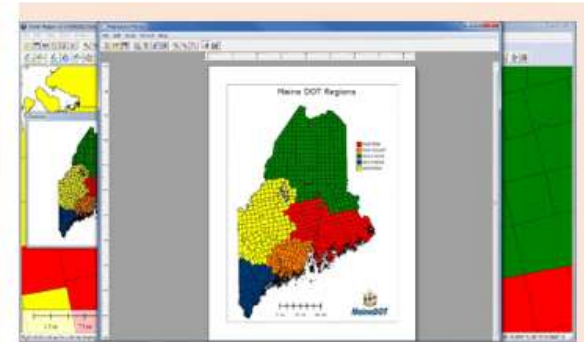
ARCGIS

- МОЖЛИВОСТІ ДЛЯ АНАЛІЗУ, МОДЕЛЮВАННЯ ТА ВІЗУАЛІЗАЦІЇ ПРОСТОРОВИХ ДАНИХ
- СТВОРЕННЯ ДЕТАЛЬНИХ КАРТ ДІЛЯНОК
- АНАЛІЗУ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ
 - ПЛАНУВАННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ
- ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ТА ВИРІШЕННЯ ІНШИХ ЗАВДАНЬ, ПОВ'ЯЗАНИХ ІЗ УПРАВЛІННЯМ ТА РОЗПОДІЛОМ ЗЕМЕЛЬ.



QGIS

- БЕЗКОШТОВНА ТА ВІДКРИТА ГЕОІНФОРМАЦІЙНА СИСТЕМА
- ДОЗВОЛЯЄ ВИКОНУВАТИ АНАЛІЗ, ОБРОБКУ ТА ВІЗУАЛІЗАЦІЮ ПРОСТОРОВИХ ДАНИХ
- ПІДТРИМУЄ ШИРОКИЙ СПЕКТР ФОРМАТІВ ДАНИХ
- НАДАЄ ІНСТРУМЕНТИ ДЛЯ ТЕМАТИЧНОГО КАРТОГРАФУВАННЯ
 - ПРОСТОРОВОГО АНАЛІЗУ
- РОБОТИ З РАСТРОВИМИ ТА ВЕКТОРНИМИ ДАНИМИ
 - ВИКОРИСТОВУЄТЬСЯ В ЗЕМЛЕУСТРОЇ ЯК АЛЬТЕРНАТИВА КОМЕРЦІЙНИМ ГІС-РІШЕННЯМ



GLOBAL MAPPER

- УНІВЕРСАЛЬНЕ ГЕОІНФОРМАЦІЙНЕ ПРОГРАМНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
 - НАДАЄ ІНСТРУМЕНТИ ДЛЯ ВІЗУАЛІЗАЦІЇ, РЕДАГУВАННЯ, АНАЛІЗУ ТА ОБРОБКИ РІЗНОМАНІТНИХ ГЕОПРОСТОРОВИХ ДАНИХ
- ВКЛЮЧАЮЧИ ТОПОГРАФІЧНІ КАРТИ, ДАНІ ДЗЗ, ВЕКТОРНІ ШАРИ
 - ДОЗВОЛЯЄ ВИКОНУВАТИ ЗАВДАННЯ, ПОВ'ЯЗАНІ З ВИМІРЮВАННЯМ ПЛОЩ
 - АНАЛІЗОМ РЕЛЬЄФУ
- СТВОРЕННЯМ 3D-МОДЕЛЕЙ

ВИСНОВКИ

АНАЛІЗ ЗАКОНОДАВЧОЇ БАЗИ



ЗАСВОЄНО ПРАВОВІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ

ДОСЛІДЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ



ОПРАЦЬОВАНО СТАН І ПЕРСПЕКТИВИ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ У М. НІЖИН

ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ



ОТРИМАНО НАВИЧКИ У СТВОРЕННІ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ



ЗАСВОЄНО КЛЮЧОВІ ЕТАПИ ТА ПРОЦЕДУРИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ

ЗАСТОСУВАННЯ ГІС-ТЕХНОЛОГІЙ



СФОРМОВАНО БАЗОВІ НАВИЧКИ РОБОТИ З ПРОГРАМНИМ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯМ ДЛЯ ОБРОБКИ ГЕОПРОСТОРОВИХ ДАНИХ

