

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА І  
АРХІТЕКТУРИ**

Факультет геоінформаційних систем і управління територіями  
(факультет)

Кафедра Землеустрою і кадастру  
(назва кафедри)

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА  
ДО АТЕСТАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ  
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕННЯ БАКАЛАВРА**

на тему:

«Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для індивідуального садівництва в межах території Феодосіївської територіальної громади, Обухівського району, Київської області»

Марчевська Оксана Олександрівна  
(прізвище, ім'я, по батькові студента повністю)

Рівень плагіату – \_\_\_\_\_

Член експертної комісії з виявлення та  
запобігання академічного плагіату  
ст.викл., к.т.н. Литвиненко І.В. \_\_\_\_\_

(підпис)

Київ – 2022 р.

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА І  
АРХІТЕКТУРИ**

Факультет геоінформаційних систем і управління територіями  
(факультет)

Кафедра землеустрою і кадастру  
(назва кафедри)

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА  
ДО АТЕСТАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ  
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕННЯ БАКАЛАВРА**

на тему:

«Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для індивідуального садівництва в межах території Феодосіївської територіальної громади, Обухівського району, Київської області»

Виконала студентка групи ЗІК-41

193 Геодезія та землеустрій  
(спеціальність)

Землеустрій та кадастр  
(спеціалізація)

Марчевська Оксана Олександрівна  
(прізвище, ім'я та по батькові повністю)

Керівники к.т.н., доцент Михальова М.Ю.

д.т.н., професор Петраковська О.С  
(прізвище та ініціали)

Київ – 2022 р.

# КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

Факультет: Геоінформаційних систем і управління територій

Кафедра: Землеустрою і кадастру

Освітньо-кваліфікаційний рівень: бакалавр

Спеціальність: 193 Геодезія та землеустрій

Спеціалізація: Землеустрій та кадастр

**ЗАТВЕРДЖУЮ**

Завідувач кафедри землеустрою і кадастру  
д.т.н., проф. Петраковська О.С.

«    » \_\_\_\_\_ 20    р.

## ЗАВДАННЯ ДО ВИКОНАННЯ АТЕСТАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ БАКАЛАВРА

Марчевська Оксана Олександрівна  
(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема роботи «Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для індивідуального садівництва в межах території Феодосівської територіальної громади, Обухівського району, Київської області» - затверджені наказом ректора КНУБА № 215/2 від «23» лютого 2022 року.
2. Керівник роботи Михальова Марія Юріївна, кандидат технічних наук, доцент  
Петраковська Ольга Сергіївна, доктор технічних наук, професор  
(прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)
3. Строк подання студентом роботи до захисту 9.06.2022 \_\_\_\_\_

4. Зміст пояснювальної записки за розділами:

**РОЗДІЛ 1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРОЕКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНОК ДЛЯ ІНДИВІДУАЛЬНОГО САДІВНИЦТВА**

**РОЗДІЛ 2. РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ІНДИВІДУАЛЬНОГО САДІВНИЦТВА В МЕЖАХ ТЕРИТОРІЇ ФЕОДОСІЇВСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ, ОБУХІВСЬКОГО РАЙОНУ, КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

**РОЗДІЛ 3. ВИКОРИСТАННЯ СУЧАСНИХ ГІС-ТЕХНОЛОГІЙ ПРИ РОЗРОБЦІ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ІНДИВІДУАЛЬНОГО САДІВНИЦТВА В МЕЖАХ ТЕРИТОРІЇ ФЕОДОСІЇВСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ, ОБУХІВСЬКОГО РАЙОНУ, КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

5. Графічний матеріал:

6. Календарний план виконання роботи:

	Види робіт та їх зміст	Дата виконання
1	Збір та аналіз вихідних даних	01.03. 2022 року
2	Аналіз та упорядкування правового та нормативно-методичного забезпечення щодо предмету і об'єкту дослідження	08.03.2022 року
3	Розробка розділу 1	22.03. 2022 року
4	Розробка розділу 2	12.04. 2022 року
5	Розробка розділу 3	03.05.2022 року
6	Формулювання висновків	16.05.2022 року
7	Оформлення списку використаних джерел та додатків	24.05.2022 року
8	Попередній захист випускної роботи	

## 7. Консультанти розділів атестаційної випускної роботи:

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

8. Дата видачі завдання 09.03.2022

Керівник проекту (роботи)

\_\_\_\_\_  
(підпис)

Михальова М.Ю.

\_\_\_\_\_  
(підпис)

Петраковська О.С

Студент

\_\_\_\_\_  
(підпис)

Марчевська О.О.

## ЗМІСТ

<b>ВСТУП</b> .....	8
<b>РОЗДІЛ 1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРОЕКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНОК ДЛЯ ІНДИВІДУАЛЬНОГО САДІВНИЦТВА</b> .....	12
1.1 Аналіз нормативно-правових актів, що регулюють розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для індивідуального садівництва .....	12
1.2 Склад та порядок розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.....	19
<b>РОЗДІЛ 2. РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ІНДИВІДУАЛЬНОГО САДІВНИЦТВА В МЕЖАХ ТЕРИТОРІЇ ФЕОДОСІЇВСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ, ОБУХІВСЬКОГО РАЙОНУ, КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ</b> .....	25
2.1 Аналіз вихідних даних для розробки проекту землеустрою .....	25
2.2 Характеристика місця розташування земельної ділянки в межах території Феодосіївської громади .....	27
2.3 Розроблення та підготовка договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для індивідуального садівництва.....	34
2.4 Виготовлення кадастрового плану земельної ділянки. Топографо-геодезичні роботи при відведенні земельної ділянки.....	36
2.5 Нормативна грошова оцінка земельної ділянки .....	46
<b>РОЗДІЛ 3. ВИКОРИСТАННЯ СУЧАСНИХ ГІС-ТЕХНОЛОГІЙ ПРИ РОЗРОБЦІ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ІНДИВІДУАЛЬНОГО САДІВНИЦТВА В МЕЖАХ ТЕРИТОРІЇ ФЕОДОСІЇВСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ, ОБУХІВСЬКОГО РАЙОНУ, КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ</b> .....	49
<b>ВИСНОВКИ</b> .....	57
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ІНФОРМАЦІЇ</b> .....	61

<b>ДОДАТКИ</b> .....	65
Додаток 1.....	65

## ВСТУП

Земля є основним природним ресурсом, матеріальною умовою життя і діяльністю людей, головним засобом виробництва в деяких галузях господарства.

Основним законом, який регулює права, у тому числі земельні, є Конституція України.

Стаття 13 Конституції України твердить, що земля, її надра, які знаходяться в межах території України є об'єктами права власності українського народу.

Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави згідно статті 14 Конституції України. [34]

Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. [34]

Важливу роль відіграє землеустрій, який дає змогу за допомогою системи правових, економічних та юридичних заходів організувати доцільне використання земель, забезпечити ефективну організацію території.

З метою раціонального використання земель Земельним кодексом передбачається проведення землеустрою, моніторингу земель, державного земельного кадастру тощо.

До земель України належать усі землі в межах її території, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії. Землі за цільовим призначенням поділяються на 9 категорій, кожна з яких має особливий правовий режим. [1]

На даний час, земельні відносини є об'єктом підвищеної уваги, так як в них зосереджений один з найцікавіших об'єктів інвестицій. Предметом регулювання земельного права виступають вольові суспільні відносини, об'єктом яких є земля.

Основний принцип проведення земельного кадастру є його наочність, тобто забезпечується наявністю картографічних матеріалів.

Кадастрові дані повинні забезпечуватися безперервним внесенням змін в систему даних земельного кадастру. Виконання цих завдань досягається при використанні ГІС технологій. [21, с. 4]

Складання проектів землеустрою, щодо відведення земельної ділянки є важливою складовою земельних відносин в Україні і є обов'язковим етапом переходу земельної ділянки з однієї категорії в іншу.

Статтею 79 Земельного кодексу України визначено, що земельна ділянка має свої установлені межі, певне місце розташування та визначені щодо неї права. [1]

У зв'язку з розвитком ринкових відносин, розширення виробничої бази підприємствами обсяг виготовлення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок зріс, тому необхідно вдосконалювати та оптимізувати даний процес.

**Актуальність дослідження атестаційної роботи:** відведення земельної ділянки для індивідуального садівництва є актуальним питанням, так як визначає законність прийнятих рішень щодо управління.

Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок є першочерговим етапом для оформлення права власності на землю.

Законодавча та нормативно-правова база для виконання робіт є достатньою та повною, але при розробці проекту землеустрою можна стикнутися із проблемами щодо виготовлення, так як спрощення порядку розроблення проектів відведення земельних ділянок зачепило частину землевпорядного проектування.

Проекти відведення земельних ділянок за назвою і загально поставленими завданнями подібні, але шляхи вирішення перед проектувальником завдань різняться. [11, с.16]

**Мета дослідження:** відведення земельної ділянки для індивідуального садівництва у власність.

**Об'єкт дослідження:** земельна ділянка в межах Ходосівської сільської ради.

Земельна ділянка розташована в межах населеного пункту Ходосівської сільської ради, за цільовим призначенням – землі сільськогосподарського призначення, склад угідь згідно класифікації видів земельних угідь – багаторічні насадження.

**Завдання дослідження:**

- аналіз нормативно-правової бази, які регулюють відведення земельної ділянки;
- розробити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для індивідуального садівництва;
- аналіз використання ГІС технологій при відведенні земельної ділянки.

Завданням земельного законодавства є регулювання земельних відносин з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель відповідно до пункту 2 статті 4 Земельного кодексу України. [1]

Земельне законодавство побудоване на принципах, які забезпечують раціональне використання та охорону земель, гарантії прав на землю, рівність права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави. [1]

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для індивідуального садівництва виконано відповідно до законодавства та у відповідному порядку.

При відведенні земельної ділянки використовувався метод аналізу, який дає змогу аналізувати вихідну інформацію.

Підставою розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для індивідуального садівництва є заява, клопотання та дозвіл.

Вихідними даними проекту були:

- правовстановлюючі документи на об'єкти нерухомого майна (за наявності);
- копія графічного матеріалу із зазначенням бажаного місця розташування земельної ділянки;
- схема викопіювання з матеріалів формування території Ходосівської сільської ради.

Результатом дослідження є виготовлений відповідно до норм законодавства проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для індивідуального

садівництва в межах території Феодосіївської територіальної громади, Обухівського району, Київської області.

## **РОЗДІЛ 1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРОЕКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНОК ДЛЯ ІНДИВІДУАЛЬНОГО САДІВНИЦТВА**

1.1 Аналіз нормативно-правових актів, що регулюють розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для індивідуального садівництва

Розробка проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки регулюється певними нормативно-правовими актами, які регулюють земельні відносини, такими є Земельний кодекс України, Закон України «Про землеустрій», Закон України «Про державний земельний кадастр», Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження порядку ведення державного земельного кадастру», Наказ головного управління геодезії, картографії та землеустрою при Кабінеті Міністрів України «Про затвердження інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500)», Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки», Податковий кодекс України тощо.

Згідно статті 3 Земельного кодексу України визначено, що земельні відносини регулюються Конституцією України та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами. [1]

Стаття 18 Земельного кодексу України розкриває поняття складу земель. Поділ земель на окремі категорії які різняться за цільовим призначенням є важливим поняттям у використанні земель. [1]

Згідно частини другої статті 19 Земельного кодексу України зазначено, що кожна з категорій має особливий правовий режим, а поділ земель на окремі категорії використовується як елемент бази для обліку земельних ділянок.

Стаття 19 надає перелік категорій земель України. Земельна ділянка щодо якої розробляється проект землеустрою належить до земель сільськогосподарського призначення. [1]

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки являє собою документацію із землеустрою, яка містить сукупність економічних, нормативно-правових, технічних документів для регулювання земельних відносин. [2]

Земельні ділянки для садівництва відносяться до категорії земель сільськогосподарського призначення згідно пункту «а» частини 3 статті 22 Земельного кодексу України. [1]

Власниками земельної ділянки для садівництва можуть бути:

- громадяни України із земель державної і комунальної власності, які мають право набувати безоплатно у власність або на умовах оренди земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва;
- іноземці та особи без громадянства, юридичні особи, можуть мати земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва на умовах оренди. [1]

Статтею 79<sup>1</sup> Земельного кодексу України визначено випадки при яких здійснюється формування земельних ділянок, з якого моменту вважається сформованою, а також що земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі та є об'єктом цивільних прав та об'єктом права власності відповідно до статті 79 даного кодексу. [1]

Питання підстави набуття права на землю громадянами та юридичними особами визначено Главою 19 Земельного кодексу України. [1]

Статтею 116 Земельного кодексу України визначено підстави набуття права на землю із державної та комунальної власності.

Набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування. [1]

Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян проводиться згідно пункту 3 статті 116 цього кодексу, а саме у разі:

- приватизації земельних ділянок, які перебувають у користування громадян;
- одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, організацій;

- одержання ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації. [1]

За нормою статті 121 Земельного кодексу України встановлено розміри безоплатної передачі земельних ділянок із земель державної або комунальної власності громадянам, отже норма передачі для ведення садівництва становить не більше 0,12 гектара. [1]

Передача земельної ділянки проводиться безоплатно один раз по кожному виду використання.

Відповідно до частини 3 статті 35 Земельного кодексу України земельні ділянки, призначені для садівництва, можуть використовуватися для закладання багаторічних плодкових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур та для зведення необхідних будинків, господарських споруд. [1]

Землі загального користування садівницького товариства відносять земельні ділянки зайняті захисними смугами, дорогами, проїздами та будівлями і спорудами загального користування. [1]

Права та обов'язки землекористувачів передбачені статтями 95 та 96 Земельного кодексу України.[1]

Надання земельної ділянки державної або комунальної власності у користування здійснюється на підставі рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування. [1]

Рішення зазначених органів приймається на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок із зміною цільового призначення та формування нової земельної ділянки (крім поділу та об'єднання) згідно статті 123 Земельного кодексу України. (Рис 1.1)

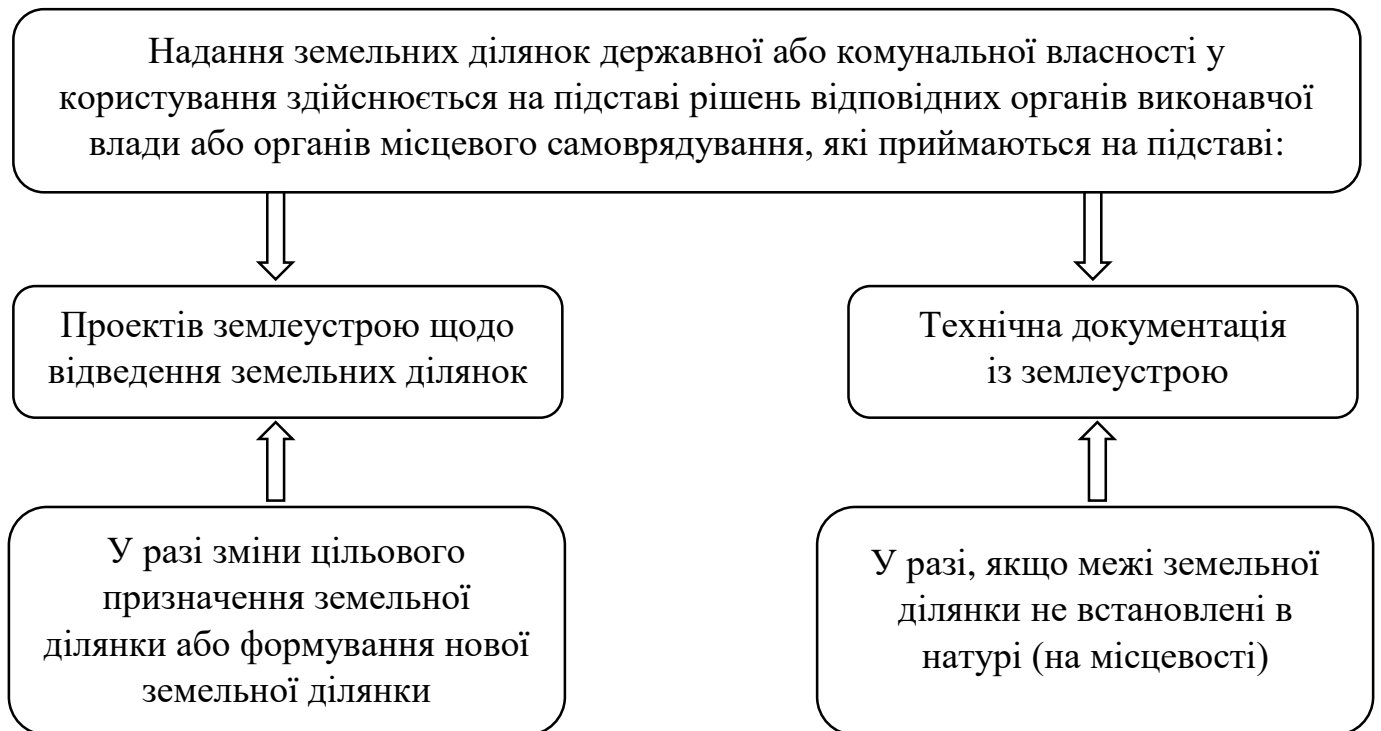


Рис.1.1 Підстави надання земельної ділянки державної або комунальної власності у користування

Громадяни для одержання у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за проектом землеустрою щодо її відведення, звертаються з клопотанням про надання дозволу на його розробку до відповідного органу виконавчої влади або місцевого самоврядування, які відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу, передають у власність або користування такі земельні ділянки. [1]

Клопотання подається особисто до органу місцевого самоврядування або направляється рекомендованим листом. Орган місцевого самоврядування або орган виконавчої влади в місячний термін має розглянути клопотання і надати дозвіл підприємствам, установам та організаціям на розробку проекту землеустрою щодо приватизації земель або надає мотивовану відмову у його наданні. (Рис. 1.2)

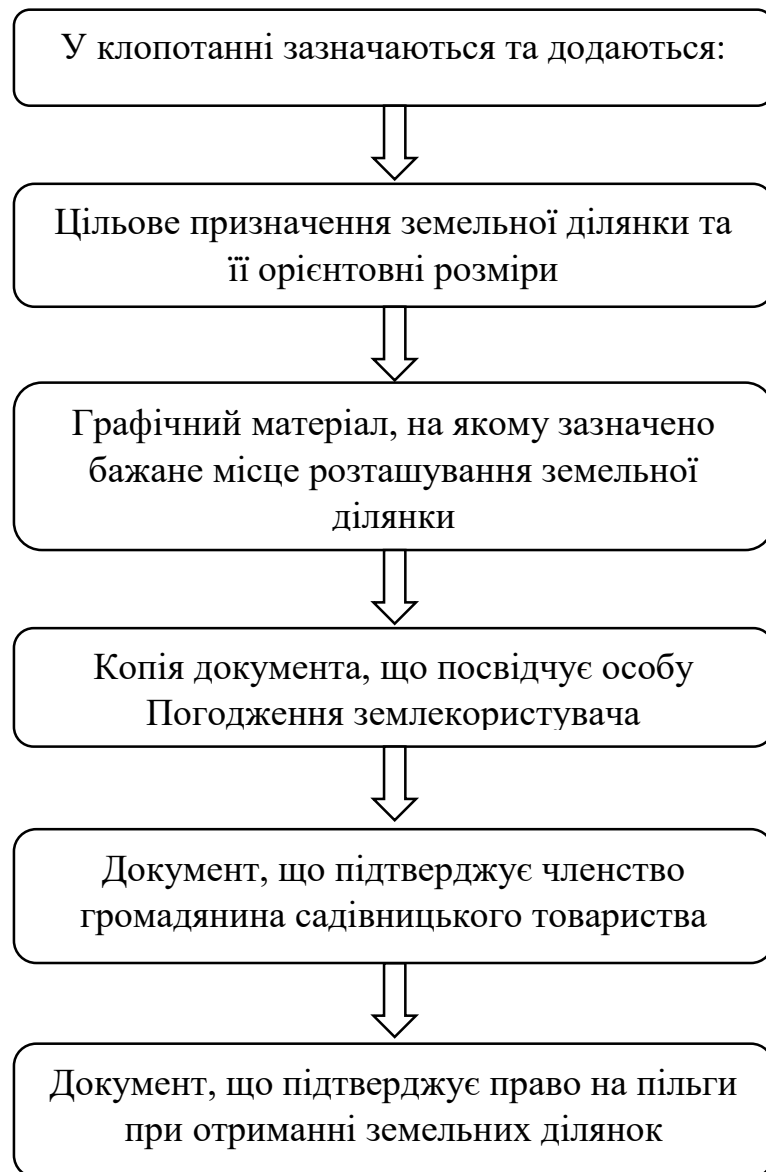


Рис. 1.2 Головні пункти клопотання

Після отримання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробник документації із землеустрою має право на його виготовлення.

Розробниками документації із землеустрою щодо відведення земельної ділянки відповідно до статті 26 Закону України «Про землеустрій» можуть бути юридичні або фізичні особи, які володіють необхідними технічними і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, які є відповідальними за якість робіт із землеустрою. [2]

Замовниками документації із землеустрою можуть бути органи державної влади, органи місцевого самоврядування, землевласники, землекористувачі, юридичні та фізичні особи. [2]

Умови і строки розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок визначаються договором, який укладається між замовником та виконавцем робіт відповідно до типового договору. [1]

Типовий договір на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки затверджується Кабінетом Міністрів України. [1]

Тому, відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки» договір має містити основну частину та додатки.

Основна частина складається з 10 основних пунктів, а саме:

- предмету договору;
- вартість робіт і порядок її обчислення;
- порядок приймання і передачі робіт;
- строк виконання робіт;
- відповідальність сторін;
- припинення дії договору;
- порядок вирішення спорів;
- конфіденційність договору;
- строк дії договору та інші умови;
- реквізити сторін. [3]

Отриманий проект землеустрою за виконаним договором є власністю замовника. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за договором сторони несуть відповідальність згідно із законодавством та укладеним договором.

По суті проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки є результатом кадастрової зйомки.

Статтею 198 Земельного кодексу України зазначено, що кадастрові зйомки – це комплекс робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок. Кадастрова зйомка має включати геодезичне встановлення меж земельної

ділянки, погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами, відновлення меж земельної ділянки на місцевості, виготовлення кадастрового плану, тощо. [1]

Виконавши кадастрову зйомку за його даними виготовляється топографічний план і кадастровий план.

Кадастровий план земельної ділянки складається у паперовій та електронній формі і має містити інформацію про площу земельної ділянки, зовнішні межі, координати поворотних точок земельної ділянки, лінійні проміри між поворотними точками меж земельної ділянки, кадастровий номер, кадастрові номери суміжних земельних ділянок, межі земельних угідь, межі частин ділянок, на які поширюється обмеження у використанні земельних ділянок, права суборенди, сервітуту, контури об'єктів нерухомого майна, відомості про встановлені межові знаки (у разі формування земельної ділянки) відповідно до статті 34 Закону України «Про державний земельний кадастр». [4]

Згідно статей 2 та 5 Закону України «Про Державний земельний кадастр», Державний земельний кадастр є обов'язковим, єдиним у всіх сферах здійснення землеустрою та є державною власністю. [4]

Державний земельний кадастр ведеться з метою регулювання та управління земельними ресурсами на електронних та паперових носіях.

Об'єктами Державного земельного кадастру згідно статті 10 Закону України «Про Державний земельний кадастр» є землі в межах державного кордону України, земельні ділянки, землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць тощо. [4]

Розроблений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для індивідуального садівництва погоджується в порядку, встановленому Земельним кодексом України.

Погоджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається державному реєстратору у паперовому та електронному вигляді разом із заявою замовника та документацією із землеустрою.

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється при її формуванні шляхом відкриття Поземельної книги на таку ділянку згідно статті 24 пункту 1 Закону України «Про Державний земельний кадастр». При здійсненні державної реєстрації земельної ділянки їй присвоюється кадастровий номер та безоплатно заявнику видається витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. [4]

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі. [5]

Державну реєстрацію речових прав на земельні ділянки проводиться після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі та затверджені відповідних проектів землеустрою місцевими органами самоврядування.

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

Зареєструвавши земельну ділянку, необхідно сплачувати податок. Платниками податку на землю згідно п.п. 14.1.34 Податкового кодексу України є власники земельних ділянок – юридичні та фізичні особи, які відповідно до закону набули права власності на землю в Україні та згідно п.14.1.73 землекористувачі, які користуються земельними ділянками. [8]

Отже, нормативно-правова база щодо розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для індивідуального садівництва проводиться у порядку землеустрою.

## 1.2 Склад та порядок розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

Розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки складаються у двох випадках як зазначалося у попередньому пункті 1.1, таких як:

- у разі зміни цільового призначення земельних ділянок;

- формування нових земельних ділянок;
- можуть передбачати поділ, об'єднання земельних ділянок, які перебувають у власності однієї особи. [2]

Етапи розробки кожного виду документації із землеустрою різні. При складанні документації із землеустрою можна виділити наступні види робіт:

- збирання та вивчення планово-картографічних матеріалів;
- створення топографічної основи на територію;
- складання списку власників земельних ділянок та землекористувачів;
- польове обстеження земельних ділянок;
- погодження меж земельних ділянок із суміжними власниками та землекористувачами;
- встановлення меж земельних ділянок;
- складання експлікації земель;
- створення обмінного файлу;
- формування проектної документації тощо. [27, с.171]

Під час розроблення проекту землеустрою була вивчена та проаналізована існуюча законодавчо-правова та нормативна база, що регулює порядок складання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для індивідуального садівництва.

Проект відведення земельної ділянки є однією з важливих стадій порядку оформлення права власності на земельну ділянку.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки відповідно до статті 50 Закону України «Про землеустрій» включає:

- пояснювальну записку;
- матеріал геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування (у разі формування земельної ділянки);
- розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом);
- розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом);

- перелік обмежень у використанні земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки. [2]

Порядок розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки складається з декількох етапів:

1. Отримання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки. Дозвіл на розробку проекту відведення земельної ділянки в межах і за межами надає об'єднання територіальної громади, яка розпоряджається землями сільськогосподарського призначення в межах і за межами населених пунктів, що входять до складу певної територіальної громади.

Для отримання дозволу необхідно подати до відповідної громади документи в тому числі клопотання. [9,10]

2. Укладання договору із землевпорядною організацією. На підставі дозволу землевпорядна організація розробляє проект відведення земельної ділянки у власність.
3. Виготовлення проекту землеустрою. Проект відведення земельної ділянки розробляється на основі завдання, затвердженого замовником, що є невід'ємною частиною договору.

Для виготовлення проекту відведення необхідно звернутися до землевпорядної організації, яка має в штаті сертифікованих інженерів-землевпорядників та інженерів-геодезистів має провести геодезичну зйомку місцевості, обробити зібрані відомості та розробити проект, створити обмінний файл формату XML. [9,10]

4. Проект подається на затвердження органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, що здійснює розпорядження земельною ділянкою.

Протягом одного місяця з дня отримання уповноважений орган зобов'язаний затвердити проект або надати вмотивовану відмову відповідно до п.4 статті 124<sup>1</sup> Земельного кодексу України.

5. Реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі. Реєстрація права власності на земельну ділянку проходить у два етапи, які передбачають

реєстрацію земельної ділянки в Державному земельному кадастрі як об'єкту цивільних прав та реєстрацію права на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. [9]

Державна реєстрація в Державному земельному кадастрі здійснює землевпорядна організація, яка подає державному кадастровому реєстратору документи:

- заяву відповідного зразка;
- розроблений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- електронний обмінний xml-файл.

За результатом реєстрації земельної ділянки у земельному кадастрі, державний кадастровий реєстратор присвоює земельній ділянці кадастровий номер. Після отримання кадастрового номера формується та видається витяг із Державного земельного кадастру. [9,10]

6. Реєстрація права власності на земельну ділянку в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Для реєстрації права на земельну ділянку та отримання витягу про реєстрацію права власності необхідно звернутися до центру надання адміністративних послуг або у нотаріуса.

Необхідно надати пакет документів, після чого державний реєстратор видає витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, який підтверджує реєстрацію права власності на земельну ділянку. [10]

На Рис.1.3 зображено зразок проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, який включає титульний аркуш на якому вказується назва землевпорядної організації, назва проекту землеустрою; пояснювальна записка; вкопійовання агро виробничих ґрунтів в межах земельної ділянки; кадастровий план земельної ділянки; документи погодження проекту землеустрою.

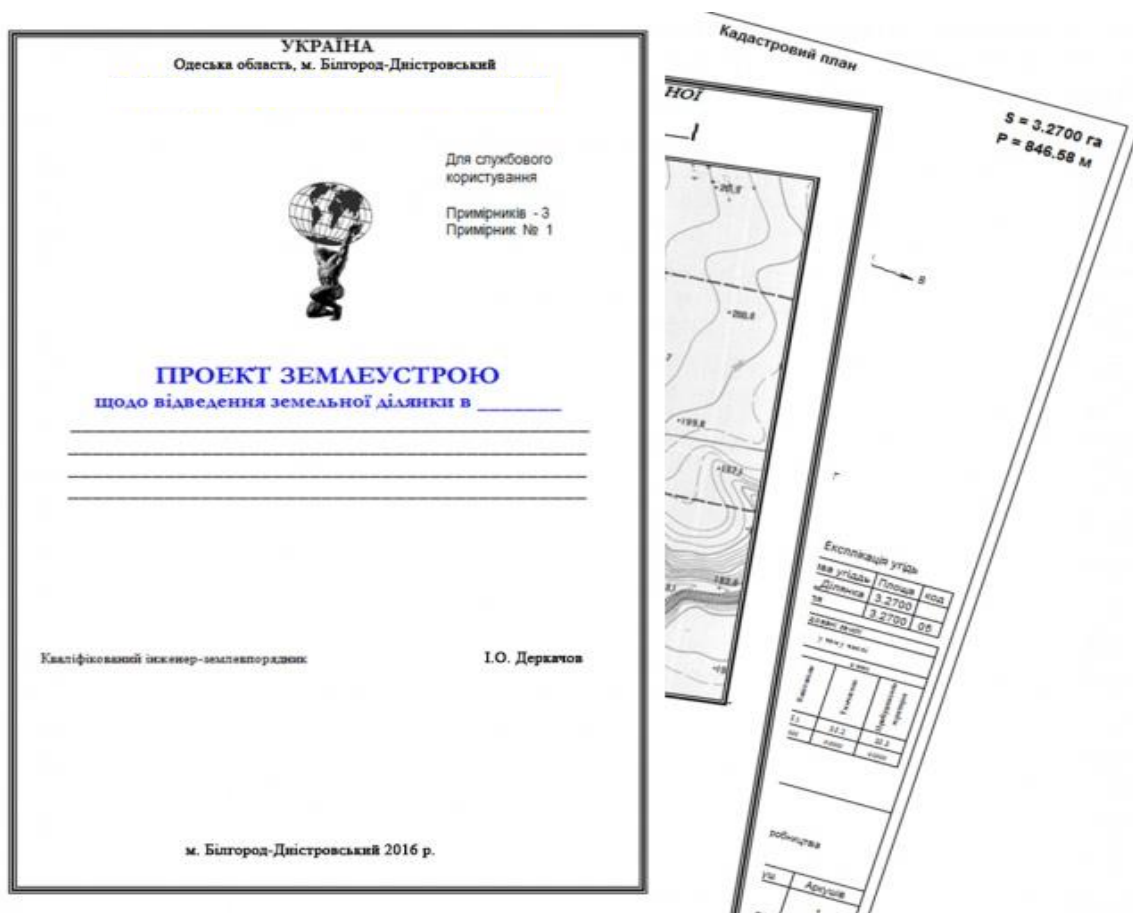


Рис.1.3 Зразок проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

Проекти землеустрою щодо відведення земельної ділянки та реєстрація має проблеми та невідповідності до законодавчої бази. Складність виникає через відсутність порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки чим ускладнює виконання поставлених завдань при наданні земельних ділянок для тих чи інших потреб. [11, с.16]

Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок» втратила чинність 21.03.2013 року, але натомість заміни даного документи наразі немає.

Якщо більш детально розглянути порядок розробки проекту відведення земельних ділянок із земель державної і комунальної власності у власність і користування громадянами та юридичними особами то підхід до вирішення різних за змістом завдань узагальнився. [11, с.16]

В результаті відведення земельних ділянок для тих чи інших потреб регулюється великою кількістю законів та прийнятих до них нормативно-правових актів. Проаналізувавши їх, вони не відповідають землевпорядним процесами. [16, с.16]

Законом України «Про землеустрій» визначено склад документів, які в обов'язковому порядку мають бути у проекті відведення земельної ділянки при формуванні нової земельної ділянки чи зміни її цільового призначення. [11, с.16]

Законом стисло зазначено, що у даному проекті землеустрою мають бути матеріали землевпорядного проектування (у разі формування нової земельної ділянки), але жодним нормативно-правовим документом не визначено, як саме здійснюється землевпорядне проектування у подібних випадках.

Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок подібні лише за назвою і завданнями, а щодо шляхів вирішення поставлених перед проектувальником завдань вони між собою різняться. Якщо наприклад, проект відведення земельної ділянки в оренду під розробку корисних копалин із земель державної власності, які знаходяться у користуванні, є складним. Розробка такого або подібного проекту відведення не можна порівнювати з іншими, наприклад з проектом відведення земельної ділянки для індивідуального садівництва із земель комунальної власності або ж проектом землеустрою щодо відведення земельної ділянки для городництва із земель запасу державної власності тощо. [11, с.17]

Отже, уодноманітнювати одним еталоном такі документації недоцільно. Необхідно встановити вимоги до окремих документів і підходи до їх оформлення.

## **РОЗДІЛ 2. РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ІНДИВІДУАЛЬНОГО САДІВНИЦТВА В МЕЖАХ ТЕРИТОРІЇ ФЕОДОСІВСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ, ОБУХІВСЬКОГО РАЙОНУ, КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

### **2.1 Аналіз вихідних даних для розробки проекту землеустрою**

Проект відведення земельної ділянки розробляється на підставі:

- рішення органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування відповідно до повноважень яких належить надання у користування або передачу у власність земельної ділянки;
- судового рішення або укладених договорів між землевласниками і землекористувачами та розробником проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для індивідуального садівництва виконується згідно договору.

Підставою для розроблення даного проекту землеустрою є:

- клопотання про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою;
- дозвіл на розроблення проекту землеустрою;
- заява про розроблення проекту землеустрою.

Вихідними даними для розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки є:

- вкопіювання з планово-картографічних матеріалів (генеральний план будівництва об'єкта, затверджена містобудівна документація, проект землеустрою тощо);
- умови надання у власність;
- довідка з державної статистичної звітності про наявність земель та їх розподіл за власниками земель, землекористувачами та угіддями;
- правовстановлюючі документи на об'єкти нерухомого майна (за наявності);



## 2.2 Характеристика місця розташування земельної ділянки в межах території Феодосіївської громади

Територія Феодосіївської територіальної громади знаходиться в південній частині Обухівського району Київської області. Клімат помірно-континентальний з достатнім зволоженням, сприятливий для вирощування зернових, овочевих і фруктових культур.

Ходосівська сільська рада входить до складу Феодосіївської територіальної громади розташована на відстані 25 км від міста Києва. На території Феодосіївської територіальної громади знаходиться сім населених пунктів – с.Лісники, с.Кременище, с.Круглик, с.Хотів, с.Гвоздів, с.Рославичі, с. Іванковичі, центр громади є село Ходосівка (Рис.2.2).

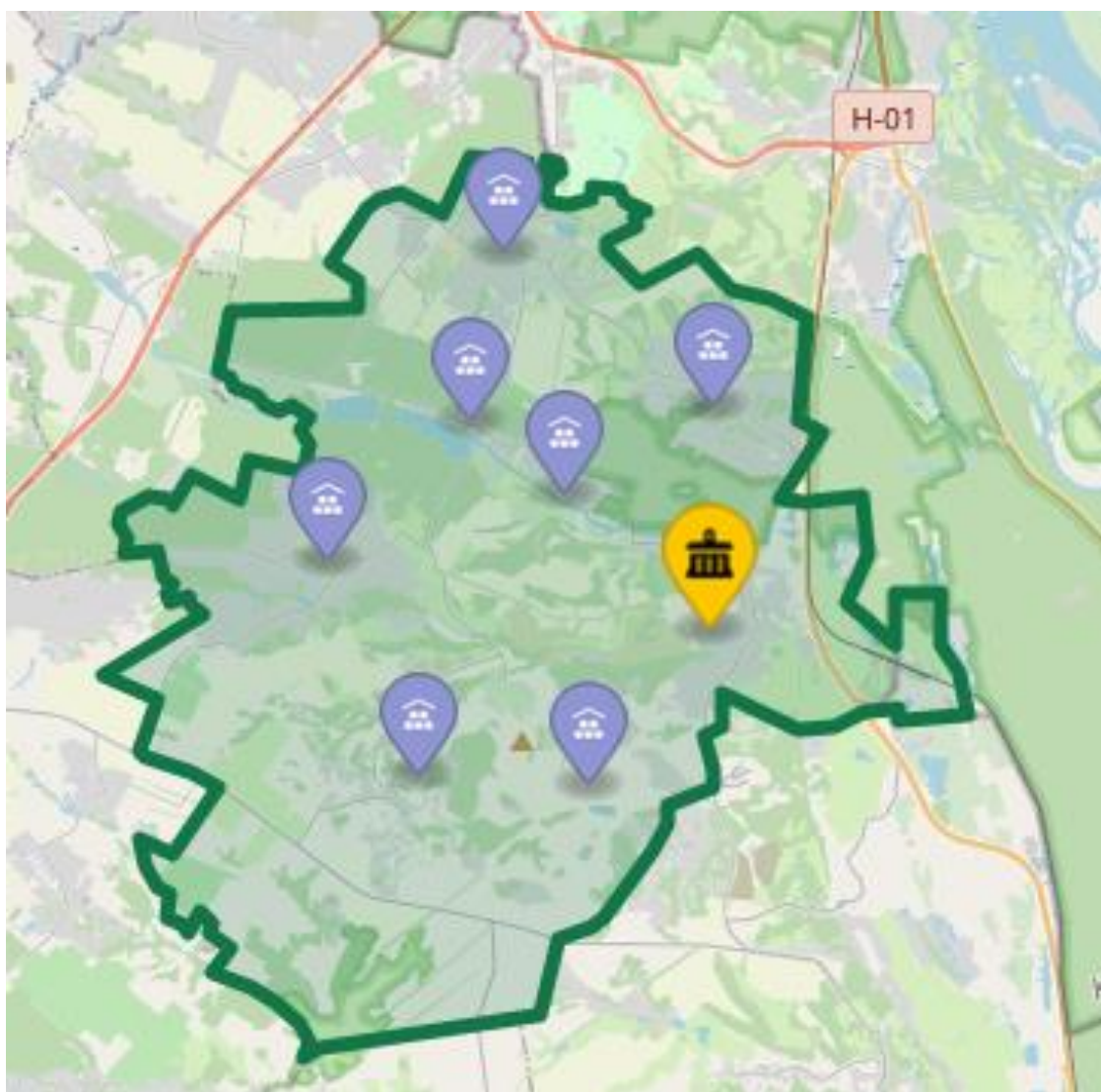


Рис.2.2 Межа Феодосіївської територіальної громади

Земельна ділянка, за рахунок якої передбачається відведення, має наступні характеристики, які наведені в таблиці 2.1.

Таблиця 2.1 – Основні відомості про земельну ділянку

Місце розташування	В межах населеного пункту Ходосівська сільська рада, ОСК «Зелений маєток» Обухівського району Київської області
Категорія земель за основним цільовим призначенням	Землі сільськогосподарського призначення (код-100)
Шифр рядка згідно форми 6-зем	94 (землі запасу)
Склад угідь згідно кваліфікації видів земельних угідь (КВЗУ)	Багаторічні насадження (002.03)
Конфігурація	Чотирикутник
Рельєф	Рівнинний
Під'їзд до земельної ділянки	Із земель загального користування (дорога)
Ґрунтовий покрив	Дерново-підзолисті та дернові неоглеєні і глеюваті глинисто-піщані ґрунти на піщаних відкладах (5б)

Відповідно до переліку земель, вказаних в п.1 ст.150 Земельного кодексу України та переліку особливо цінних ґрунтів провінції Лісостепова Правобережна,

затвердженого наказом Держкомзему України №245 від 06.10.2003 року, ґрунти агрогрупи 5б не відносяться до особливо цінних (Рис.2.3).

Не відноситься ділянка і до земель природо-заповідного та іншого природоохоронного призначення чи земель історико-культурного призначення.



Рис. 2.3 Викопіювання з картограми крупномасштабного обстеження ґрунтів Ходосівської сільської ради

На місцевості земельна ділянка межує:

- з північного-заходу – землі Ходосівської сільської ради;
- з північного-сходу – землі Кучинська О.О.;

- з північного-сходу - землі Ходосівської сільської ради;
- з південного-заходу – землі Загірний В.І.

Межі земельної ділянки визначені безпосереднім обстеженням на місцевості та погоджені з суміжними власниками та землекористувачами. Межі земельної ділянки проходять по суходолу.

Визначені обмеження у використанні земельної ділянки – відсутні.

При розробці проекту землеустрою вивчено та проаналізовано науково-технічну та проектну документацію із землеустрою, земельного кадастру, містобудування, а також правові підстави відведення земельної ділянки. Керуючись відповідними статтями Земельного кодексу України та ст. 50 Закону України «Про землеустрій» проектом передбачено відведення земельної ділянки у власність для індивідуального садівництва в межах населеного пункту Ходосівська сільська рада, ОСК «Зелений маєток» Обухівського району Київської області площею 0,1089 га.

На камеральному етапі робіт з використанням зібраних матеріалів та виконаних і опрацьованих топографо-геодезичних робіт сформовані планово-картографічні матеріали з відображенням меж земельної ділянки та мір ліній по її периметру, площі, суміжних землевласників та землекористувачів, каталогом координат точок повороту меж земельної ділянки, переліком обмежень у використанні та інше згідно вимог чинного земельного законодавства.

Площа земельної ділянки складає 0,1089 га. Відомості вирахування площі та каталог координат точок повороту меж земельної ділянки наведені в таблиці 2.2.

Таблиця 2.2 – Відомість вирахування площі земельної ділянки

№	Координати		Різниці		Добутки	
	X	Y	X(k-1)- X(k+1)	Y(k+1)- Y(k-1)	X* (Y(k+1)- Y(k-1))	Y* (X(k-1)- X(k+1))
1	5564222,41	3369057,98	21,68	10,77	59926675,3557	73041177,0064
2	5564244,09	3369068,75	4,9	47,49	264245951,8341	16508436,875
3	5564227,31	3369105,47	-19,91	44,09	245326782,0979	-67078889,9077

## Продовження таблиці 2.1

№	Координати		Різниці		Добутки	
	X	X	X(k-1)- X(k+1)	Y(k+1)- Y(k-1)	X* (Y(k+1)- Y(k-1))	Y* (X(k-1)- X(k+1))
4	5564224,18	3369112,84	-22,69	-25,06	- 139439457,9508	-76445170,3396
5	5564204,62	3369080,41	-1,77	-54,86	- 305252265,4532	-5963272,3257
1	5564222,41	3369057,98	17,79	-22,43	- 124805508,6563	59935541,4642
			Сума: 0,000	Сума: 0,000	Сума: 2177,227400	Сума: -2177,227400
					Площа: 0,1089 га	Площа: 0,1089 га

Після затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, запроектована земельна ділянка буде віднесена до:

- категорія земель – землі сільськогосподарського призначення (код-100);
- цільове призначення – для індивідуального садівництва, шифр згідно класифікації видів цільового призначення земель – 01.05;
- склад угідь згідно класифікації видів земельних угідь – багаторічні насадження (0,1089 га) (код – 002.03).

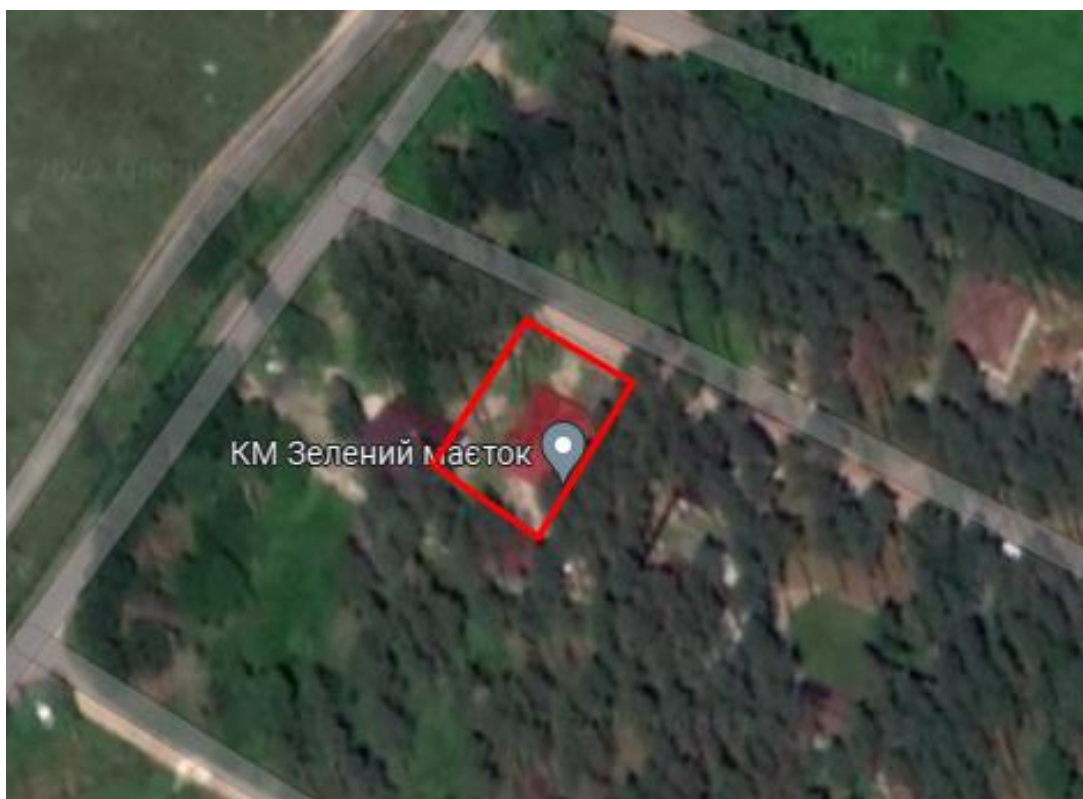


Рис. 2.4 Земельна ділянка на ортофотоплані

Відведення земельної ділянки не вплине на використання суміжних земельних ділянок. Використання земельної ділянки землевласником повинно здійснюватися з дотриманням вимог статті 91 Земельного кодексу України.

До використання земельної ділянки суб'єкт земельної ділянки зможе приступати після державної реєстрації прав на землю.

Після державної реєстрації земельної ділянки та визначення кадастрового номера, проект землеустрою подається на затвердження до органу місцевого самоврядування який затверджуватиме проект та прийме рішення щодо передачі земельної ділянки у власність.

Земельна ділянка для індивідуального садівництва використовується з дотриманням обов'язків землевласника та змісту добросусідства відповідно до вимог ст.ст. 91,103 Земельного кодексу України, статті 35 Закону України «Про охорону земель», законодавства про охорону навколишнього природного середовища, а також законодавства про містобудування та архітектуру.

Обмеження на використання земельної ділянки згідно із додатком 6 до Порядку ведення державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України №1051 від 17 жовтня 2012 року – не зареєстровані (Рис.2.5).

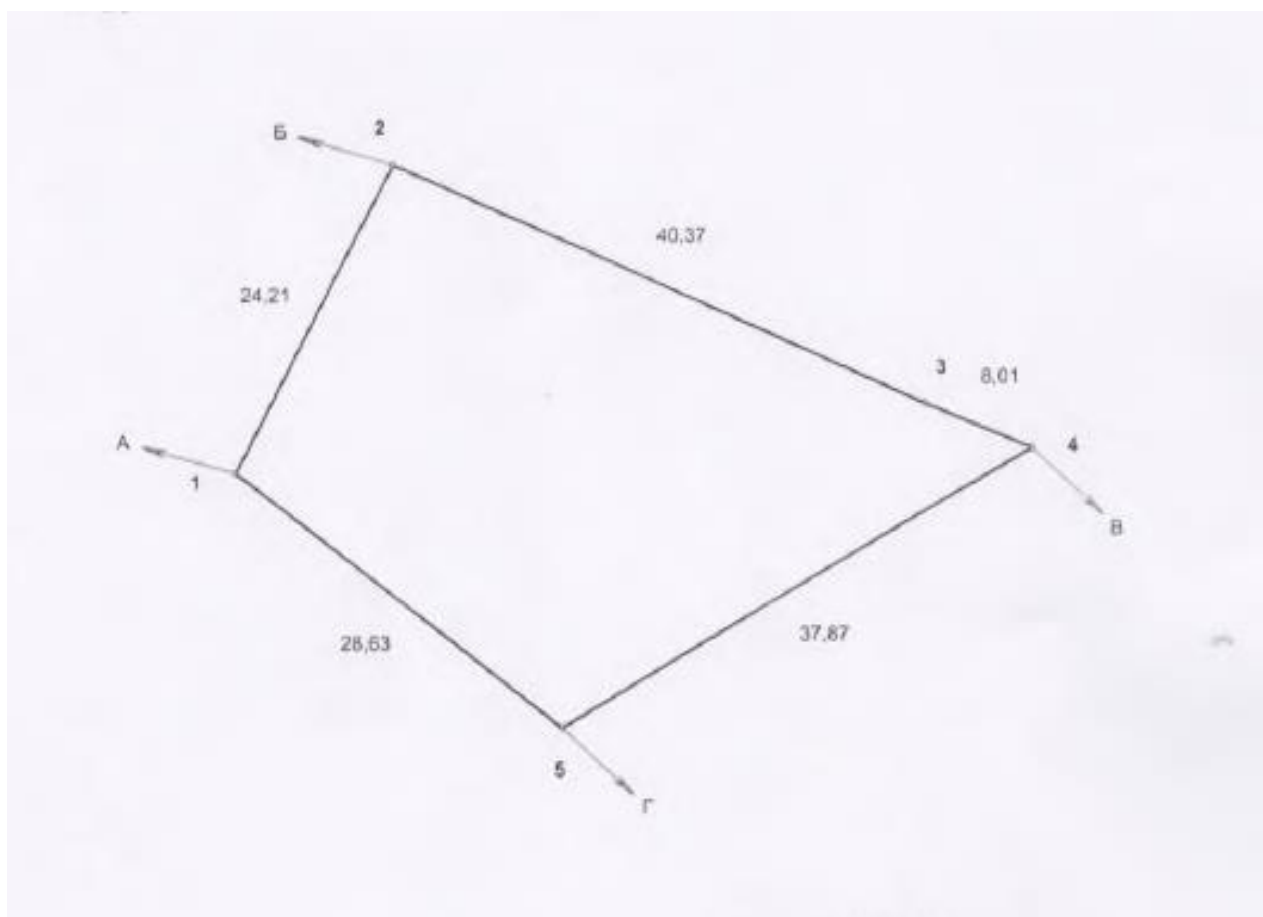


Рис.2.5 План меж зон обмежень і сервітутів земельної ділянки

Документація із землеустрою розроблена у відповідності з діючими нормами і правилами, що відносяться до компетенції органів державного нагляду.

Проект землеустрою виготовлено у трьох примірниках та передано:

- виконавцю робіт (архів);
- замовнику робіт;
- відділу Держгеокадастру у районі (архів).

## 2.3 Розроблення та підготовка договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для індивідуального садівництва

Статтею 22 Закону України «Про землеустрій» зазначено, що підставою проведення землеустрою є укладання договорів між юридичними чи фізичними особами та розробниками документації із землеустрою. [14]

Під час укладення договору слід керуватися нормами Цивільного, Господарських кодексів України та інших законодавчих актів. [14]

Договір на виготовлення проекту землеустрою розробляється відповідно до «Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки» затвердженого Постановою №266 Кабінету Міністрів України від 4 березня 2004 року (Рис.2.6).

**ДОГОВІР № \_\_\_/\_\_\_**

М. Київ «15»\_04\_2022р.

\_\_\_\_\_ (далі - Замовник), з однієї сторони, та ФІЗИЧНА ОСОБА-ПІДПРИЄМЕЦЬ \_\_\_\_\_ (далі - Виконавець) з іншої сторони, іменування «Сторони», уклали цей Договір про наступне:

**1. Предмет Договору**

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

1.2. Найменування робіт: розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для індивідуального садівництва за адресою: Холосівська сільська рада, ОСК «Зелений майдок» Києво-Святошинського району Київської області, що включає:

1) збір та підготовку документів, необхідних для розроблення проекту землеустрою, у 2.5 виготовлення топографічного плану на територію земельної ділянки масштабу 1:500 з нанесенням червоних ліній вулиць;

2) встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) і погодження їх з суміжними землевласниками та землекористувачами; розроблення проекту землеустрою;

3) подання документів для державної реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі і отримання Витягу про земельну ділянку на підтвердження її реєстрації;

1.3. Отриманий внаслідок виконання цього Договору проект є власністю Замовника.

**2. Вартість робіт і порядок її обчислення**

2.1. Загальна вартість робіт за цим Договором становить: \_\_\_\_\_ грн. ( \_\_\_\_\_ тисяч гривень 00 копійок), без ПДВ.

2.2. Загальна вартість послуг визначається згідно з протоколом погодження договірної ціни (Додаток 1 до Договору), що встановлюється за домовленістю

Сторін, з урахуванням листа Держгеокадастру № \_\_\_\_\_/\_\_\_ від \_\_\_\_\_р.

2.3. Оплата здійснюється у національній валюті - гривні.

2.4. Оплата Замовником послуг Виконавцю здійснюється в безготівковій формі шляхом перерахування коштів на поточний рахунок Виконавця.

**3. Порядок приймання і передачі робіт**

3.1. Приймання виконаних робіт (наданих послуг) за цим договором оформляється Актом приймання-передачі виконаних робіт (наданих послуг) (далі - Акт).

3.2. Замовник зобов'язаний підписати Акт протягом 10-ти (десяти) банківських днів з дня отримання примірника проекту, копії витягу з Державного земельного кадастру на підтвердження Державної реєстрації земельної ділянки. документу, що підтверджує передачу оригіналу проекту землеустрою на затвердження, та Актів.

3.3. У разі відмови від підписання Акту Замовник складає протягом 10-ти банківських днів з моменту отримання Актів мотивований протокол розбіжностей.

**4. Права та обов'язки Сторін**

4.1. Замовник має право:

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

4.1.2. Здійснювати контроль за виконанням робіт.

4.2. Виконавець має право:

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

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

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

4.3. Виконавець зобов'язаний:

Рис. 2.6 Зразок Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

Невід'ємною частиною до договору є завдання на виконання робіт (Рис.2.7), календарний план виконання робіт та протокол погодження ціни на виконання робіт, кошторис. [14]

<b>ЗАВДАННЯ на виконання робіт</b>	
Виконувана робота: виготовлення проекту землеустрою, щодо відведення земельної ділянки для індивідуального садівництва.	
Підставою для виконання роботи є: Рішення Ходосівської сільської ради № 987/17 від 03.11.2020 р.	
<b>Характеристика об'єкта:</b>	
1) місце розташування:	<u>в межах Ходосівська сільська рада, ОСК "Зелений магток" Києво-Святошинського району Київської області</u>
2) форма власності:	<u>комунальна</u>
3) цільове призначення:	<u>земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам (16.00)</u>
<b>Вихідні дані:</b>	
1) матеріали вибору місця розташування об'єкта;	
2) розмір земельної ділянки:	<b>0.1089 га</b>
3) вкопювання (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 та сервітути:	відсутні
5) умови надання земельної ділянки: у власність	
6) інші матеріали (за наявності)	
Документи і матеріали, що повинні бути представлені за результатами виконаних робіт: проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для індивідуального садівництва виготовляється у трьох примірниках (один - замовнику, другий - органу земельних ресурсів, третій - Державному фонду документації із землеустрою.	

Рис. 2.7 Фрагмент додатку № 1 до типового договору  
«Завдання на виконання робіт»

Основний договір можна доповнювати додатковими угодами, які укладаються в тому самому порядку, що й основний договір.

Виконавцем робіт у відповідній землевпорядній організації може бути тільки сертифікований інженер-землевпорядник. Термін виконання робіт згідно із законодавством не може перевищувати шести місяців. [14]

В результаті землепорядна організація має надати розроблений проект землеустрою та виконати геодезичні роботи в строки, встановлені договором. Межі земельної ділянки повинні бути закріплені межовими знаками при необхідності, а проект відведення земельної ділянки повинен бути складений у паперовій формі та у формі електронного документа. [14]

#### 2.4 Виготовлення кадастрового плану земельної ділянки. Топографо-геодезичні роботи при відведенні земельної ділянки

Кадастрова зйомка земельної ділянки – це визначення координат, точок поворотних кутів, обмежень, меж сусідніх земельних ділянок та інших даних.

Дані кадастрової зйомки є основою для складання кадастрового плану земельної ділянки під час розробки будь-якого виду землепорядної документації, в тому числі і проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки чи технічної документації щодо встановлення меж земельної ділянки тощо. [13]

Загалом, виконання кадастрової зйомки земельної ділянки проводиться сертифікованим інженером-геодезистом з використання приладів, таких як тахеометр і RTK GNSS.

Дані кадастрової зйомки мають бути прив'язані до Державної геодезичної мережі. При зйомці, вимірювальний прилад зберігає дані, які надалі використовуватимуться сертифікованим інженером-землепорядником під час розробки землепорядної документації. [13]

Отже, роботи по визначенню координат земельної ділянки в межах населеного пункту Ходосівська сільська рада, ОСК «Зелений маєток» Ходосівської сільської ради Обухівського району Київської області виконувались GNSS-приймачем South S660P з використанням мережі референцих GNSS-станцій.

В якості координатної основи при виконанні робіт із землеустрою було використано послуги мережі постійно діючих референцих GNSS-станцій компанії System Solution, сертифікованої в установленому порядку.

GNSS-приймачі, розміщені на базових станціях мережі, сертифіковані в установленому порядку і мають метрологічні атестати. Положення базових станцій

визначені в системі координат SK63 і мають жорсткі зв'язки з пунктами УПМ ГНСС.

GNSS-приймач, яким виконувались вимірювання, сертифікований в установленому порядку. В результаті спостереження максимальне значення СКП не перевищувало 0,05 м, що задовольняє вимогам точності виконуваних робіт.

Спостереження виконувалися в режимі реального часу з використанням референцих GNSS-станцій мережі System NET. Доступ до серверу мережі здійснювався через мобільний інтернет-зв'язок по стандарту GSM/GPRS.

Розрахунок RTK – поправок виконувалися програмним засобом GStar, встановленому на сервері. Перед виконанням робіт безпосередньо на об'єкті, виконано контрольне вимірювання на пунктах Державної геодезичної мережі з відомими координатами у обраній системі координат.

Роботи по проведенні кадастрової зйомки земельної ділянки виконувалися GPS приймачем GPS Trimble R4 (Рис. 2.8) та 50-ти метровою металевою мірною стрічкою.



Рис. 2.8 GPS Trimble R4

GPS Trimble R4 двочастотний GPS приймач Trimble R4 із вбудованою антеною та з можливістю модернізації до GPS. [32]

Перевагою GNSS приймача Trimble R4 виступає:

- точність, надійність та захищена система;
- перевірена у польових умовах системна конструкція;
- масштабованість, від процесу до VRS та мультисистемних RTK конфігурацій;
- відсутність кабелів для надійності.

Приймач Trimble R4 може використовуватися для статичної зйомки з пост обробкою, а керований Reson програмним забезпеченням Trimble Digital Fieldbook – як мобільний приймач для кінематичної зйомки з пост обробкою або в режимі RTK. [32]

Двочастотна антена має розширену можливість відстеження супутників та має чутливість налаштування центру отримання точного результату у складних умовах прийому супутникових сигналів.

Внутрішні змінні акумулятори забезпечують безперервну роботу приймача протягом одинадцяти годин у польових умовах. [32]

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

Технологія передбачає формування поправок в режимі реального часу одночасно від кількох базових станцій, одна з яких – головна, а інші – допоміжні. Головна та допоміжні станції визначаються автоматично, в залежності від положення приймача.

Контроль диференційного поля координатних поправок використаної RTK-мережі System NET здійснювався на двох пунктах Державної геодезичної мережі – Рославичі та Боярка (Рис.2.9), координати яких отримані в Науково-дослідному інституті геодезії і картографії, які наведені в таблиці 2.3.

Таблиця 2.3 – Координати пунктів Державної геодезичної мережі

№	Назва	Координати пунктів ДГМ, м (із Банку геодезичних даних)		Координати пунктів ДГМ, м (виміряні)	
		X	Y	X	Y
1	Рославичі	5560072,492	3367944,417	5560072,476	3367944,438
2	Боярка	5570119,855	3354443,636	5570119,881	3354443,660

Розбіжність у значеннях координат контрольних пунктів не перевищує 0,1 м, що відповідає «Порядку використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою», затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України №509 від 02.12.2016 року.

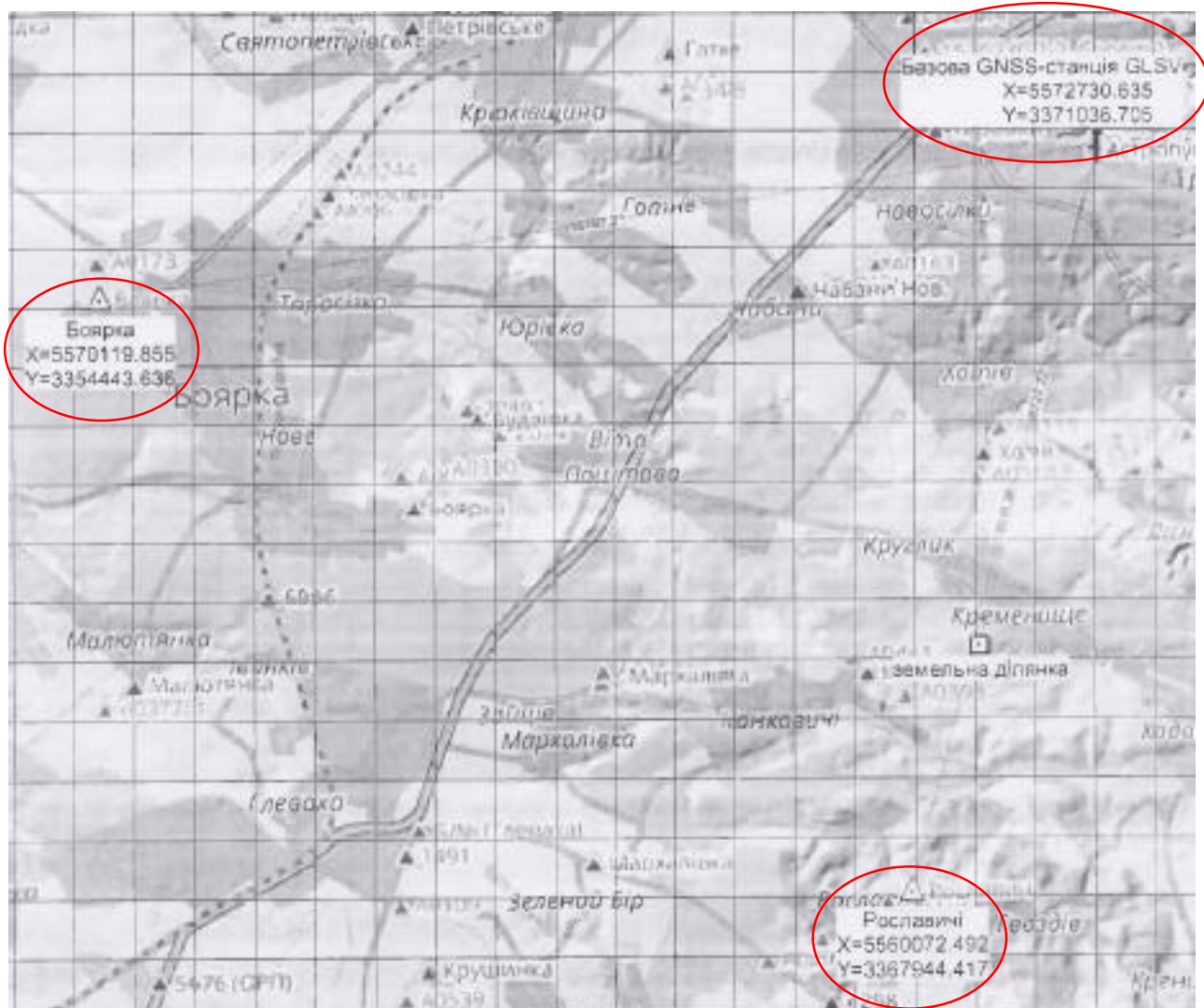


Рис.2.9 Схема GNSS – спостережень з прив'язкою до пунктів Державної геодезичної мережі

Сучасне геодезичне обладнання постійно удосконалюється, що дозволяє виконувати кадастрові роботи з більшою точністю та якістю. Використання сучасних геодезичних приладів та технологій є одними з найбільш важливих і необхідних елементів при виконанні кадастрових робіт. [33, с. 6]

Новітні супутникові технології в поєднанні з комп'ютеризацією є альтернативою традиційним видам геодезичних вимірювань.

На даний час, щоб розв'язати комплексні задачі прикладної геодезії, використовують інтегровані комплекти геодезичного обладнання з високою точністю, а комп'ютерні інновації дозволяють модернізувати геодезичне обладнання. [33, с. 6]

Другим етапом роботи є складання кадастрового плану. Згідно статті 34 Закону України «Про Державний земельний кадастр» кадастровий план земельної ділянки складається у паперовій та цифровій формі. Порядок складання та затвердження вимог до оформлення кадастрових планів земельних ділянок встановлюються Кабінетом Міністрів України.

Останнім кроком при розробленні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки – це розробка обмінного файлу формату XML та державна реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі.

Обмінний файл формується з метою внесення даних до Державного земельного кадастру (Рис.2.10).

Створюється інженером-землевпорядником і завіряється електронним цифровим підписом.

Зміст електронного документа формується на основі відомостей, що містяться у паперових документах та їх аналогах в електронній формі, складених виконавцями робіт. [15]

Зміст, структура та технічні характеристики обмінного файлу повинні відповідати вимогам Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою №1051 Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року. [6]

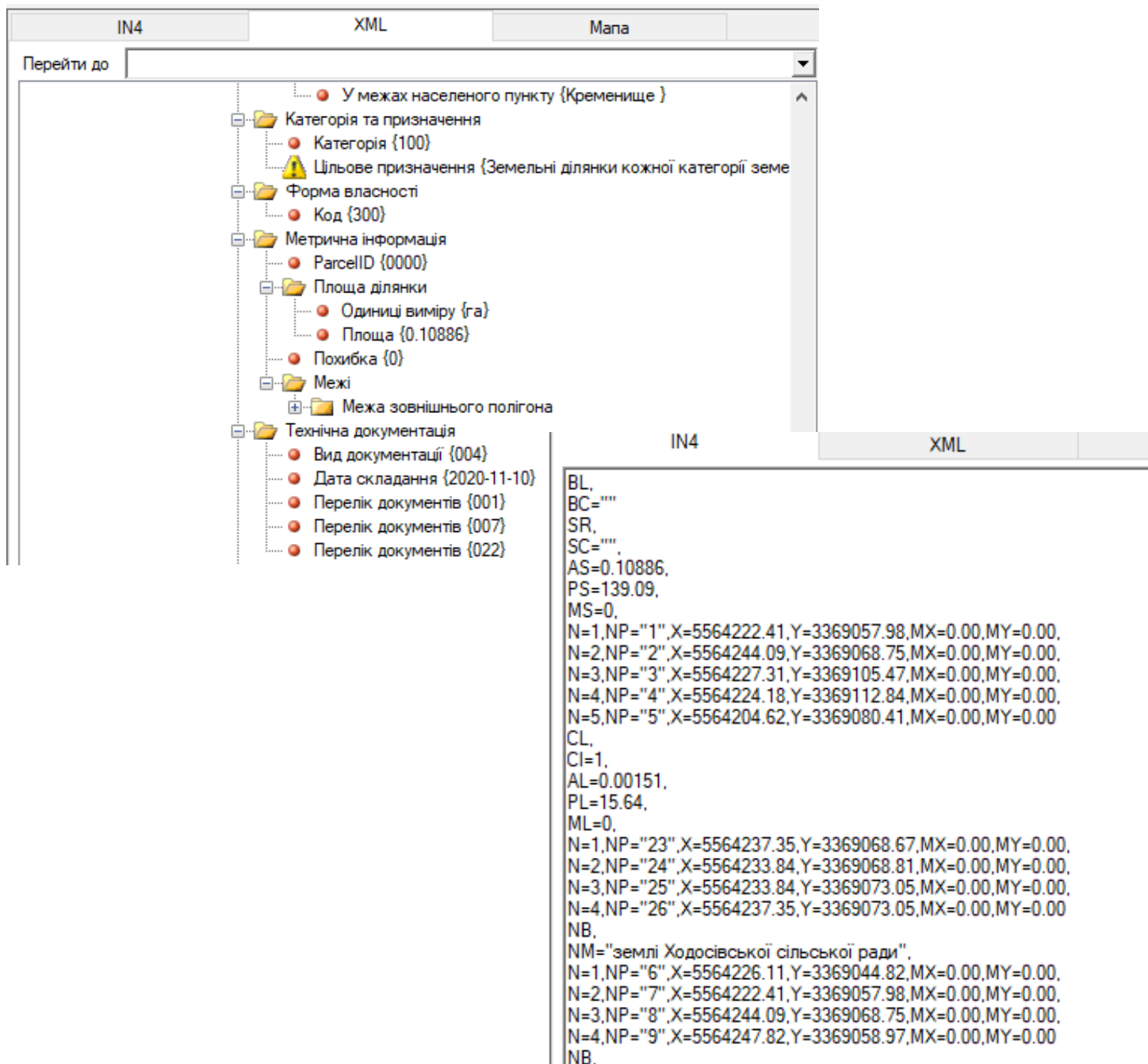


Рис. 2.10 Фрагмент обмінного файлу формату XML

У статті 1 пункт 1 Закону України «Про державний земельний кадастр» зазначено що, державна реєстрація земельної ділянки вважається внесенням до Державного земельного кадастру передбачених цим Законом відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера. [4]

До Державного земельного кадастру включаються відомості про земельні ділянки, які визначені пунктом 1 статті 15 Закону України «Про державний земельний кадастр», а саме:

- кадастровий номер;
- місце розташування;
- опис меж;
- площа;
- міри ліній по периметру;
- координати поворотних точок меж;
- дані про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі;
- дані про якісний стан земель та про бонітування ґрунтів;
- відомості про інші об'єкти Державного земельного кадастру, до яких територіально входить земельна ділянка;
- цільове призначення;
- склад угідь із зазначенням контурів, координат поворотних точок, геометричних параметрів;
- відомості про обмеження у використанні земельних ділянок;
- нормативно грошова оцінка тощо. [4]

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється під час її формування за результатом складеної документації із землеустрою після її погодження у встановленому порядку та до прийняття рішення про її затвердження органом державної влади чи органом місцевого самоврядування та шляхом відкриття Поземельної книги на земельну ділянку згідно статті 24 Закону України «Про державний земельний кадастр». [4]

Відповідно до законодавства державна реєстрація земельних ділянок здійснюється державним кадастровим реєстратором центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (пункт 2 стаття 24 цього Закону).

Послідовність проведення державної реєстрації земельної ділянки визначається постановою Кабінету Міністрів України «Порядок ведення Державного земельного кадастру» від 17.10. 2012 року №1051. [6]

Першим кроком проведення реєстрації земельної ділянки є подання державному кадастровому реєстратору заяву про державну реєстрацію земельної ділянки.

До заяви додаються:

- оригінал погодженої відповідно до законодавства документація із землеустрою;
- електронний документ, який містить відомості про результати робіт із землеустрою та оцінки земель.

Державний кадастровий реєстратор має:

- зареєструвати заяву в день її надходження в порядку черговості;
- перевірити повноваження особи, що звернулася з такою заявою та наявність повного пакета документів, необхідних для внесення відомостей до Державного земельного кадастру;
- здійснити державну реєстрацію земельної ділянки та присвоєє їй кадастровий номер, відкриває поземельну книгу та вносить відомості до неї;
- робить позначку на титульному аркуші документації із землеустрою про проведення перевірки електронного документа та внесення відомостей до Державного земельного кадастру. [4,6,12]

У пункті 5 статті 24 Закону України «Про державний земельний кадастр» зазначено, що державний кадастровий реєстратор має здійснити державну реєстрацію земельної ділянки, протягом 14 днів з моменту реєстрації заяви, а за принципом екстериторіальності 7 днів або надати вмотивовану відмову у реєстрації. [4]

Державний кадастровий реєстратор може приймати рішення про відмову у державній реєстрації земельної ділянки у разі:

- невідповідності поданих документів вимогам законодавства;

- розташування в межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини;
- подання заявником документів не в повному обсязі. [12]

Відмова в державній реєстрації земельної ділянки з підстав, не передбачених пунктом 6 статті 24 Закону України «Про державний земельний кадастр», заборонена. [4]

Другим кроком проведення реєстрації земельної ділянки – це отримання від державного кадастрового реєстратора безкоштовно витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку на підтвердження її державної реєстрації.

Витяг з Державного земельного кадастру – це документ, що підтверджує внесення даних земельної ділянки до державного земельного кадастру (Рис.2.11).

Номер витягу	[REDACTED]
Дата формування	08.02.2018
Надано на заяву (запит)	[REDACTED]
Дані, за якими здійснювався пошук інформації у Державному земельному кадастрі	
Кадастровий номер земельної ділянки	[REDACTED]
Загальні відомості про земельну ділянку	
Кадастровий номер	[REDACTED]
Місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця)	Київська область, Київ-Святошинський район, [REDACTED]
Цільове призначення:	будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
Вид використання земельної ділянки	1.8
Форма власності	приватна
Площа земельної ділянки, гектарів	0.1000
Відомості про державну реєстрацію земельної ділянки	
Інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки	Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок ; [REDACTED]
Орган, який зареєстрував земельну ділянку	Управління Держземагентства у Києво-Святошинському районі
Дата державної реєстрації земельної ділянки	[REDACTED]

Рис. 2.11 Зразок витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку

Витяг з кадастру отримують громадяни та організації у двох випадках:

- при реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі;
- купівля-продаж, дарування, обмін, оренда, спадкування, тощо. [35]

Відповідно до п.178 Закону України «Про затвердження порядку ведення Державного земельного кадастру» витяг з Державного земельного, що видається для підтвердження державної реєстрації земельної ділянки або внесення інших відомостей до Державного земельного кадастру, та витягу про земельну ділянку для оформлення прав на спадщину, що видається спадкоємцям є безстроковими. [6]

Також державну реєстрацію можна здійснити через веб-сторінку Держгеокадастру.

Згідно пункту 110 Закону України «Про затвердження Порядку ведення державного земельного кадастру» зазначено, що заяву про державну реєстрацію земельної ділянки з доданими документами подається відповідним сертифікованим інженером-землевпорядником від імені замовника з використанням Єдиного державного веб-порталу електронних послуг. [6]

Під час подання заяви сертифікований інженер-землевпорядник за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру вносить необхідну інформацію. Після реєстрації на веб-сторінці Держгеокадастру та внесення інформації для подання заяви в електронній формі сертифікованому інженеру-землевпоряднику повідомляється про прийняття заяви та присвоєння їй реєстраційного номера.[6]

Також, за допомогою програмного забезпечення ДЗК (Державного земельного кадастру) можливо здійснити автоматизовану перевірку відповідності електронного документа до встановлених вимог щодо змісту, структури і технічних характеристик. [6]

Вкінці державний кадастровий реєстратор формує витяг із ДЗК та за бажанням заявника передає їх у паперовому форматі або надсилає такі відомості в електронній формі на адресу веб-сторінки Держгеокадастру, за якою здійснювалося подання заяви. [6]

## 2.5 Нормативна грошова оцінка земельної ділянки

Нормативно-правовою базою для розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки є Закон України «Про оцінку земель», Постанова Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 року №1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок».

Від нормативної грошової оцінки вираховується відсоток для оренди землі та сплати земельного податку для земельних ділянок в межах території територіальної громади. Тобто, нормативна грошова оцінка має вплив на суму земельного податку чи орендної плати, що буде надходити до місцевого бюджету.

Раніше нормативна грошова оцінка проводилася у трьох випадках, а саме:

- земля в межах населеного пункту вираховувалася за базовою вартістю метра квадратного землі в населеному пункті за окремою документацією, а для того щоб вирахувати нормативну грошову оцінку земельної ділянки застосовувалися коефіцієнти;
- другий випадок – це земельні ділянки сільськогосподарського призначення за межами населеного пункту, але з 2021 року дозволено було проводити нормативну грошову оцінку для окремих земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- решта земельних ділянок за межами населеного пункту, для яких розроблялася нормативна грошова оцінка окрему на кожен ділянку.

За новою методикою нормативної грошової оцінки земельних ділянок об'єднаним територіальним громадам необхідно замовляти одну нормативну грошову оцінку в межах території територіальної громади. Також це пришвидшить оновлення нормативної грошової оцінки земель, так як спрощено вимоги до підготовки вихідної інформації. [18]

Статтею 1 Закону України «Про оцінку земель» зазначено, що нормативна грошова оцінка земельної ділянки є одним із видів оцінки, основою розрахунку якої є капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами. [17]

Рентний дохід – це дохід, який можна отримати із землі як фактора виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки. [17]

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки визначається за формулою 2.1:

$$Ц_n = П_d \times Н_{рд} \times К_{м1} \times К_{м2} \times К_{м3} \times К_{м4} \times К_{цп} \times К_{мц} \times К_{ні} \quad (2.1)$$

При розрахунку враховуються коефіцієнти, такі як:

- розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст;
- курортно-рекреаційне значення населених пунктів;
- розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення;
- зональні фактори місця розташування земельної ділянки;
- цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей ДЗК;
- особливості використання земельної ділянки в межах категорій земель за основним цільовим призначенням;
- індексація нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки. [16]

Нова методика передбачає зменшення коефіцієнтів для земель гірничодобувної промисловості, транспорту та енергетики. Загалом ця методика не призведе до суттєвого збільшення або зменшення податкового навантаження, а в деяких випадках зменшено значення коефіцієнту, який враховує цільове призначення земельних ділянок. [19]

Зменшення коефіцієнту не означає, що нормативна грошова оцінка буде меншою, тому що нова методика не є тотожною з попередньою, а на кінцевий результат впливає велика кількість чинників.

Наприклад, коефіцієнт  $K_{мц}$ , який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель та визначається за трьома додатками такими як:

- за межами населеного пункту та в межах;
- для земель оздоровчого призначення;

- земель історико-культурного призначення окремо.

Тобто, за межами населеного пункту для більшості цільового призначення даний коефіцієнт вказаний для областей, але якщо земельна ділянка знаходиться в межах населеного пункту то даний показник враховується по областях та з врахуванням чисельності населення в населеному пункті.

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України №821 від 28 липня 2021 року, Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок визначається до додатка 59 цієї Постанови. Даний класифікатор суттєво відрізняється від класифікатора 2010 року №548, який припинив свою чинність після запровадження нового. [18]

В новому класифікаторі відсутня секція «К» «Землі запасу», резервного фонду та загального користування», тепер землі запасу зустрічаються у кожній секції. [18]

При розробленні нормативної грошової оцінки на територіальну громаду виникнуть проблеми з не сформованими земельними ділянками на території. Дану проблему можна вирішити шляхом інвентаризації власних земель і формування таких ділянок. [18]

Проведення грошової оцінки за новою методикою дозволить громадам зробити більш ефективним справляння за землю. [19]

### **РОЗДІЛ 3. ВИКОРИСТАННЯ СУЧАСНИХ ГІС-ТЕХНОЛОГІЙ ПРИ РОЗРОБЦІ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ІНДИВІДУАЛЬНОГО САДІВНИЦТВА В МЕЖАХ ТЕРИТОРІЇ ФЕОДОСІВСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ, ОБУХІВСЬКОГО РАЙОНУ, КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

Геоінформаційні системи є важливим інструментом ведення державного земельного кадастру та управління земельними ресурсами. [20, с.6]

Геоінформаційна система земельного кадастру представляє цілісну систему з послідовними операціями щодо визначення просторового положення ділянок, кадастрового номеру, кількісних та якісних характеристик.

ГІС системи стали інструментом, що допомагають вирішувати задачі актуалізації та інтеграції планово-картографічних матеріалів. [21, с.1]

Геоінформаційні системи працюють в області автоматичного картографування, управління ресурсами та господарством, але не всі ГІС можуть забезпечити обробку і включення до системи різномірної за характером створення інформації. [21, с.1]

При розробленні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для індивідуального садівництва використовувалися ряд програмних засобів, які полегшили роботу при складанні документації із землеустрою.

При складанні документації із землеустрою виконуються обстежувальні, вишукувальні, топографо-геодезичні, картографічні, проектні роботи тощо. [27, с.170]

Для виконання землевпорядних робіт використовують програмні засоби, такі як «Digitals», «ArcGis», «Mapinfo» та «QuantumGis» тощо.

Розглянемо детально вищенаведені ГІС.

ArcGis є інтегрованим набором програмних продуктів ГІС. ArcGis дозволяє користувачам розгортати функціональність ГІС і настільному, серверному чи спеціально створених додатках (мобільна) варіантах. [22]

Настільна ГІС є основою, де створюють і використовують географічну інформацію. Серверна ГІС дозволяє програмному забезпеченню ГІС бути

централізованим на серверах додатків надаючи ГІС можливості великому числу користувачів. Мобільна – використовується у польових умовах та дозволяє збирати, зберігати, оновлювати, обробляти географічну інформацію. [22]

ArcGis забезпечена базою даних, яка є загальним середовищем та дозволяє працювати з різноманітними типами даних, застосовувати витончені правила зв'язку, отримувати доступ до великих обсягів географічних даних, які зберігаються у файлах і базах даних.

Програмні продукти ArcGis від ESRI дозволяють на основі ГІС створювати єдине інформаційне середовище, що включає в себе стандартні функції ГІС, так і технологічні, які пов'язані з сучасними методами отримання даних та їх представлення.

Продукти ArcGis дозволяють реалізувати комплексний підхід до оновлення планово-картографічних матеріалів з високим ступенем автоматизації графічних робіт, накопичення інформації у вигляді баз даних, схем тощо.

Програмний засіб ArcGis має додаткові компоненти, які мають однакову структуру але різняться функціональністю. До складу програмного засобу входять:

- ArcCatalog дозволяє переглядати, документувати, створювати бази даних, організувати географічні дані (Рис. 3.1);

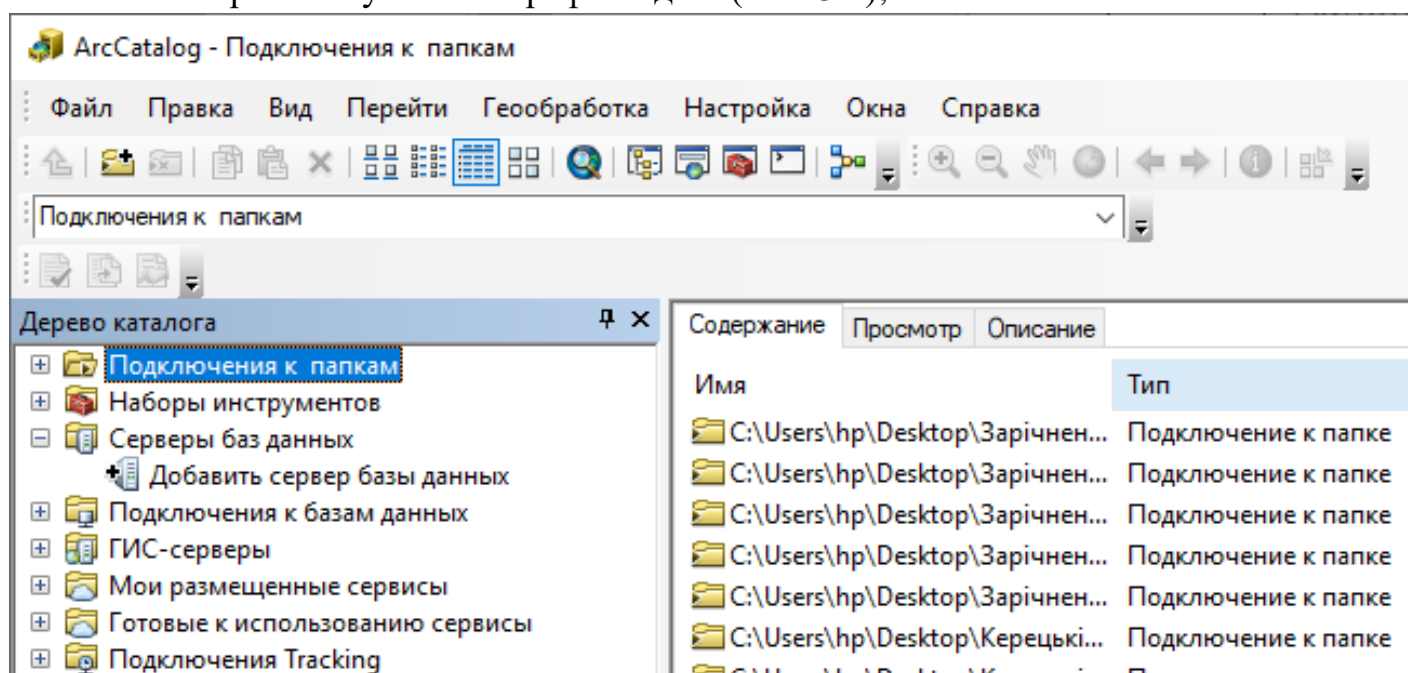


Рис. 3.1 Фрагмент додатку ArcCatalog

- ArcMap дає можливість створювати електронні карти, а саме переглядати й аналізувати, складати графіки і звіти тощо (Рис. 3.2);

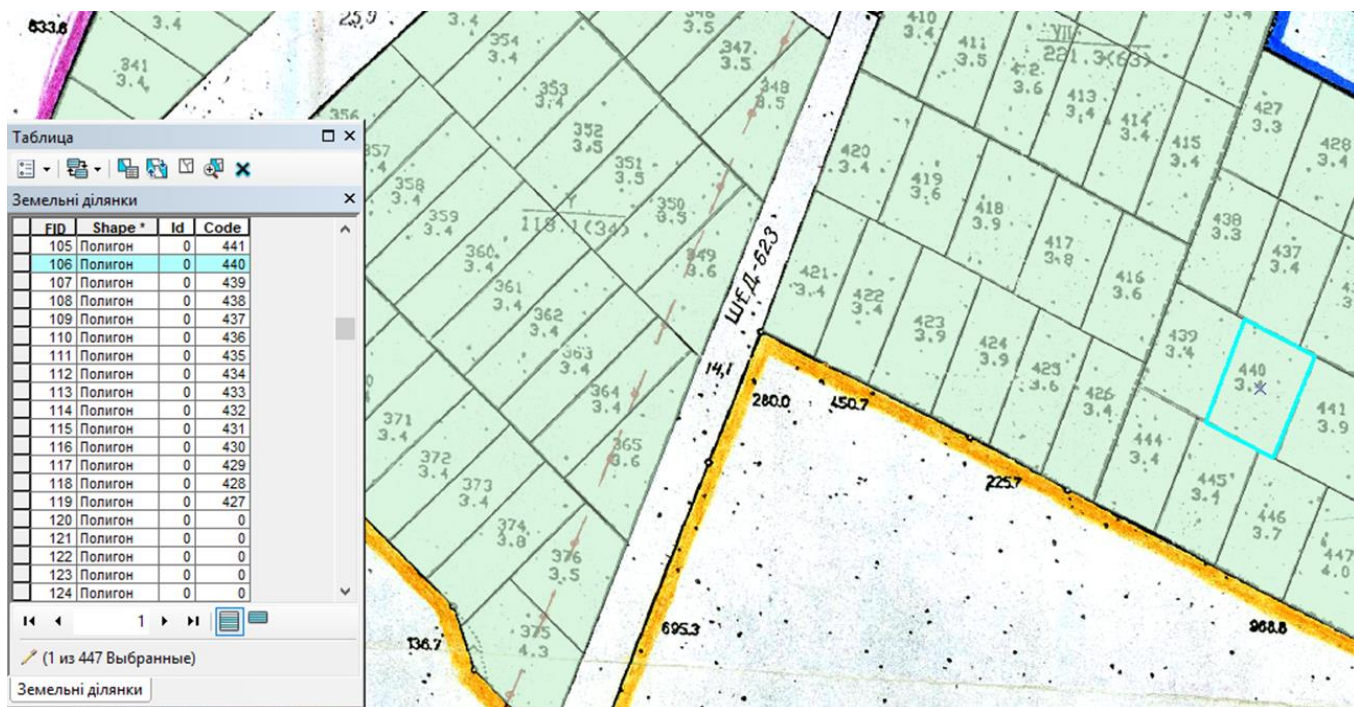


Рис. 3.2 Фрагмент векторизації растрової основи за допомогою ArcMap

- ArcToolbox містить набір інструментів для конвертації, аналізу і керування даними (Рис. 3.3). [23, с.219-220]

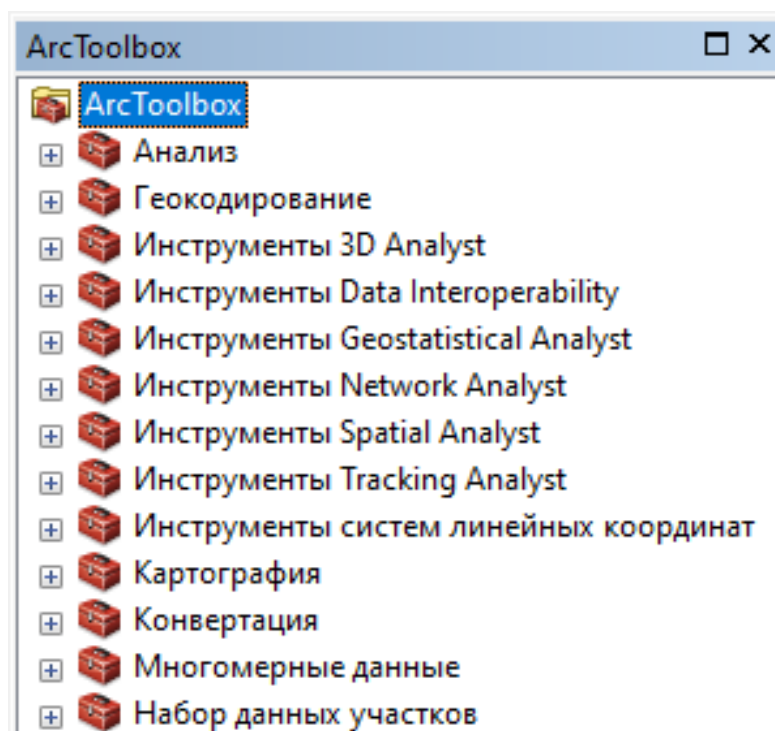


Рис. 3.3 Фрагмент ArcToolbox

MapInfo є географічною інформаційною системою, яка призначена для збору, зберігання, відображення редагування просторових даних.

Основними можливостями MapInfo є прямий доступ до файлів, імпорт графічних файлів різних форматів, переглядати дані у великій кількості та у вікнах трьох видів, зшивання карт, створення легенди, побудова тематичних карт тощо. [24]

QuantumGis (Qgis) це зручна геоінформаційна система, яка підтримує багато растрових та векторних форматів, бази даних та має безліч можливостей. Основними можливостями Qgis це відображати, управляти, редагувати, друкувати готові карти та аналізувати дані (Рис. 3.4). [25]

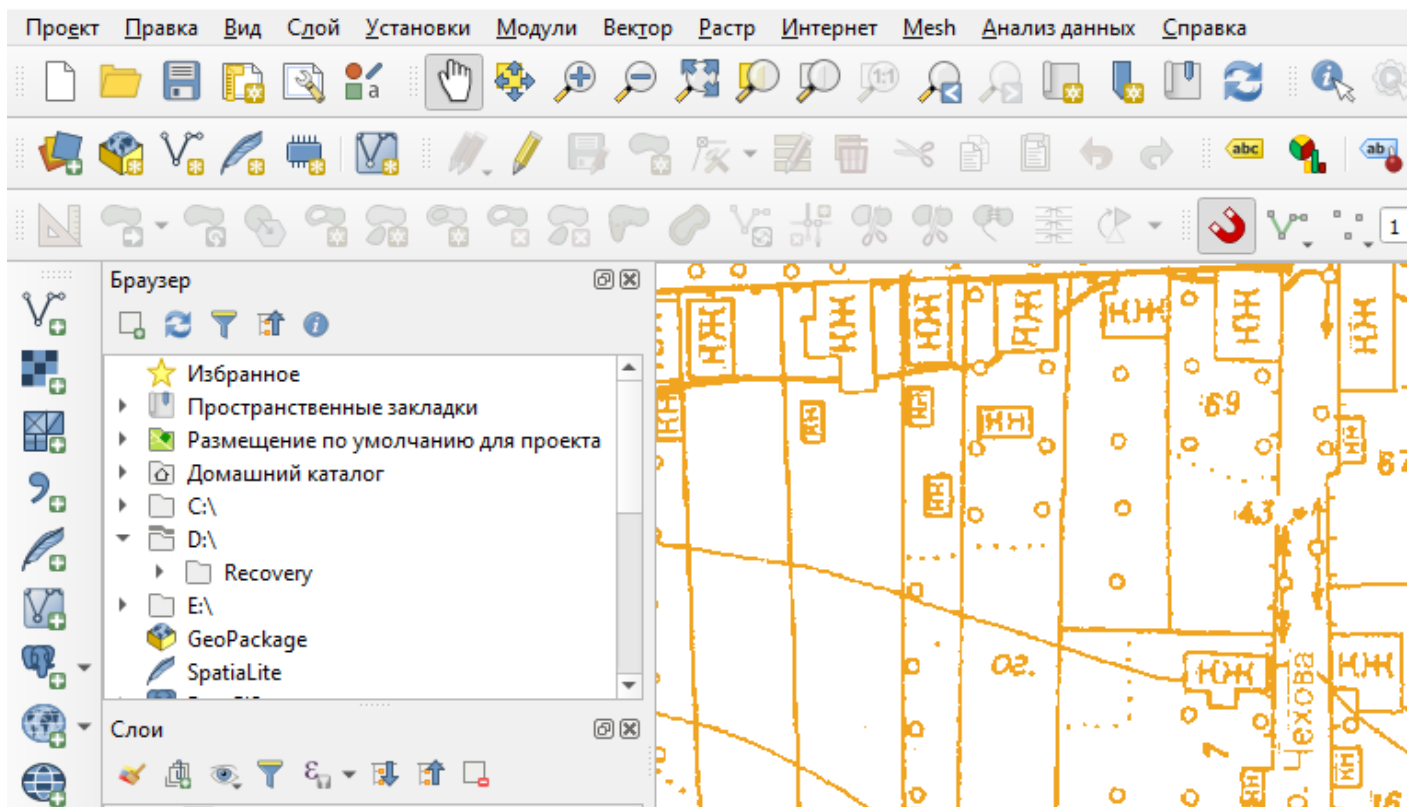


Рис. 3.4 Інтерфейс програмного забезпечення Qgis

Основним призначенням програмного засобу є обробка і аналіз просторових даних та підготовка картографічної продукції.

Вона дозволяє створювати карти з безліччю шарів, використовуючи різні картографічні проєкції. Карти можуть складатися з растрових або векторних шарів,

також можуть бути зібрані в різні формати і використовуватися з різною метою. Векторні дані зберігаються як точка, лінія і полігон. [26]

Порівнюючи дані ГІС програми, можна сказати що вони однакові за інтерфейсом за зручністю, інструментарієм та іншими характеристиками, переглянути аналіз програмних засобів можна в таблиці 3.1.

Таблиця 3.1. Переваги та недоліки програмних засобів ArcGis, MapInfo та Qgis

<b>Критерії</b>	<b>ArcGis</b>	<b>MapInfo</b>	<b>Qgis</b>
Інтерфейс	Ретельно розроблений	Не вдалий	Ретельно розроблений
Інструменти	Вбудований та розвинутий	Є обмеження, додаткові інструменти отримуються за окремі кошти	Вбудований та розвинений
Мова програмування	Visual C, Python	Map Basic	C++, Python
Операційна система	Windows, Linux	Windows	Linux, macOS, Windows, BSD, Android
Вартість програмного забезпечення	Платне	Умовно-вільне	Вільне

Digitals це сучасне програмне забезпечення, яка об'єднує в собі картографічний редактор з елементами геоінформаційної системи. [28, с.13]

Можливості програми визначаються прошивкою електронного ключа. Програмний засіб має достатньо багато можливостей, а саме:

- Обробка геодезичних вимірювань;
- Складання карт і планів;
- Землеустрій і кадастр;
- Напівавтоматична векторизація, фотограмметрія;
- ГІС. [28, с.13-14]

Digitala має три версії кожна з яких відрізняється за функціональністю, такі як:

- Digitala Standard – робота з цифровими картами без використання растрового зображення;
- Digitala Professional – робота з цифровими картами, обмінними кадастровими файлами, растровими зображеннями;
- Digitala Stereo – виготовлення ортофотомозаїки. [28, с.19]

Також до версій програми надаються компоненти, які дозволяють виконувати більше функцій, наприклад модуль геодезії використовується для обробки геодезичних вимірів, модуль перевірки кадастрових обмінних файлів формату XML тощо.

Digitala має ряд переваг, а саме:

- геодезія, землевпорядкування та містобудування в одній ліцензійній програмі;
- сумісність та універсальність;
- універсальна платформа з величезним набором функцій;
- потужне картографічне ядро;
- професійна команда розробників;
- завантаження супутникових знімків із google maps, virtual earth та ПКК;
- вставка в карту та зшивка безлічі растрів;
- розрахований на багато користувачів режим роботи;
- розвинені засоби редагування карт та планів;
- вбудована мова програмування;
- робота з растровими зображеннями;
- відображення карт у тривимірному вигляді.

Обробку матеріалів польових вимірювань земельної ділянки для індивідуального садівництва виконувалося за допомогою програмного забезпечення «Digitals» на персональному комп'ютері IBM PC/AT.

Таким чином створена цифрова модель та виготовлено електронний документ (обмінний файл формату «XML») для державної реєстрації земельної ділянки відповідно до вимог Закону України «Про державний земельний кадастр».

Після виконання польових робіт та обробки даних складено планово-картографічні матеріали щодо відведення земельної ділянки (Рис. 3.5).

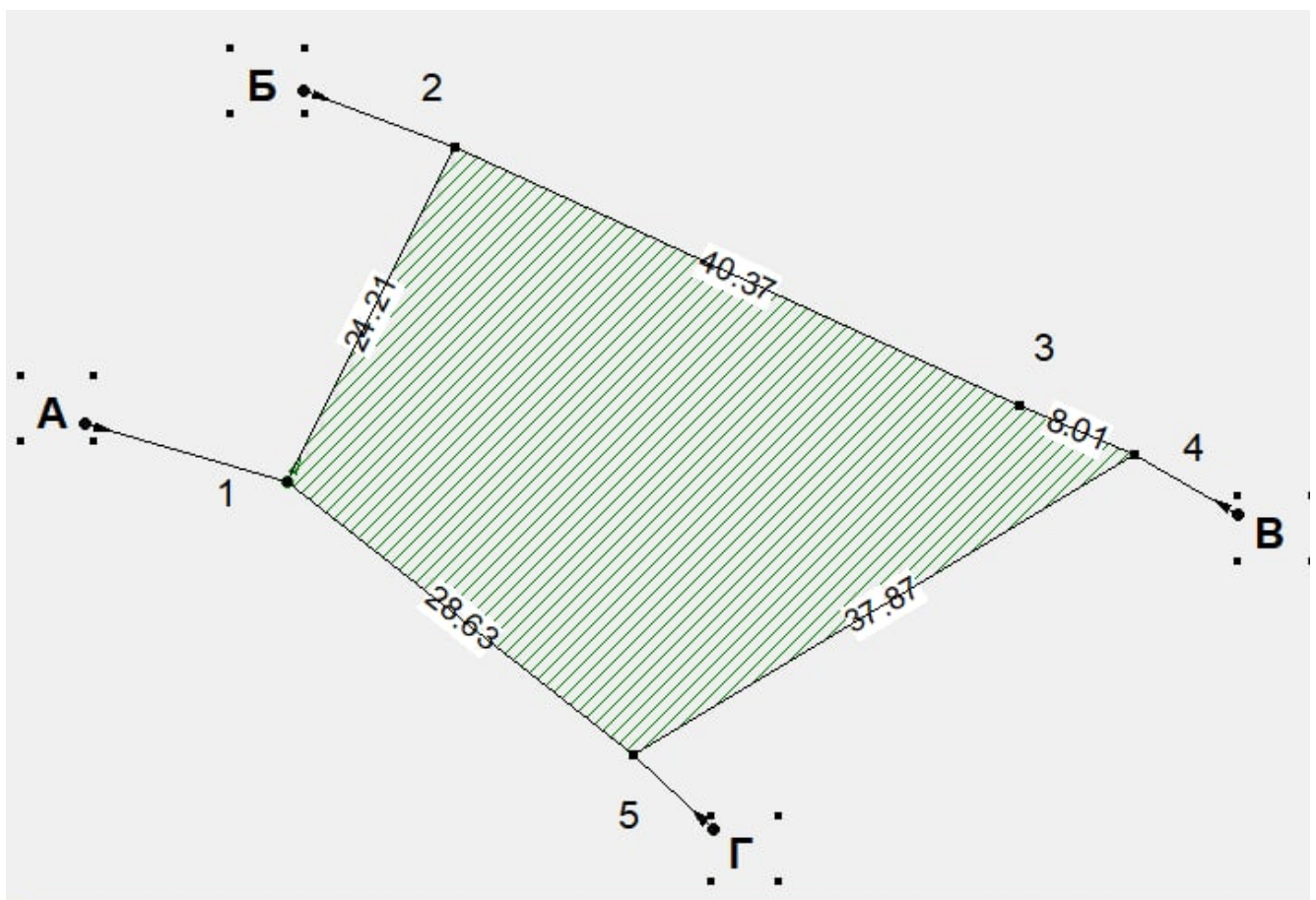


Рис. 3.5 План меж земельної ділянки, складений за результатами кадастрової зйомки

При виборі програмного засобу необхідно провести аналіз вихідних даних, можливості програмного засобу та швидке виконання поставлених завдань.

Сучасні ГІС-технології незамінні у створенні та веденні системи державного земельного кадастру. Важливою властивістю ГІС-технологій є те, що вони забезпечують розробку і аналіз великої кількості проектних рішень. [27, с.169]

Отже, не можливо визначити найкращу ГІС, тому що кожна програма індивідуальна, кожна дає можливість швидко та ефективно вирішувати земельпорядні завдання, аналізувати поточний стан задокументованого землекористування, виявляти помилки та недоліки. [28, с.11-12]

До аналізу потрапили ті програмні засоби, які використовуються в більшості земельпорядних організаціях з виконанням земельпорядних робіт та можуть використовуватися самостійно.

## ВИСНОВКИ

Землеустрій України передбачає сукупність соціально-економічних, екологічних заходів, які спрямовані на регулювання земельних відносин. [2]

Основам землеустрою в тому числі правову складає Конституція України, Земельний кодекс України, закони України «Про землеустрій», «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», «Про планування і забудову території» та інші нормативно-правові акти. [2]

Землеустрій проводиться в обов'язковому порядку на землях усіх категорій незалежно від форми власності.

В умовах сьогодення важливими напрямками землеустрою є:

- консолідація земель;
- дотримання цільового використання земель;
- дотримання прав власності на землю;
- моніторинг за станом сільськогосподарських угідь. [30, с.25]

Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок є першочерговим етапом при оформленні права власності на земельну ділянку.

Згідно статті 50 Закону України «Про землеустрій» зазначено, що проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок розробляються при формуванні нових земельних ділянок із земель державної, комунальної власності, при зміні цільового призначення земельної ділянки, а також передбачають поділ, об'єднання земельних ділянок, які перебувають у власності однієї особи. [2]

Основним завданням атестаційної бакалаврської роботи було проаналізувати проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для індивідуального садівництва на території Феодосіївської територіальної громади, Обухівського району, Київської області.

Для розроблення проекту землеустрою, необхідно проаналізувати та розглянути ряд питань, а саме:

- проаналізувати законодавство, нормативно-правові акти, які регулюють відведення земельної ділянки із державної, комунальної власності;

- порядок розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок;
- топографо-геодезичні роботи і державну реєстрацію земельної ділянки;
- використання сучасних програмних засобів (ГІС-технологій) при складанні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- нова методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

На сьогодні, проекти землеустрою щодо відведення земельної ділянки та реєстрація має проблеми та невідповідності до законодавчої бази. Складність виникає через відсутність порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Перш ніж розробити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, необхідно звернутися із клопотанням, заявою, при цьому до клопотання додати графічні матеріали місця розташування земельної ділянки, копію паспорту, копію ідентифікаційного коду, до органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування на території якої розташована земельна ділянки.

Також у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою може бути і відмова, яка обґрунтована наступними пунктами:

- невідповідність місця розташування земельної ділянки;
- невідповідність містобудівній документації;
- невідповідністю техніко-економічним обґрунтування та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, затвердженими проектами землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів тощо. [13]

За позитивним рішенням органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, необхідно звернутися до землевпорядної організації та розпочати роботи по виготовленню проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Вихідними даними для розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки є:

- довідка з державної статистичної звітності про наявність земель та їх розподіл за власниками земель, землекористувачами та угіддями;

- копія графічного матеріалу із зазначенням бажаного місця розташування земельної ділянки;
- схема викопіювання з матеріалів формування території Ходосівської сільської ради.

Реєстрація права власності на земельну ділянку проходить у два етапи. Перший етап включає реєстрацію в Державному земельному кадастрі як об'єкту цивільних прав, а заключний етап включає реєстрацію права на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Для внесення земельної ділянки до Державного земельного кадастру необхідно подати обмінний файл формату XML Державному кадастрову реєстратору, після успішної реєстрації необхідно отримати витяг на земельну ділянку, відомості якої занесено до Державного земельного кадастру.

Кадастровий обмінний файл є важливим елементом системи кадастрового документообігу та автоматизованої системи державного земельного кадастру України. [30, с.30]

Геодезичні роботи є невід'ємною частиною під час розроблення документації із землеустрою. Геодезичні роботи поділяються на польові вимірювання та математичну обробку результатів вимірів.

Виконання геодезичних робіт виконувалися за допомогою GPS приймача GPS Trimble R4 та 50-ти метровою металеву мірною стрічкою.

Камеральна частина робіт виконувалася в програмному засобі DigitalS.

Щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок, то в межах населеного пункту вона розраховується на 1 квадратний метр. Розрахунок залежить від функціонального використання земельної ділянки, місцезнаходження, екологічної ситуації, якості ґрунту тощо.

Отже, документація із землеустрою розроблена у відповідності з діючими нормами і правилами, що відносяться до компетенції органів державного нагляду.

Головним завданням у сфері земельного кадастру, є розробка механізмів для наповнення кадастру новими достовірними даними, підтримання їх актуальності та вдосконалення законодавства. [31, с.92]

Завданням земельного законодавства є регулювання земельних відносин з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави. Земельні ресурси є джерелом національного багатства і від їх використання залежить стійкий економічний розвиток країни. [31, с.165]

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ІНФОРМАЦІЇ

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. Відомості Верховної ради України, 2002, №3-4, ст.27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n1056>.
2. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 №858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>.
3. Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки: Постанова Кабінету Міністрів України від 4.03.2004 р. №266. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/266-2004-%D0%BF#Text>.
4. Про державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 №3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>.
5. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України редакція від 07.05.2022 №1952-IV. Відомості Верховної ради України, 2004, №51, ст.553. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>.
6. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 №1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#n579>.
7. Правовий режим земельних ділянок для садівництва // WikiLegalAid: веб-сайт. URL: [https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D0%B9\\_%D1%80%D0%B5%D0%B6%D0%B8%D0%BC\\_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B8%D1%85\\_%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BE%D0%BA\\_%D0%B4%D0%BB%D1%8F\\_%D1%81%D0%B0%D0%B4%D1%96%D0%B2%D0%BD%D0%B8%D1%86%D1%82%D0%B2%D0%B0](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B5%D0%B6%D0%B8%D0%BC_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B8%D1%85_%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BE%D0%BA_%D0%B4%D0%BB%D1%8F_%D1%81%D0%B0%D0%B4%D1%96%D0%B2%D0%BD%D0%B8%D1%86%D1%82%D0%B2%D0%B0)
8. Податковий кодекс України редакція від 07.05.2022 №2755-VI. Відомості Верховної ради України, 2011, №13-14, №15-16, №17, ст.112. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>.
9. Порядок отримання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки для садівництва за межами населеного пункту // Землевпорядник: веб-сайт.

[URL:https://zemlevporyadnik.com.ua/dozvil-na-rozrobku-proektu-vidvedennya-sadivnictvo.html](https://zemlevporyadnik.com.ua/dozvil-na-rozrobku-proektu-vidvedennya-sadivnictvo.html).

10. Порядок відведення земельної ділянки // Землевпорядник: веб-сайт. URL: <https://zemlevporyadnik.com.ua/proekt-zemleustroyu-vidvedennya.html>.

11. Пашкевич Іван. Проекти землеустрою щодо відведення земельної ділянки та її реєстрація. Проблеми, невідповідності та пропозиції. Землевпорядний вісник. 2018. № 3. С. 16-20.

12. Послідовність проведення державної реєстрації земельної ділянки відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру // Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <https://land.gov.ua/novyi-poriadok-reiestratsii/>.

13. Кадастрова зйомка земельної ділянки // Землевпорядник: веб-сайт. URL: <https://zemlevporyadnik.com.ua/kadastrova-sjomka.html>.

14. Як укласти договір про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки? // Головне управління Держгеокадастру у Луганській області: веб-сайт. URL: <https://luhanska.land.gov.ua/iak-uklasty-dohovir-pro-rozroblennia-proektu-zemleustroi-u-shchodo-vidvedennia-zemelnoi-dilianky/>.

15. Обмінний файл XML // Землевпорядник: веб-сайт. URL: <https://zemlevporyadnik.com.ua/obminniy-fayl-xml.html>.

16. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 року №1147. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF>.

17. Про оцінку земель: Закон України редакція від 24.07.2021 року №1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>.

18. Нова методика нормативної грошової оцінки: одна замість трьох // Децентралізація: веб-сайт. URL: <https://decentralization.gov.ua/news/14256#:~:text=%D0%90%D0%BB%D0%B5%20%D0%B2%D0%B6%D0%B5%205%20%D1%81%D1%96%D1%87%D0%BD%D1%8F%202021,%D1%80%D0%B0%D0%B7%20%D0%BD%D0%B0%205%2D7%20%D1%80%D0%BE%D0%BA%D1%96%D0%B2>.

19. Нова методика нормативної грошової оцінки земель: ключові зміни // Агрополіт: веб-сайт. URL: <https://agropolit.com/blog/490-nova-metodika-normativnoyi-groshovoyi-otsinki-zemel-klyuchovi-zmini>.

20. Шарий Г.І. ГІС в кадастрових системах: навч. посіб. / Г.І. Шарий, Г.І. Тимошевський, В.В. Щепак, - Полтава, 2017. - с.230.

21. Поправко О.В. Застосування геоінформаційних систем (ArcGis) в землевпорядкуванні. Київський національний університет імені Тараса Шевченка. 2014. С.12.

22. Платформа ArcGis // Esri Ukraine: веб-сайт. URL: <http://www.esri.ua/sarticle.php?id=1>.

23. Світличний О.О., Плотницький С.В. Основи геоінформатики: Навчальний посібник / За заг. Ред. О.О. Світличного. – Суми: ВТД «Університетська книга», 2006. – 295 с.

24. Каталог програмного забезпечення MapInfo Professional // GeoGuide: веб-сайт. URL: <http://www.geoguide.com.ua/software/software.php?part=pitney&art=mapinfo>.

25. Qgis – провідна вільна настільна ГІС // Qgis: веб-сайт. URL: <https://www.qgis.org/uk/site/about/index.html#>.

26. Qgis // Вікіпедія: веб-сайт. URL: <https://uk.wikipedia.org/wiki/QGIS>.

27. Толчевська Є.О., Конєв Ю.Г. ГІС технології в землеустрої. Екологічна безпека та природокористування. 2014. Випуск 14. С. 168-179.

28. Федоров Д. Digitals. Использование в геодезии, картографии и землеустройстве: Публикация ООО «Аналитика», 2015. 354 с.

29. Методичні вказівки до виконання атестаційної випускної роботи бакалавра / уклад.: О.С. Петраковська, М.Ю. Михальова. – К.: КНУБА, 2020. – 44 с.

30. Актуальні завдання топографо-геодезичного забезпечення в землеустрої та земельному кадастрі: Міжнародна науково-практична конференція/Тези доповідей/ Львів-Дубляни 25 листопада 2016 року Львівський національний аграрний університет. – Видавництво «Елара» 2016. – 76 с.

31. Землеустрій, кадастр та охорона земель в Україні: сучасний стан, Європейські перспективи матеріали Міжнародної конференції, присвяченої 20-річчю створення факультету землевпорядкування. – К: МПБП «Гордон», 2016. – 236 с.

32. GNSS приймач Trimble R4 // Компанія «Геоцентр»: веб сайт. URL: <https://geosalon.kiev.ua/ru/gps/gnss-priemnik-trimble-r4-rover.html>.

33. Використання традиційних і сучасних технологій у землеустрої, геодезії та кадастрі: Матеріали студентської науково-практичної конференції / 14 грудня 2021 рік м. Херсон. - Херсонський державний аграрно-економічний університет. 2021. – 92 с.

34. Конституція України від 28.06.1996 №254к/96-ВР. *Відомості Верховної ради України*, 1996, №30, ст.141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>.

35. Витяг з кадастру (ДЗК). Порядок отримання 2022 // Землевпорядник: веб-сайт. URL: <https://zemlevporyadnik.com.ua/vytyag-z-dzk.html>.

## ДОДАТКИ

Додаток 1

### Графічні матеріали

Лист 1. Титульний аркуш.

Лист 2. Нормативно-правове забезпечення розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Лист 3. Ситуаційна схема розташування земельної ділянки.

Лист 4. Вихідна земельно-кадастрова інформація.

Лист 5. Фрагмент викопіювання з картограми крупномасштабного обстеження ґрунтів Ходосівської сільської ради Обухівського району Київської області.

Лист 6. Фрагмент схеми викопіювання з матеріалів формування території Ходосіївської сільської ради.

Лист 7. Матеріали топографо-геодезичних вишукувань.

Лист 8. Фрагмент кадастрового плану земельної ділянки.

Лист 9-10. Створення IN4 та XML.

Лист 11. Застосування ГІС технологій у землеустрої.

					АТЕСТАЦІЙНА ВИПУСКНА РОБОТА БАКАЛАВРА			
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата				
Виконала					ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ІНДИВІДУАЛЬНОГО САДІВНИЦТВА В МЕЖАХ ТЕРИТОРІЇ ФЕОДОСІЙСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ, ОБУХВСЬКОГО РАЙОНУ, КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ	Літ.	Арк.	Аркушів
Консультант								
Керівник	Петраковська О.С., Михальова М.Ю.					ГІСУТ, КНУБА, гр. ЗіК-41		
Перевірив								
Зав.каф.	Петраковська О.С.							