КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

Факультет Геоінформаційних систем та управління територіями
(факультет)

Кафедра Землеустрою і кадастру
(назва кафедри)

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

ДО АТЕСТАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ БАКАЛАВРА
на тему:

«Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку та прибудинкової території для ОСББ в м.Києві»

Виконала студентка групи ЗІК-41

Гордієнко Анна Володимирівна
(прізвище, ім'я та по-батькові повністю)

Рівень плагіату – _____
Член експертної комісії з виявлення та запобігання академічного плагіату
ст.викл., к.т.н. Литвиненко І.В. _____
(підпис)

Київ 2023 р.

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

Факультет Геоінформаційних систем та управління територіями
(факультет)

Кафедра Землеустрою і кадастру
(назва кафедри)

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри

д.т.н., проф. Петраковська О.С.

“____” _____2023 року

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

ДО АТЕСТАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ БАКАЛАВРА
на тему:

Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку та прибудинкової території для ОСББ в м.Києві
(назва)

Виконала: студентка 4 курсу,
Групи ЗІК-41
Спеціальності
193 Геодезія та землеустрій
Освітня програма " Землеустрій і кадастр"
___Гордієнко Анна Володимирівна____
(прізвище, ім'я та по батькові повністю)
Керівник: _к.т.н.доц. Лізунова А. П.___
(науковий ступінь) (прізвище та ініціали)
Ідентичність підтверджую

Київ – 2023 року

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

Факультет: Геоінформаційних систем і управління територіями
Кафедра: Землеустрою й кадастру
Освітній рівень: бакалавр
Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»
Освітня програма: Землеустрій та кадастр

ЗАТВЕРДЖУЮ
Декан факультету ГІСУТ
Нестеренко О. В.
“____” _____2023 року

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

_____Гордієнко Анни Володимирівни _____
(прізвище, ім’я, по батькові)

1.Тема роботи: «Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку та прибудинкової території для ОСББ в м.Києві».
затверджена наказом ректора КНУБА № 584/2 від «20» березня 2023 року
2. Керівник роботи Лізунова Аліна Петрівна – Кандидат технічних наук, Доцент
(прізвище, ім’я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)
3. Строк подання студентом роботи до захисту _____ 2023 року.
4. Зміст пояснювальної записки за розділами:

Вступ

Розділ І. Законодавчі акти та нормативно-правові документи, що регулюють розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Розділ ІІ. Розробка проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку та прибудинкової території для ОСББ.

Розділ ІІІ. Застосування сучасних інформаційних і гіс-технологій при розробці проєктів землеустрою.

Висновки

Перелік використаної літератури

Додатки

5. Графічний матеріал за розділами:

1. Нормативно-правове забезпечення розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки
2. Ситуаційна схема розташування земельної ділянки
3. Вихідна земельно-кадастрова інформація

4. Функціональне зонування території
5. Фрагмент кадастрового плану земельної ділянки
6. Обмеження у використані земельної ділянки
7. Виготовлення XML файлу
8. Застосування сучасних інформаційних та ГІС-технологій

6. Календарний план виконання роботи

№ з/п	Назва етапів дипломного проєкту (роботи)	Дата виконання
1	Збір та аналіз даних	28.02.2023 р.
2	Аналіз та упорядкування правового та нормативно-методичного забезпечення щодо предмету і об'єкту дослідження	15.03.2023 р.
3	Розробка розділу 1	10.04.2023 р.
4	Розробка розділу 2	25.04.2023 р.
5	Розробка розділу 3	10.05.2023 р.
6	Формулювання висновків	15.05.2023 р.
7	Оформлення списку використаних джерел та додатків	20.05.2023 р.
8	Подання роботи для перевірки на плагіат	01.06.2023 р.
9	Попередній захист випускної роботи	08.06.2023 р.

7. Консультанти розділів атестаційної випускної роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Перевірив	
		Дата	Підпис
Розділ 1.	к.т.н., доц. Михальова Марія Юріївна		
Розділ 2.			
Розділ 3.			

8. Дата видачі завдання 13.03.2023 р.

Завідувач кафедри _____ Петраковська О.С.
(підпис) (прізвище та ініціали)

Керівник проєкту (роботи) _____ Лізунова А. П.
(підпис) (прізвище та ініціали)

Студент _____ Гордієнко А.В.
(підпис) (прізвище та ініціали)

РЕЗЮМЕ (summary) *до атестаційної випускної роботи студента:*			**Гордієнко Анни Володимирівни**
Назва ВНЗ	Київський національний університет будівництва і архітектури		
Тема	Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку та прибудинкової території для ОСББ в м.Києві		
Освітній ступінь	Бакалавр		
Факультет	Геоінформаційних систем і управління територіями		
Кафедра	Землеустрою та кадастру		
Спеціальність	193 Геодезія та землеустрій		
Освітня програма	Землеустрій і кадастр		
Керівник	к.т.н., доцент Лізунова Аліна Петрівна 3		
Обсяг роботи:	*Пояснювальна записка,стор.*	*Розділів*	*Кількість слайдів*
	72	3	8
Розділ 1	Законодавчі акти та нормативно-правові документи, що регулюють розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.		
Розділ 2	Розробка проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку та прибудинкової території для ОСББ.		
Розділ 3	Застосування сучасних інформаційних і ГІС-технологій при розробці проєктів землеустрою.		
Висновки по роботі:	Було розглянуто нормативно-правове забезпечення та основний порядок складання проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, підстави набуття власності, державну реєстрацію земельної ділянки в державному земельному кадастрі та прав на неї. Також проведено характеристику програмних засобів, що можуть бути застосовані при розробленні документації із землеустрою. Забезпечено актуальність даного проєкту шляхом вивчення діючої нормативно-правової бази за для того, щоб порядок розроблення даного проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки відповідав чинному законодавству України, пояснено всі види робіт, які виконувались під час розроблення проєкту.		
Ключові слова: **Keywords**	земельна ділянка, проєкт землеустрою, кадастровий план, ГІС-технології. **Keywords:** land plot, land management project, cadastral plan, GIS technologies.		

Укладач: _____/ Гордієнко А. В. /
Керівник: _____ / Лізунова А. П. /

«31» травня 2023 р.

ЗМІСТ

ВСТУП 7

РОЗДІЛ І. ЗАКОНОДАВЧІ АКТИ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ДОКУМЕНТИ, ЩО РЕГУЛЮЮТЬ РОЗРОБКУ ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ. 9

1.1. Законодавчі акти для розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельної ділянки. 9

1.2. Нормативно-правові документи для розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельної ділянки 14

1.3. Порядок розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки 17

РОЗДІЛ 2. РОЗРОБКА ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА І ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ ТА ПРИБУДИНКОВОЇ ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ ОСББ 21

2.1. Характеристика земельної ділянки 21

2.2. Виконання топографо-геодезичних робіт 24

2.3. Наявність містобудівних умов та обмежень 28

2.4. Створення кадастрового плану земельної ділянки 34

2.5. Реєстрація земельної ділянки в державному земельному кадастрі 36

2.6. Створення електронного документа XML 42

РОЗДІЛ 3. ЗАСТОСУВАННЯ СУЧАСНИХ ІНФОРМАЦІЙНИХ І ГІС-ТЕХНОЛОГІЙ ПРИ РОЗРОБЦІ ПРОЄКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ 49

3.1. Застосування ГІС у землеустрої 49

3.2. Програмні засоби, що можуть бути застосовані при розробці документів із землеустрою 53

ВИСНОВКИ 65

ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ 68

ДОДАТКИ 71

ВСТУП

Землеустрій є важливою складовою забезпечення сталого розвитку територій та забезпечення потреб населення у земельних ділянках для будівництва житлових будинків та інфраструктури. У містах, де земля є дефіцитним ресурсом, процес відведення земельних ділянок для будівництва та обслуговування житлових будинків є особливо складним та потребує ретельної підготовки та розробки проєктів землеустрою.

Метою даної дипломної роботи є розробка проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку та прибудинкової території для ОСББ в м. Києві.

Об'єктом проектування є земельна ділянка розташована на вул. Юрія Іллєнка 61, Шевченківського району, м. Києва.

Характеристика земельної ділянки на яку розробляється проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку та прибудинкової території для ОСББ:

1. Площа земельної ділянки – 0,0926 га;
2. Вид власності до складання проєкту – комунальна власність;
3. Категорія земель до складання проєкту – землі житлової та громадської забудови.

Для виконання дипломної роботи проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку та прибудинкової території для ОСББ в м. Києві, необхідно дослідити діючі нормативно-правової бази з питань землеустрою та визначення чинного законодавства України щодо відведення земельних ділянок, необхідно визначити всі необхідні документи та дозволи, які необхідні для відведення земельної ділянки, зокрема технічне завдання, проєкт землеустрою, договір про відведення земельної ділянки, рішення про надання земельної ділянки та інші.

Дипломна робота складається з наступних елементів: вступу, завдання на виконання робіт, трьох основних розділів, висновку, переліку використаної літератури та додатків.

У першому розділі дипломної роботи буде розглянуто законодавчі акти та нормативно-правові документи, пов'язану з розробленням проєктів землеустрою щодо відведення земельної ділянки та процедурою їх розроблення. У другому розділі дипломної роботи показано розроблення проєкту землеустрою для відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку та прибудинкової території для ОСББ. Поданий опис характеристики даної земельної ділянки, топографо-геодезичні роботи, наявність містобудівних умов та обмежень, створення кадастрового плану земельної ділянки, реєстрація земельної ділянки в державному земельному кадастрі та створення XML-файлу. У третьому розділі наведено загальні відомості щодо використання ГІС-технологій для створення проєктів землеустрою, які пов'язані з відведенням земельних ділянок. Також наведено опис програмних засобів, які можуть бути використані для розроблення таких проєктів.

Розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку та прибудинкової території для ОСББ в м. Києві є складним та відповідальним процесом, який потребує великої уваги до деталей та виконання всіх вимог чинного законодавства. Проєкт повинен бути виконаний у відповідності з усіма стандартами та нормами.

РОЗДІЛ І. ЗАКОНОДАВЧІ АКТИ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ДОКУМЕНТИ, ЩО РЕГУЛЮЮТЬ РОЗРОБКУ ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.

1.1. Законодавчі акти для розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Дотримання законодавства є важливим при розробці проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок. Законодавчі акти встановлюють правові норми та процедури, яких необхідно додержуватися при виконанні землеустрою та відведенні земельних ділянок для забезпечення правового захисту власників та землекористувачів, а також охорони навколишнього середовища. Тому необхідно розуміти законодавчі акти, що контролюють порядок відведення земельних ділянок, вимоги до виконання землеустрою, експертизи впливу на довкілля та інші норми у сфері управління земельними ресурсами. Це забезпечить належну розробку проєктів землеустрою та дотримання вимог законодавства.

Основний і головний документ, яким визначає термін земля для держави є *Конституція України.* Відповідно до статті 14: земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. [1]

У землеустрої особливої уваги потребує *Земельний кодекс України*, який є ключовим законодавчим актом для забезпечення раціонального використання земельних ресурсів на території України та їх охорони. Цей закон регулює земельні відносини з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель.[2]

Відповідно до статті 92 Земельного кодексу України [2]:

Право постійного користування земельною ділянкою - це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

Права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності можуть набувати також співвласники багатоквартирного будинку для обслуговування такого будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

Також відповідно статті 123 цього ж кодексу [2]:

Надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування.

Рішення зазначених органів приймається на підставі проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі [2]:

- надання земельної ділянки із зміною її цільового призначення;
- формування нової земельної ділянки (крім поділу та об’єднання).

Відповідно до Закону України "Про Державний земельний кадастр", у разі надання у користування земельної ділянки, яка зареєстрована в Державному земельному кадастрі, і право власності на неї зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, без зміни її меж та цільового призначення, не потрібно складати документацію із землеустрою.[2]

Якщо особа бажає отримати у користування земельну ділянку земель державної або комунальної власності відповідно до проєкту землеустрою, щодо її відведення, вона звертається з клопотанням про надання дозволу на розробку цього проєкту до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування. Ці органи, згідно з їх повноваженнями, визначених статтею 122 цього Кодексу, передають у власність або користування такі земельні ділянки. [2]

У клопотанні зазначаються приблизний розмір земельної ділянки та її цільове призначення. Крім того, до клопотання додаються графічні матеріали, які показують бажане місце розташування та розмір земельної ділянки. Якщо земельна

ділянка вилучається, до клопотання також додається письмова згода землекористувача, яка має бути нотаріально засвідчена. [2]

Проєкти землеустрою розробляються на основі Законів України, серед них Закон України «Про землеустрій» [3], Закон України « Про Державний земельний кадастр» [4] та інші.

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

Проєкт землеустрою - сукупність економічних, проектних і технічних документів щодо обґрунтування заходів з використання та охорони земель, які передбачається здійснити за таким проєктом. [3]

Відповідно до статті 50 Закону України «Про землеустрій»[3]:

Проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок складаються у разі зміни цільового призначення земельних ділянок або формування нових земельних ділянок. Проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок погоджуються та затверджуються в порядку, встановленому Земельним кодексом України.

Основною метою створення Закону України «Про Державний земельний кадастр» є створення єдиного державного реєстру. Згідно статті 1 Закону України «Про Державний земельний кадастр» [4]:

Державний земельний кадастр - єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах кордонів України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами".

Згідно статті 79 (формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав) Закону України «Про Державний земельний кадастр» [4]:

Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.

Формування земельних ділянок здійснюється [4]:

- у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;
- шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;
- шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проєктами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів.

Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі.[4]

Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.[4]

Формування земельних ділянок здійснюється за проєктами землеустрою щодо відведення земельних ділянок. [4]

Формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення здійснюються за технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок. [4]

Земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї. [4]

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі. [4]

Державна реєстрація прав суборенди, сервітуту, які поширюються на частину земельної ділянки, здійснюється після внесення відомостей про таку частину до Державного земельного кадастру. [4]

Межі суміжних земельних ділянок приватної власності можуть бути змінені їх власниками без формування нових земельних ділянок за проєктами землеустрою із впорядкування існуючих землеволодінь. [4]

Також для розуміння понять обмежень у використанні земельних ділянок, обтяжень прав на земельну ділянку звернемося до статті 110 Закону України «Про Державний земельний кадастр» [4]:

На використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження. Право власності на земельну ділянку може бути обтяжено правами інших осіб. Перехід права власності на земельну ділянку не припиняє встановлених обмежень, обтяжень.

Відповідно до статті 111 цього ж закону, Закону України «Про Державний земельний кадастр»[4]:

Обтяження прав на земельну ділянку встановлюється законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи, або договором шляхом встановлення заборони на користування та/або розпорядження, у тому числі шляхом її відчуження.

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;

ґ) умова додержання 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.

Обтяження прав на земельні ділянки (крім обтяжень, безпосередньо

встановлених законом) підлягають державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно у порядку, встановленому законом. [4]

Обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами) підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі у порядку, встановленому законом, і є чинними з моменту державної реєстрації. [4]

Обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, є чинними з моменту набрання чинності нормативно-правовими актами, якими вони були встановлені. [4]

Інформація про обмеження у використанні земель включається до проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічної документації з землеустрою для встановлення або відновлення меж земельної ділянки, кадастрових планів земельних ділянок та інших землевпорядних документів. Ця інформація далі вноситься до Державного земельного кадастру для документування та відображення обмежень, що застосовуються до використання земельних ділянок. [4]

1.2. Нормативно-правові документи для розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельної ділянки

Нормативно-правові документи, які необхідно враховувати при розробленні проєктів землеустрою щодо відведення земельної ділянки, залежать від конкретних умов та обставин.

Для розробки проєктів землеустрою, пов'язаних із відведенням земельної ділянки, необхідно дотримуватися нормативно-правових документів, які регулюють земельні відносини в Україні. Основними з таких документів є:

1. Постанова КМУ від 17.10.2012 року № 1051-2012-п «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру»[5];

2. Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 № 76 «Про затвердження Правил утримання жилих

будинків та прибудинкових територій» [6];

3. Наказ Держкомзему від 12.12.2008 року № v0610675-08 «Концепція єдиної системи нормативно-правових актів у сфері державного земельного кадастру» [7];

4. Постанова КМУ від 02.02.2022 року № 86, «Про затвердження Правил розроблення робочих проєктів землеустрою» [8];

5. Постанова КМУ від 04.03.2004 року № 266 «Про затвердження Типового договору про розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки» [9].

Також, при розробленні проєктів землеустрою щодо відведення земельної ділянки необхідно враховувати місцеві нормативно-правові акти, зокрема місцеві плани зонування, місцеві правила землекористування, рішення місцевих органів влади.

Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» був затверджений порядок ведення Державного земельного кадастру (ДЗК).

Порядок визначає правила та процедури ведення Державного земельного кадастру, включаючи опис земельних ділянок, обмін даними між органами влади, контроль якості інформації та порядок внесення змін до кадастру.

Згідно з порядком, Державний земельний кадастр є єдиним джерелом інформації про земельні ділянки в Україні та їх власників, а також містить інформацію про стан земельних ресурсів, їх види, межі та інші атрибути. Крім того, порядок встановлює обов'язковість реєстрації всіх земельних ділянок в Державному земельному кадастрі.

Введення порядку сприятиме поліпшенню системи земельних відносин в Україні, забезпеченню правової охорони прав власності на землю, розбудові та розвитку інфраструктури кадастрового обслуговування.

Концепцію єдиної системи нормативно-правових актів у сфері державного земельного кадастру розроблено відповідно до Земельного кодексу України та Закону України "Про стандартизацію" для врегулювання питань, пов'язаних з

веденням державного земельного кадастру, зокрема, удосконаленням системи гарантування прав на землю, систематизацією повної, достовірної інформації про земельні ділянки, забезпеченням необхідною інформацією громадян, юридичних осіб, органів місцевого самоврядування та виконавчої влади для врегулювання земельних відносин, раціонального використання та охорони земель, визначення розміру плати за землю і цінності земель у складі природних ресурсів, контролю за використанням і охороною земель, економічного та екологічного обґрунтування бізнес-планів та проєктів землеустрою [7].

Нормування у сфері державного земельного кадастру проводять для визначення і систематизації комплексу необхідних норм, правил, вимог з створення системи та ведення державного земельного кадастру, інформаційного забезпечення регулювання земельних відносин та землекористування в країні [7].

Постанова Кабінету міністрів України "Про затвердження Типового договору про розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки" є важливим документом, який визначає умови розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок і допомагає уникнути суперечок та непорозумінь між учасниками землеустрою. Ця постанова містить типову форму договору, яку можуть використовувати всі учасники землеустрою - замовник, землевпорядні органи та проектні організації. Договір передбачає умови розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, зокрема, визначення робіт, що виконуються проектною організацією, термінів виконання робіт, вартості послуг, порядку оплати та ін. Постанова також встановлює, що відповідальність за якість робіт з розроблення проєкту землеустрою несе проектна організація, яка укладає договір з замовником.

При розробленні проєкту землеустрою важливо дотримуватися вимог нормативно-правових документів, оскільки це є гарантією правильного та ефективного виконання проєкту, забезпечення безпеки виконання робіт та отримання дозволів на відведення земельної ділянки.

1.3. Порядок розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

Весь процес розроблення проєкту землеустрою та відведення земельної ділянки зазвичай проводиться відповідно до встановленого законодавства, з метою забезпечення ефективного використання земельних ресурсів та відповідності вимогам сталогорозвитку та охорони навколишнього середовища.

Згідно з статтею 50 Закону України «Про землеустрій» проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок розробляються у разі формування нових земельних ділянок із земель державної, комунальної власності (крім випадків формування земельних ділянок за іншою документацією із землеустрою) та у разі зміни цільового призначення земельних ділянок у випадках, визначених законом. Проєкти землеустрою щодо відведення земельної ділянки також можуть передбачати поділ, об’єднання земельних ділянок, які перебувають у власності однієї особи [3].

Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки включає [3]:

а) пояснювальну записку;

б) матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування (у разі формування земельної ділянки);

в) розрахунок розміру втрат лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом);

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

ґ) перелік обмежень у використанні земельної ділянки;

д) кадастровий план земельної ділянки.

Однією з ключових стадій отримання права власності на земельну ділянку є складання проєкту щодо її відведення. Цей проєкт передбачає виконання покрокового порядку дій.

1. *Одержання дозволу на розробку проєкту щодо відведення земельної ділянки.*

Потрібно звернутися з клопотанням до місцевого органу державної влади з питань земельних ресурсів, землекористування та землеустрою або до відповідного

місцевого органу самоврядування (наприклад, до виконавчого комітету міської ради) на території якої розташована земельна ділянка для того щоб отримати дозвіл на розроблення проєкту відведення ділянки у власність. До клопотання на отримання дозволу на розробку проєкту відведення земельної ділянки у власність, необхідно подати наступні документи:

- викопіювання затвердженого генерального плану населеного пункту або детального плану території (є доступним для перегляду громадськості і може надаватись заінтересованим особам відповідною місцевою радою за запитом),
- копію паспорта;
- копію ідентифікаційного номера.

Організації названі вище мають опрацювати заяву протягом 1 місяця і ухвалити рішення про дозвіл на розроблення проєкту або відмовити в ньому (стаття 123 Земельного кодексу України) [2].

2. Розробка проєкту щодо відведення земельної ділянки

Отримавши дозвіл на створення проєкту щодо відведення земельної ділянки, потрібно звернутися до землевпорядної оганізації (де є сертифіковані інженери-землевпорядники, інженери геодезисти) для створення та впровадження проєкту землеустрою. Типовий договір про розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, затверджено Постановою Кабінету міністрів України № 266 від 04.03.2004 року [9].

Проєкт, який розробили землевпорядники, підпадає узгодженню в організаціях [9]:

- Місцеве управління Держгеокадастру;
- Місцевий відділ архітектури та містобудування;
- Інші організації (органи лісгоспу, водгоспу, охорони культурної спадщини, екології і т. і.) в окремих індивідуальних випадках.

3. Оформлення реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі (ДЗК).

Після вступу в дію Закону України «Про Державний земельний кадастр» реєстрація права власності на замельну ділянку почала відбуватися в два етапи [4]:

- реєстрація безпосередньо земельної ділянки в Державному земельному кадастрі (ДЗК);
- реєстрація права власності на земельну ділянку у районній (міській) реєстраційній службі Укрдержреєстру.

Для реєстрації земельної ділянки в земельному кадастрі (ДЗК), власник або його представник (землевпорядна організація) подає місцевому державному кадастровому реєстратору (місцеве управління Держгеокадастру) наступні документи:

- заяву встановленого зразка;
- погоджений та затверджений проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- спеціальний електронний обмінний файл (XML-файл);

В результаті реєстрації земельної ділянки у ДЗК, державний кадастровий реєстратор присвоює земельній ділянці кадастровий номер. Після отримання кадастрового номера необхідно отримати відповідний витяг із кадастру (ДЗК), який в подальшому буде підставою для реєстрації права власності на земельну ділянку.

4. *Узгодження та схвалення проєкту щодо відведення земельної ділянки.*

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

Рішення про затвердження проєкту є одночасно рішенням про передачу зазначеної земельної ділянку у власність чи у користування.

Відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність чи наданні її у користування або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду.

5. *Оформлення реєстрації права власності на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.*

Для отримання свідоцтва (витягу) про право власності на земельну ділянку необхідно звернутись в реєстраційну службу за місцезнаходженням земельної ділянки та подати наступний пакет документів:

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

Після проведення реєстрації відповідно до закону, державним реєстратором видається свідоцтво та витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що підтверджують право власності на земельну ділянку [10].

Відповідно до статті 125 Земельного кодексу України, право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають лише після проведення державної реєстрації цих правовідносин [2].

РОЗДІЛ 2. РОЗРОБКА ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА І ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ ТА ПРИБУДИНКОВОЇ ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ ОСББ

2.1. Характеристика земельної ділянки

Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки Об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку «МЕЛЬНИК» загальною площею 0,0926 гектарів для обслуговування житлового будинку та прибудинкової території на вул. Юрія Іллєнка (колишня Мельнікова) 61 у Шевченківському районі м. Києва (рис.2.1.1.), розроблений згідно клопотання про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки Об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку «МЕЛЬНИК» на вул. Юрія Іллєнка 61 у Шевченківському районі м. Києва для обслуговування житлового будинку та прибудинкової території від 21.08.2015 року № К-25321, листа-повідомлення № 08/17446 від 13.10.2015 року, договору на виконання робіт № 228 від 28.09.2015 року, ст. 123 Земельного кодексу України.

Рис.2.1.1.

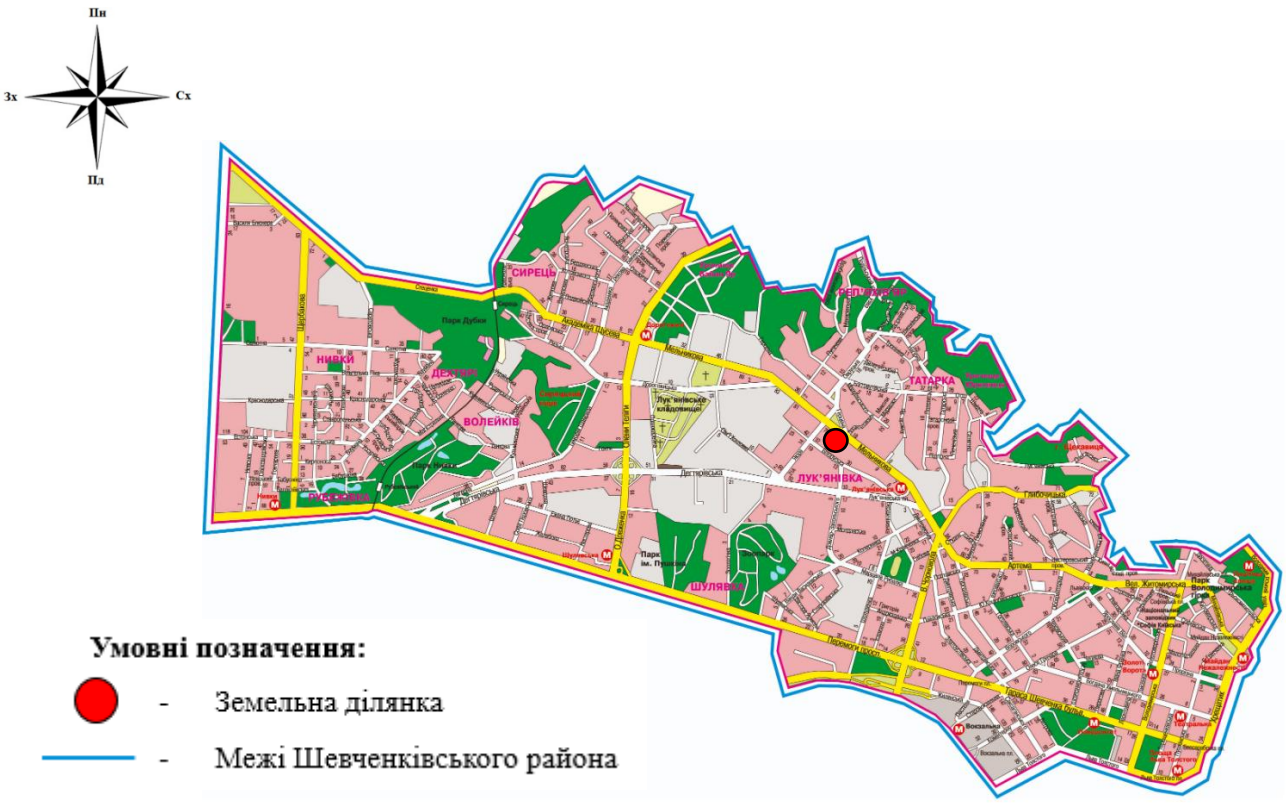

Рис. 2.1.1. Розташування земельної ділянки в межах Шевченківського району

Об’єднання співвласників багатоквартирного будинку «МЕЛЬНИК» створене та діє відповідно до Закону України «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку». Зареєстроване в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців від 22.04.2002 року № 1 074 176 0000 046199. Юридична адреса: 04050, м. Київ, вул. Мельникова (Юрія Іллєнка), будинок 61. Ідентифікаційний код юридичної особи: 26188923.

Згідно розпорядження Шевченківської районної державної адміністрації в м. Києві № 602 від 04.10.2013 року Об’єднання співвласників багатоквартирного будинку «МЕЛЬНИК» є балансоутримувачем комунального майна, житлового будинку загальною площею 1003.6 кв.м, який розташований в м. Києві по вул. Юрія Іллєнка 61.

Враховуючи вищевикладене та керуючись чинним законодавством Об’єднання співвласників багатоквартирного будинку «МЕЛЬНИК» звернулось до Київської міської ради з клопотанням щодо передачі у власність земельної ділянки, на якій розташований житловий будинок та планується використання земельної ділянки для обслуговування житлового будинку та прибудинкової території (клопотання К- 25321).

Проєктом землеустрою передбачається відведення земельних ділянок комунальної власності у приватну власність зі зміною їх цільового призначення відповідно до повноважень органів місцевого самоврядування щодо передачі земельної ділянки у власність або користування , визначених ст. 122 Земельного кодексу України .

Підстава для розроблення проєкту є:

– Лист повідомлення за №9/15 ОСББ «Мельник» від 13.10.2015 року, зареєстрованого Київською міською радою 13.10.2015 року за № 98/17446.

– Укладений договір між Замовником та розробником проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки № 306-02-21 від 10 лютого 2021 року.

Згідно із статтею 19 Земельного кодексу України земельна ділянка відносить до категорії земель – житлової та громадської забудови (код 200). [2]

Відповідно до класифікації видів цільового призначення (КВЦПЗ) на момент відведення земельна ділянка відноситься до земель під житловою забудовою - код цільового призначення – 007.00. [11]

У процесі відведення земельна ділянка буде віднесена до земель для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку (код цільового призначення – В 02.03) [11].

Під час обстеження земельної ділянки, розташованої на вул. Юрія Іллєнка 61 у Шевченківському районі м. Києва встановлено:

– під'їзд до земельної ділянки здійснюється за рахунок земель загального користування (вул. Мельникова);

– на земельній ділянці розташований житловий будинок, гаражі;

– територія огороджена, заасфальтована, впорядкована.

<u>Земельна ділянка:</u>

– не відноситься до зелених насаджень визначених Програмою розвитку зеленої зони м. Києва до 2010 року концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста, затвердженої рішенням Київської міської ради від 19.07.2005 №806/3381;

– згідно з економіко-планувальним зонуванням та грошовою оцінкою території м. Києва, які затверджені рішенням Київської міської ради від 03.07.2014 №23/23 «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель м. Києва», земельна ділянка входить в 31 економіко-планувальну зону.

Враховуючи вищевикладене та відповідно до статей 92, 123, Земельного Кодексу України, даним проєктом землеустрою передбачено передати Об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку «МЕЛЬНИК» у користування земельну ділянку загальною площею 0.0926 га для обслуговування житлового будинку та прибудинкової території на вул. Юрія Іллєнка 61 у Шевченківському районі м. Києва.

Розшифровка земель по угіддях та землекористувачах приведена в таблиці 2.1.1.

Таблиця 2.1.1.

Власник землі або землекористувач, якому передається земельна ділянка	Шифр рядка	Форми власності або користування земельною ділянкою	Код КВЦПЗ	Забудовані землі
			Підрозділ	Землі під житловою забудовою
				Код КВЗУ 007.00
Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «МЕЛЬНИК»	**58**	**власність**	**02.03**	**0.0926**

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «МЕЛЬНИК» повинне:

– використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням, не допускаючи погіршення екологічного стану вищезгаданих ділянок та прилеглої території;

– виконувати вимоги ст. 96 Земельного кодексу України.

З метою визначення меж та площі земельної ділянки Об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку «МЕЛЬНИК» спеціалістами приватного підприємства "ГРЕГЕР" у листопаді 2021 р. виконані геодезичні роботи щодо встановлення в натурі (на місцевості) меж земельної ділянки для обслуговування житлового будинку та прибудинкової території за адресою: вул. Юрія Іллєнка 61 у Шевченківському районі м. Києва.

2.2. Виконання топографо-геодезичних робіт

З метою визначення площі земельних ділянок виконані роботи по визначенню координат точок повороту меж земельних ділянок та кадастрову зйомку земельних ділянок.

Технічна документація розроблена ПП «Геоінвент+», кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника № 013493 від 05.07.2017р. – Коваль О.Г..

Для виконання землепорядних, геодезичних робіт ПП «Геоінвест+» має на балансі:

1. Тахеометр OTS685.
2. Комп’ютер „Pentium (R) Dual-Core ’’(програма “Digitals”)

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

- у паперовій формі – підписом та печаткою директора ПП «Геоінвент+», підписом та печаткою сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідаєть за якість робіт із землеустрою та підписом безпосереднього виконавця;

- в електронній формі – із використанням кваліфікованого електроного підпису сертифікованого інженера-землевпоряника, який відповідає за якість робіт із землеустрою, згідно із законодавством про використання електроного підпису.

Копії документів зберігаються на електронних носіях інформації у формі, що дозволяє перевірити їхню цілісность на циї носіях.

ПП «Геоінвент+» забезпечує виконання робіт із землеустрою відповідно до вимог законодавства України, що регулює земельні відносини, а також державних стандартів, норм і правил та зобов’язується дотримуватися умов договору щодо розроблення документації із землеустрою.

Координати вирахувані у державній системі, координат УСК-2000 і приведені у відомості та каталозі у відповідності з діючими вимогами. Площа земельних ділянок вирахувані аналітичним способом.

Роботи виконувались відповідно до вимог наступних нормативних документів та матеріалів:

1) Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000,1:1000, 1:500. ГКНТА-2.04-02-98. К-1999

2) Інструкція про порядок контролю і приймання топографо-геодезичних та картографічних робіт, затверджена наказом Г оловного управління геодезії, картографії та кадастру України, №19 від 17.02.2000.

3) Закон України „Про державний земельний кадастр”

4) Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затверджена Наказом

Державного комітету України із земельних ресурсів №376 від 18.05.2010, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України від 16.06.2010 за № 391/17686.

Для встановлення зовнішніх меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та площі була створена знімальна планова основа GPS приймачем Trimble R4-2 «Thales Navigation» США методом GNSS - спостережень в режимі RTK (Real Time Kinemation) - зйомка в реальному часі. На початку робіт виконана прив'язка та калібровка GPS -приймача (ровера) до місцевих Пунктів полігонометрії державної геодезичної мережі з відомими координатами. Результати розрахунків вимірюваних точок GNSS – спостережень наведені в таблиці 2.2.1.

Таблиця 2.2.1.

Вихідні		
Назва	**Координати**	
	X	**Y**
Постійна діюча GPS станція «Київзем-1» (KZI 1)	**61 398,990**	**24 810,604**
Пункт полігонометрії ДГМ №7167	**48 753,617**	**23 259,974**

Визначені			
Назва	**Координати**		**СКП, м**
	X	**Y**	
T1	**52 932.52**	**23 805.65**	**0,009**
T2	**52 929.63**	**23 803.62**	**0,008**
T3	**52 918.26**	**23 795.63**	**0,006**
T4	**52 899.75**	**23 781.52**	**0,008**
T5	**52 896.88**	**23 779.15**	**0,007**
T6	**52 900.98**	**23 773.82**	**0,003**
T7	**52 919.25**	**23 766.59**	**0,005**
T8	**92 932.21**	**23 776.11**	**0,008**
T9	**52 930.83**	**23 777.95**	**0,004**
T10	**52 945.21**	**23 788.12**	**0,009**
T11	**52 934.51**	**23 802.95**	**0,006**

Відповідно до п. 3.12. Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18

травня 2010 року № 376 – закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється землевпорядною організацією у присутності власника (користувача) земельної ділянки, власників (користувачів) суміжних земельних ділянок або уповноважених ними особою.

Тобто, виконавець робіт (землевпорядна організація) повинна належним чином, не пізніше ніж за 5 робочих днів до початку проведення робіт, повідомити суміжних землекористувачів про дату і час проведення робіт із закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

За результатами встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) складається акт приймання – передачі межових знаків на зберігання. У цьому акті робиться відмітка щодо відсутності суміжних землекористувачів.

Земельна ділянка площею 0.0926 га, має 11 точок повороту межі 7 з яких закріплені на місцевості металевими трубами (металевими дюбелями). Складений акт прийому - передачі межових знаків та список межових знаків, передані на зберігання. (таблиця 2.2.2.)

Таблиця 2.2.2.

№ з/п	**Номер знака**	**Абрис та опис межового знака**
1.	2015.11-145-00001	Металевий дюбель забитий в асфальт
2.	----------	Межовий знак не встановлюється, межа проходить по куту будівлі
3.	----------	Межовий знак не встановлюється, межа проходить по куту будівлі
4.	----------	Межовий знак не встановлюється, межа проходить по куту будівлі
5.	----------	Межовий знак не встановлюється, межа проходить по куту будівлі
6.	2015.11-145-00006	Металевий дюбель забитий в асфальт
7.	2015.11-145-00007	Металевий дюбель забитий в асфальт
8.	2015.11-145-00008	Металевий дюбель забитий в асфальт
9.	2015.11-145-00009	Металевий дюбель забитий в асфальт
10.	2015.11-145-000010	Металевий дюбель забитий в асфальт
11.	2015.11-145-000011	Металевий дюбель забитий в асфальт

Також під час здійснення топографо-геодезичних робіт було визначено з ким межує земельна ділянка:

Від А до Б землі не надані у власність чи користування

Від Б до В ДП державне спеціалізоване видавництво дитячої літератури "Веселка" (8000000000:91:145:0003)

Від В до Г ДП державне спеціалізоване видавництво дитячої літератури "Веселка" (8000000000:91:145:0009)

Від Г до А землі загального користування (вул. Юрія Іллєнка)

2.3. Наявність містобудівних умов та обмежень

Згідно з постановою Кабінету Міністрів України «Про порядок надання вихідних даних для проектування об’єктів містобудування» містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки - документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва. Ці вимоги охоплюють такі аспекти, як кількість поверхів та щільність забудови, відстані будинків та споруд від червоних ліній і меж земельної ділянки, вимоги до благоустрою, озеленення та інші вимоги, що стосуються об'єктів будівництва [12].

Містобудівні умови та обмеження надаються відповідними уповноваженими органами містобудування та архітектури на підставі містобудівної документації на місцевому рівні на безоплатній основі за заявою замовника (із зазначенням кадастрового номера земельної ділянки), до якої додаються необхідні документи.

Відповідний уповноважений орган містобудування та архітектури має строк 10 робочих днів з дня реєстрації заяви на надання містобудівних умов та обмежень або прийняття рішення про відмову. Це рішення офіційно затверджується наказом відповідного органу.

Відомості про надані містобудівні умови та обмеження підлягають внесенню до реєстру містобудівних умов та обмежень, доступ користувачів до даних якого здійснюється безоплатно через офіційний веб-сайт уповноваженого органу містобудування та архітектури.

Містобудівні умови та обмеження залишаються дійсними протягом усього процесу будівництва об'єкта, незалежно від того, чи змінився замовник.

Відповідно до статті 16 та 25 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» планування території на місцевому рівні здійснюється шляхом розроблення та затвердження генеральних планів населених пунктів, планів зонування території і детальних планів території (містобудівної документації) (рис. 2.3.1.). Режим забудови території, визначених для містобудівних потреб, встановлюється у містобудівній документації і обов’язковий для врахування під час розроблення землевпорядної документації [13].

Рис. 2.3.1.

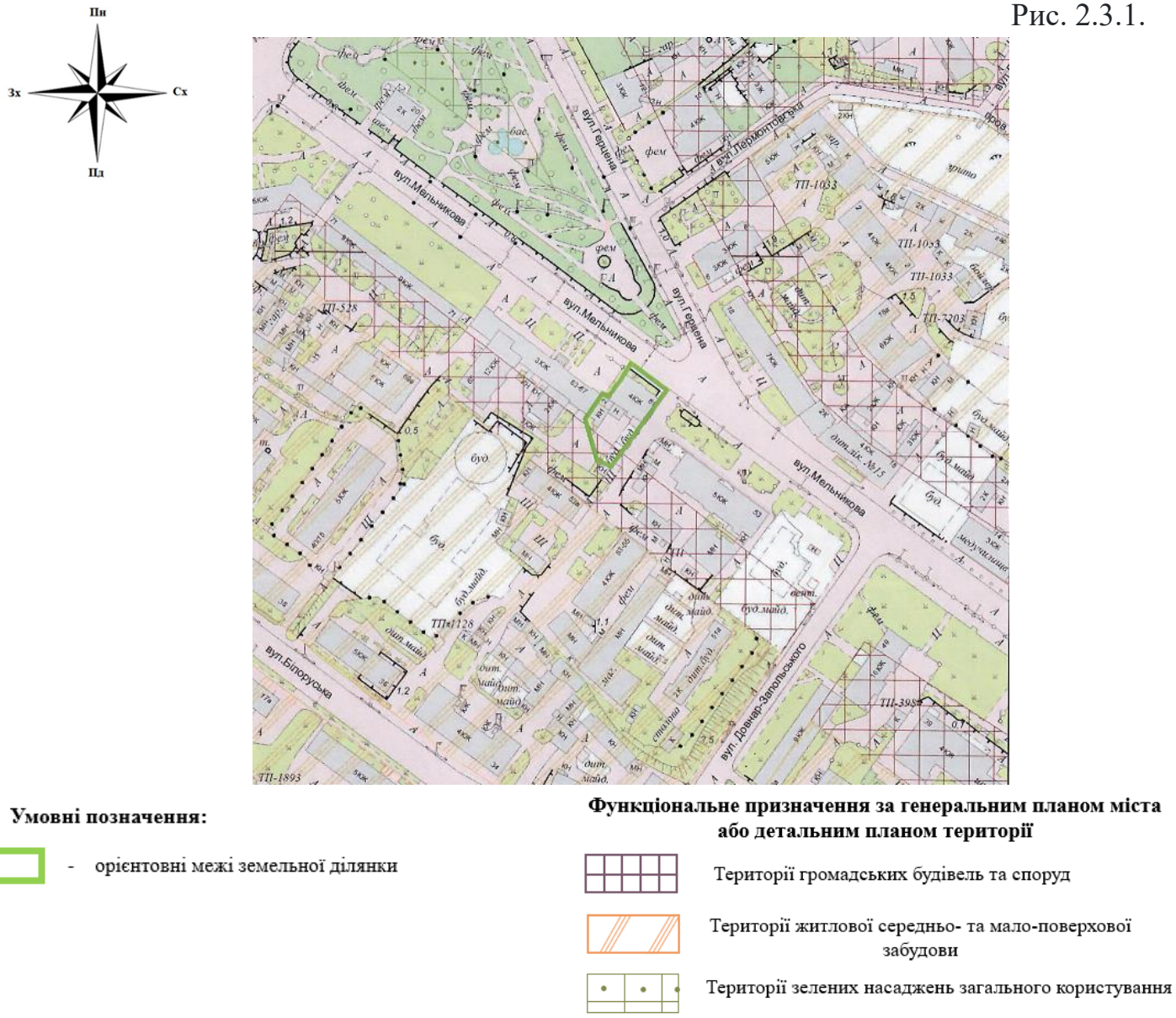

Рис. 2.3.1. Фрагмент схеми функціонального зонування території за чинною містобудівною документацією

Містобудівна характеристика земельної ділянки:

– Відповідно до Генерального плану міста, затвердженого рішенням Київради від 28.003.02 № 370/1804, територія за функціональним призначенням належить до території громадських будівель і споруд та частково вулиць та доріг.

Містобудівні обмеження та умови землекористування :

– Згідно ст.5 Закону України «Про основи містобудування» урахувати законні інтереси та вимоги власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва [14].

– Комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва встановлюється містобудівними умовами та обмеженнями забудови земельної ділянки.

– Питання майново-правового характеру вирішити в установленому законодавством порядку.

– Земельну ділянку надати поза межами червоних ліній вулиць.

– Створити та забезпечити умови вільного доступу для прокладання нових, реконструкції та експлуатації існуючих інженерних споруд, що знаходяться в межах зазначеної території.

– Забезпечити влаштування під’їзду до ділянки в параметрах згідно з ДБН 360-92**.

– Забезпечити виконання вимог земельного сервітуту з забезпеченням інженерно-транспортного обслуговування забудови кварталу, відповідно до глави 16 Земельного кодексу України.

– Забезпечити дотримання вимог законодавства з охорони культурної спадщини.

Дозволений вид використання території:

- Розташування адміністративних, наукових, ділових, фінансових, супутніх до них елементів транспортної інфраструктури (стоянок, паркінгів).

- Розташування закладів середньої спеціальної і вищої освіти. Зони вищих і середньо-спеціальних навчальних закладів встановлюються з метою концентрації освітніх і супутніх до них функцій: навчальних, інформаційних,

культурних, оздоровчих, дозвілля.

- Розташування крупних культурно-мистецьких та спортивно-видовищних комплексів, концертних залів, театрів, кінотеатрів тощо.

- Розташування лікарень, поліклінік, амбулаторій, аптек.

- Розташування магазинів, торгівельних центрів, ринків.

- Території вулиць, майданів (в межах червоних ліній), території автовокзалів, транспортних вузлів.

Можливі для розташування на земельній ділянці будівлі відповідно до Державного класифікатора «Будівлі та споруди» ДК 018-2000 [15]

1211 Будівлі готельні.

1220 Будівлі офісні.

1230 Будівлі торгівельні.

1261 Будівлі для публічних виступів.

1262 Музеї та бібліотеки

1263 Будівлі навчальних та дослідницьких закладів.

1264 Будівлі лікарень та оздоровчих закладів.

1265 Зали спортивні.

1272 Будівлі для культової та релігійної діяльності.

2411 Стадіони, спортивні поля та майданчики.

2112 Вулиці та дороги (міські та будь-які шляхи (включаючи відкриті транспортні розв’язки, стоянки, перехрестя, об’їзні та окружні дороги), наприклад, проспекти, алеї, провулки, обхідні дороги, під’їзні дороги, майдани, тротуари та пішохідні зони).

2141 Мости та естакади (автодорожні та залізничні мости з металу, залізобетону або інших матеріалів, включаючи конструкції естакад).

За нормою ч. 1 ст. 110 Земельного кодексу України, встановлено, що на використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження. Обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно- правовими актами, є чинними з моменту набрання чинності нормативно- правовими актами, якими вони

були встановлені [2].

Згідно з п. 102 Порядку до Державного земельного кадастру вносяться відомості (зміни до них) про обмеження у використанні земель, зазначені у пункті 23 цього Порядку, на підставі [5]:

- схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць;

- проєктів землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань;

-проєктів землеустрою щодо забезпечення еколого-економічного обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;

- проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок;

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

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

- договору;

- рішення суду

Відповідно до Закону України "Про землеустрій", Закону України "Про державний земельний кадастр", додатку 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 року № 1051, встановлено наявність обмежень у використанні земельної ділянки (зі змінами згідно постанови № 105 від 07.02.2018) (рис. 2.3.2.):

– охоронна зона навколо (вздовж) об’єкта енергетичної системи (код 01.05) згідно правил охорони електронних мереж затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 27.12.2022 року №1455 площею 0,0449 га;

– охоронна зона навколо інженерних комунікацій (побутова каналізація) (код 01.08) згідно Постанови Кабінету Міністрів України №198 від 30.03.1994 року про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони площею 0,0183;

– охоронна зона навколо інженерних комунікацій (централізоване водопостачання) (код 01.08) згідно Постанови Кабінету Міністрів України №198 від 30.03.1994 року про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони площею 0,0147 га;

– зона особливого режиму забудови (код 06.01) згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» затверджений наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.04.2019 р. № 104 площею 0,0317 га.

Рис. 2.3.2.

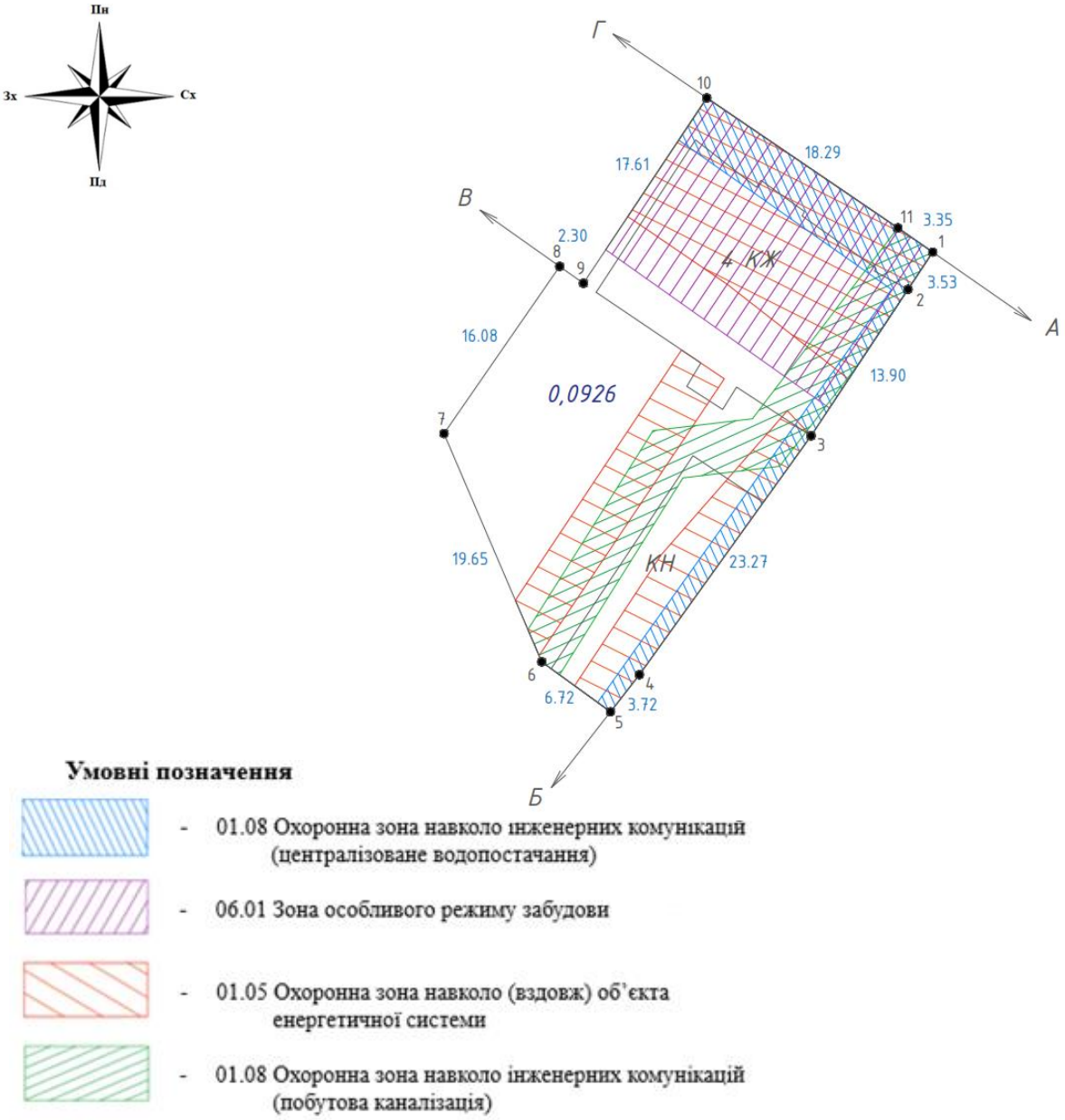

Рис. 2.3.2. План меж обмежень використання земельної ділянки

2.4. Створення кадастрового плану земельної ділянки

Згідно статті 1 Закону України «Про Державний земельний кадастр» [4]

Кадастрова карта (план) - графічне представлення, яке містить інформацію про об'єкти, зареєстровані в Державному земельному кадастрі.

Індексна кадастрова карта (план) - графічний засіб, що показує розташування, межі та нумерацію кадастрових зон і кварталів. Цей документ використовується для присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам і для підтримки актуальної інформації на кадастровій карті (плані). [4].

Відповідно статті 34 цього ж закону: [4]

На кадастровому плані земельної ділянки зображаються наступні елементи:

- площа земельної ділянки;
- зовнішні межі земельної ділянки, включаючи суміжні земельні ділянки, їх власників, користувачів суміжних земельних ділянок, які належать до державної чи комунальної власності);
- координати поворотних точок земельної ділянки;
- лінійні відстані між поворотними точками меж земельної ділянки;
- кадастровий номер земельної ділянки;
- кадастрові номери суміжних земельних ділянок (якщо вони існують);
- межі земельних угідь;
- межі частин земельних ділянок, на які поширюються обмеження у використанні земельних ділянок, права суборенди, сервітуту;
- контури об’єктів нерухомого майна, меліоративних мереж, компонентів меліоративних мереж та точки водовиділу, що знаходяться на земельній ділянці;
- межі частин земельної ділянки, які можуть бути піддані гідротехнічній меліорації;
- інформація 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);

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

У складі кадастрового плану земельної ділянки також включаються таблиці, що містять координати всіх поворотних точок меж земельної ділянки, перелік земельних угідь разом з їх площами, інформацію про призначення земельної ділянки та дані про розробника землеустрою для цієї ділянки [4].

Кадастровий план земельної ділянки готується як у паперовому, так і в електронному (цифровому) форматі під час формування самої земельної ділянки [4].

Вимоги щодо складання та затвердження кадастрових планів земельних ділянок визначаються Кабінетом Міністрів України [4].

У разі зміни відомостей, які передбачені в пункті першому цієї статті, Державний кадастровий реєстратор, на основі заяви власника (користувача) земельної ділянки, видаватиме Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. У цьому Витязі будуть включені відомості, які були внесені до кадастрового плану земельної ділянки. [4].

Згідно статті 35 Закону України «Про Державний земельний кадастр» [4]:

Кадастрова карта (план) є інструментом для актуалізації відображення об'єктів Державного земельного кадастру протягом часу. Вона охоплює кадастровий квартал, кадастрову зону, а в цілому - територію адміністративно-територіальної одиниці, такої як село, селище, місто, район, область або Автономна Республіка Крим. Кадастрова карта використовується для забезпечення актуальної інформації про земельні об'єкти в межах вказаних територій Державного земельного кадастру. Кадастрова карта (план) ведеться в електронній (цифровій) формі [4].

Порядок ведення Державного земельного кадастру встановлює вимоги та визначає зміст щодо відображення інформації на кадастровій карті (плані) [4].

Для кадастрової карти (плану) важливою частиною є індексна кадастрова карта (план), процедура складання якої регулюється Кабінетом Міністрів України [4].

Відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру, можливість отримання копії з кадастрової карти (плану) відкрита як для фізичних, так і для юридичних осіб. Порядок надання такої копії визначається тим самим Порядком ведення Державного земельного кадастру. [4].

Відповідно до Постанови №1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру», ураховуючи всі вимоги щодо створення кадастрового плану земельної ділянки, було складено цей план. Основний вигляд та розміщення таблиць на кадастровому плані відповідають вимогам, які визначені в додатку №8 розділу 2 згаданої постанови. Крім того, до кадастрового плану земельної ділянки додається експлікація земельних угідь [5].

2.5. Реєстрація земельної ділянки в державному земельному кадастрі

Згідно статті 19 Земельного Кодексу України:

Державний земельний кадастр представляє собою єдину державну геоінформаційну систему, що містить інформацію про земельні ділянки, розташовані в межах території України. Ця система включає дані про цільове призначення земель, обмеження, що діють на них, а також характеристики земель з точки зору їх кількості, якості та оцінки. Відомості про розподіл земель між власниками та користувачами, а також інформація про меліоративні мережі та їх складові також включаються до Державного земельного кадастру. [2].

Державний земельний кадастр є основою для ведення кадастрів інших природних ресурсів [2].

Згідно статті 194 і статті 195 цього ж кодексу можна визначити призначення і завдання державного земельного кадастру.

Призначенням державного земельного кадастру є забезпечення необхідною інформацією органів державної влади та органів місцевого самоврядування, заінтересованих підприємств, установ і організацій, а також громадян з метою регулювання земельних відносин, раціонального використання та охорони земель, визначення розміру плати за землю і цінності земель у складі природних ресурсів,

контролю за використанням і охороною земель, економічного та екологічного обґрунтування бізнес-планів та проєктів землеустрою. [2].

Основними завданнями ведення державного земельного кадастру є:

а) забезпечення повної інформації про всі земельні ділянки, що означає збір, обробку та збереження даних про земельні ділянки відповідно до встановлених вимог і стандартів;

б) впровадження єдиної системи просторових координат та системи ідентифікації земельних ділянок, що сприяє однозначній ідентифікації кожної земельної ділянки і забезпечує її місцеположення на мапі;

в) розробка і впровадження єдиної системи земельно-кадастрової інформації та забезпечення її достовірності. Це означає створення централізованої бази даних, яка містить відомості про всі земельні ділянки, їх характеристики та правовий статус, а також забезпечення доступу до цієї інформації для зацікавлених сторін з метою забезпечення достовірності та прозорості в земельних відносинах [2].

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється у Державному земельному кадастрі в порядку, встановленому Законом [2].

Облік кількості земель - відображення у відомостях і документах даних, які характеризують кожну земельну ділянку, а також землі за площею та складом земельних угідь, розподіл земель за власниками, землекористувачами [2].

Ведення Державного земельного кадастру здійснюється відповідно до закону [2].

Ведення Державного земельного кадастру здійснює Держгеокадастр та його територіальні органи [5].

Держателем Державного земельного кадастру є Держгеокадастр[5].

Функції адміністратора Державного земельного кадастру виконує визначене Держгеокадастром за погодженням з Мінагрополітики державне підприємство, яке належить до сфери управління Держгеокадастру[5].

Державний земельний кадастр ведеся Держгеокадастром та його територіальними органами, які включають державних кадастрових реєстраторів. Державні кадастрові реєстратори відповідають за внесення відомостей до

Державного земельного кадастру та надання цих відомостей в межах своїх повноважень, які визначені Законом України "Про Державний земельний кадастр" та відповідними положеннями[5].

Державний кадастровий реєстратор має повний доступ до всіх відомостей, що містяться у Державному земельному кадастрі. Він самостійно приймає рішення про внесення нових відомостей до кадастру, надання вже зареєстрованих відомостей та може також відмовити у внесенні або наданні відомостей відповідно до чітко визначених правил та процедур [5].

Державний кадастровий реєстратор має наступні обов'язки та функції:

- приймає та реєструє заяви щодо внесення відомостей до Державного земельного кадастру, а також надає такі відомості;
- перевіряє відповідність поданих документів вимогам законодавства та нормативних актів, пов'язаних з землеустроєм та містобудівною документацією.
- створює та підтримує поземельні книги, вносить необхідні записи та забезпечує їх зберігання;
- вносить відомості до Державного земельного кадастру або відмовляє у внесенні;
- видає кадастрові номери земельним ділянкам;
- надає відомості з Державного земельного кадастру або відмовляє у їх наданні;
- здійснює корекцію помилок у Державному земельному кадастрі;
- передає органам державної реєстрації речових прав на нерухоме майно відомості про земельні ділянки.

Державний кадастровий реєстратор має посвідчення Державного кадастрового реєстратора і власну печатку, форми та опис яких визначаються Мінагрополітики [5].

Відповідно постанови № 1051 від 17.10.2012 року «Про порядок ведення Державного Земельного Кадастру»

Під час формування земельної ділянки та після узгодження документації землеустрою відповідно до встановленого порядку, проводиться державна

реєстрація цієї земельної ділянки. Реєстрація відбувається шляхом відкриття Поземельної книги для даної земельної ділянки відповідно до вимог пунктів 49-54 даного Порядку, після того як орган державної влади або орган місцевого самоврядування (у випадку, коли така документація підлягає затвердженню відповідним органом згідно з законодавством) ухвалив рішення про затвердження цієї земельної ділянки.

Під час проведення державної реєстрації земельної ділянки здійснюються такі дії:

1) здійснюється реєстрація наявних обмежень, які стосуються використання земельної ділянки на момент реєстрації;

2) відповідно до законів та прийнятих нормативно-правових актів, а також містобудівної документації, здійснюється внесення відомостей про обмеження використання земельної ділянки до Державного земельного кадастру.[5]

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється за заявою [5]:

1) особи, якій за рішенням органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки у разі її передачі у власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноваженої нею особи;

2) власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності (у разі поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок) або уповноваженої ними особи;

3) органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування (у випадку формування земельних ділянок відповідно державної чи комунальної власності).

Для здійснення державної реєстрації земельної ділянки Державному кадастровому реєстратору, який відповідає за цю реєстрацію, необхідно надати наступну документацію у електронній формі [5]:

1) заява про державну реєстрацію земельної ділянки за формою, яка визначена у додатку 22;

2) документація із землеустрою, яка є основою для формування земельної ділянки;

3) електронний документ.

Державний кадастровий реєстратор, при здійсненні державної реєстрації земельної ділянки, проводить перевірку протягом 14 календарних днів з моменту реєстрації заяви. Ця перевірка включає [5]:

1) перевірку відповідності поданих документів вимогам, які встановлені в пункті 67 даного Порядку;

2) перевірку електронного документа відповідно до вимог, які передбачені в пункті 74 даного Порядку.

Після проведення перевірки, Державний кадастровий реєстратор виконує одну з наступних дій [5]:

здійснює державну реєстрацію земельної ділянки:

- надає земельній ділянці кадастровий номер за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру;

- відкриває Поземельну книгу та вносить відомості до неї, за винятком інформації про затвердження документації із землеустрою, яка була підставою для державної реєстрації земельної ділянки, а також інформації про власників та користувачів земельної ділянки;

- засвідчує документацію із землеустрою, технічну документацію з оцінки земель в електронній формі відповідно до підпункту 2 пункту 75 цього Порядку;

- надає відомості, визначені у підпункті 1 пункту 197 даного Порядку, відповідним органам державної влади, органам місцевого самоврядування за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру;

приймає рішення про відмову у державній реєстрації земельної ділянки:

- якщо подані документи, зазначені в пункті 110 даного Порядку, не відповідають вимогам, зазначеним у підпунктах 1 і 3 цього пункту;

- якщо на території земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, знаходиться інша земельна ділянка або її частина;

- якщо заявник не надав повний обсяг документів, зазначених в пункті 110 даного Порядку.

Після отримання засвідченої копії рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування про затвердження документації із землеустрою, що є основою для державної реєстрації земельної ділянки, Державний кадастровий реєстратор має два робочих дні, щоб внести відповідні відомості до Поземельної книги. Ці відомості вносяться як в електронному (цифровому), так і в паперовому форматі. [5]

У паперовому вигляді до Поземельної книги прикріплюється офіційно засвідчена копія рішення, яка є необхідною основою для внесення відповідних записів до цього документа.

Після отримання інформації про зареєстровані речові права на нерухоме майно, Державний кадастровий реєстратор негайно вносить відомості про власників та користувачів земельної ділянки згідно з даними, що містяться в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Ці відомості записуються до Поземельної книги як в електронній (цифровій), так і в паперовій формі. [5]

Державний кадастровий реєстратор, який проводить державну реєстрацію земельної ділянки, має право скасувати таку реєстрацію у таких випадках [5]:

Першим випадком є поділ або об'єднання земельних ділянок, і у такому випадку скасування здійснюється на підставі заяви, яка подається для державної реєстрації новоутворених земельних ділянок, що утворилися в результаті цього поділу або об'єднання.

Другим випадком є ситуація, коли протягом одного року з дня державної реєстрації земельної ділянки речове право на неї не було зареєстроване через вину заявника. У цьому випадку скасування здійснюється на підставі інформації, отриманої з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно шляхом безпосереднього доступу до цього Реєстру.

Якщо державна реєстрація земельної ділянки буде скасована з підстав, зазначених у підпунктах 2 та 3 цього випадку, Державний кадастровий реєстратор повідомляє особу, яка подала заяву про державну реєстрацію земельної ділянки, про це протягом 10 днів. Повідомлення здійснюється відповідно до форми,

визначеної додатком 23, і також може бути надіслане суб'єктам, які мають зареєстровані речові права на цю земельну ділянку.

Якщо згідно з Тимчасовим порядком присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 18 серпня 2010 р. № 749, земельні ділянки отримали кадастрові номери, але ці номери не були присвоєні, вони вважаються присвоєними, а самі земельні ділянки вважаються зареєстрованими в Державному земельному кадастрі. Це стосується ситуацій, коли замовник документації землеустрою, на підставі якої було визначено кадастровий номер земельної ділянки, звернувся письмово до відповідних органів без подання електронного документа, і така документація була затверджена законодавством до 1 січня 2013 року. [5]

Відповідно статті 24 ЗУ «Про ДЗК» пункту 6. Відмова у здійсненні державної реєстрації земельної ділянки може мати наступні підстави [4]:

- неповний обсяг поданих заявником документів, включених до частини четвертої цієї статті;
- невідповідність поданих документів вимогам, встановленим законодавством;
- розташування на земельній ділянці, яка підлягає реєстрації, іншої земельної ділянки або її частини.

Заборонено відмовляти у державній реєстрації земельної ділянки на підставі, які не передбачені цією частиною.

2.6. Створення електронного документа XML

XML файл (обмінний файл) — це електронний документ уніфікованої форми для обміну інформацією, яка використовується при веденні Поземельної книги та книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі в електронному вигляді, державного земельного кадастру і здійсненні топографо геодезичних робіт, робіт із землеустрою [16].

Формат XML дозволяє стандартизувати обмін даними і полегшує їх обробку та інтеграцію між різними інформаційними системами.

За встановленими Державним комітетом України із земельних ресурсів вимогами, обмінний файл створюється для кожної окремої земельної ділянки.

Форматом обмінного файлу є XML, а його кодування використовує стандарт Unicode (UTF-8). Важливо, щоб обмінний файл був правильно структурованим (well-formed) і відповідав вимогам схеми (valid).

У файлі містяться текстові рядки, які містять елементи, атрибути та їх значення. Назви елементів та атрибутів формуються за допомогою літер англійської абетки. Елементи можуть мати простий тип, що означає, що вони містять лише одне значення, або комплексний тип, що означає, що вони мають складну структуру. Опис комплексних типів надається в окремих таблицях і може включати вкладені прості та комплексні типи.

Існують спеціальні програми, призначені для перевірки коректності та валідності структури обмінного файлу. Ці програми допомагають виявити можливі помилки, невідповідності до вимог формату та неправильну синтаксичну структуру файлу.

Для внесення інформації про земельну ділянку або зміни до неї до Державного земельного кадастру використовується процес обміну файлами у форматі XML. Це означає, що сертифікований інженер-землевпорядник створює електронний документ у форматі XML, який містить всю необхідну інформацію. Після цього документ підписується електронним цифровим підписом, що забезпечує його автентичність та цілісність.

Інженер-землевпорядник використовує спеціальне програмне забезпечення, призначене для створення або редагування обмінних файлів у форматі XML.

Створення таких обмінних XML-документів має додаткову мету підтвердження права власності на земельну ділянку і зменшення ризику незаконної передачі права власності. Якщо в єдиній базі даних Державного земельного кадастру виявлені технічні помилки щодо земельної ділянки, електронні файли у форматі XML зазвичай можуть бути використані для

виправлення цих помилок. Крім того, у разі, якщо земельна ділянка має кадастровий номер, але ще не була внесена на публічну кадастрову карту з якихось причин, використання XML-файлу також може вирішити цю проблему.

Зміст, структура та технічні характеристики обмінного XML-файлу повинні відповідати вимогам, встановленим Постановою Кабінету Міністрів України "Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру" від 17.10.2012 року № 1051.

У відомостях обмінного файлу міститься інформація про різні аспекти земельних відносин, зокрема [16]:

- результати та виконавці робіт з землеустрою, оцінки земель та топографо-геодезичних робіт;
- земельно-кадастрові одиниці, що включають в себе земельні ділянки та інші земельні об'єкти;
- територіальні зони, які визначаються для регулювання використання земель у певних областях або районах;
- суб'єкти земельних відносин, які можуть бути власниками, орендарями або користувачами земельних ділянок;
- права на земельні ділянки, які можуть включати право власності, право постійного користування, право оренди та інші права;
- обмеження використання земельних ділянок, такі як заборони або умови щодо виду та обсягу діяльності, що дозволено на земельній ділянці;
- земельні угіддя, які визначаються відповідно до землевпорядних цілей та можуть включати категорії земель, призначення та характеристики земельних ділянок.

Існують різні ситуації, при яких необхідно створити обмінний файл у форматі XML. Ось кілька з них:

1. Первинна реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі, що включає відведення нової ділянки, поділ або об'єднання існуючих ділянок, а також присвоєння кадастрового номера земельній ділянці.

2. Внесення даних про земельну ділянку, які вже мають кадастровий номер, але ще не відображені на публічній кадастровій карті.

3. Виправлення помилок у даних про земельну ділянку, такі як неправильно вказана площа, цільове призначення, власник/користувач, або неправильно вказане місцезнаходження/адреса земельної ділянки.

4. Випадки, коли необхідно вирішити проблему накладання з іншими земельними ділянками, змінити конфігурацію або фактичне розташування ділянки на місцевості.

У цих випадках інженер-землевпорядник створює обмінний XML-файл, який містить необхідну інформацію про земельну ділянку та зміни, що потрібно внести. Цей XML-файл використовується для подальшого внесення відповідних змін до Державного земельного кадастру.

Для створення XML-файлу потрібні початкові дані, які включають наступне:

1. Документальне підтвердження права власності на земельну ділянку, таке як копія державного акта або договору оренди земельної ділянки.

2. Інформація про власника земельної ділянки, включаючи копію паспортних даних та ідентифікаційного коду для фізичних осіб або копію свідоцтва про реєстрацію та статуту для юридичних осіб.

3. Висновок щодо існуючих обмежень та обтяжень, які стосуються використання земельної ділянки, якщо такі обмеження існують.

Ці дані необхідні для правильного заповнення інформації в XML-файлі, який потім буде використовуватися для оновлення інформації в Державному земельному кадастрі.

Згідно з Постановою №1051 "Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру" [5]:

Електронний документ для Державного земельного кадастру має структуру, яка складається з двох частин - службової і інформаційної.

Службова частина (AdditionalPart) використовується для формування і обміну інформацією про реквізити обмінного файлу та виконавця робіт і складається з [5]:

- інформації про електронний документ, яка включає реквізити файлу, такі як назва, дата створення, версія тощо;
- інформації про осіб, які створили або здійснили перевірку та коригування даних обмінного документа. Це можуть бути відповідальні особи, інженери-землевпорядники, або інші фахівці, які мають відношення до обробки інформації про земельну ділянку.

Інформаційна частина (InfoPart) використовується для обміну інформацією про земельно-кадастрові одиниці, територіальні зони і їх метричні відомості і складається з таких елементів [5]:

- метрична інформація обмінного файлу, , яка містить дані про виміри, розміри, площу та інші метричні параметри земельно-кадастрових одиниць;
- територіальна зона , яка визначає місцезнаходження земельних ділянок відповідно до установлених географічних або адміністративних меж;
- кадастрової зона , яка вказує на приналежність земельних ділянок до певного кадастрового району або зони.

Кадастрова зона складається з кадастрових кварталів, які, в свою чергу, складаються із земельних ділянок.

Геодезичні дані є ключовим компонентом при створенні обмінного файлу у форматі XML. Вони включають координати точок повороту меж земельно-кадастрових одиниць. Ці дані мають велике значення, оскільки вони встановлюють просторову основу для інших відомостей, що містяться в файлі. Використання геодезичних даних у автоматизованій системі державного земельного кадастру (АС ДЗК) дозволяє ефективно управляти земельними ресурсами та забезпечує автоматизований обмін та обробку інформації про земельні ділянки.

Формат обмінного файлу визначає загальну метамову, яка використовується для розробки специфічних схем даних для різних видів документації з землеустрою. Виконавець робіт заповнює відповідні елементи обмінного файлу в рамках своїх зобов'язань з розробки документації з землеустрою, відповідно до укладених договорів.

XML-обробка охоплює такі процеси, як форматування, синтаксичний аналіз, редагування, перевірка на коректність і можливість перетворення в інші формати.

Програма In4Explorer призначена для виконання різних завдань, пов'язаних з камеральною обробкою геодезичних даних, формуванням обмінних файлів, векторизацією растрових картографічних матеріалів та інших операцій. Ця програма здатна працювати з форматом IN4 і надає можливість обробки геодезичної інформації, а також роботи з растровими даними(рис. 2.6.1.). Формат IN4 складається з різних структурних блоків земельно-кадастрових даних, таких як кадастровий квартал, земельна ділянка, угіддя земельної ділянки, кадастрова зона та суміжні кадастрові одиниці [17].

Рис. 2.6.1.

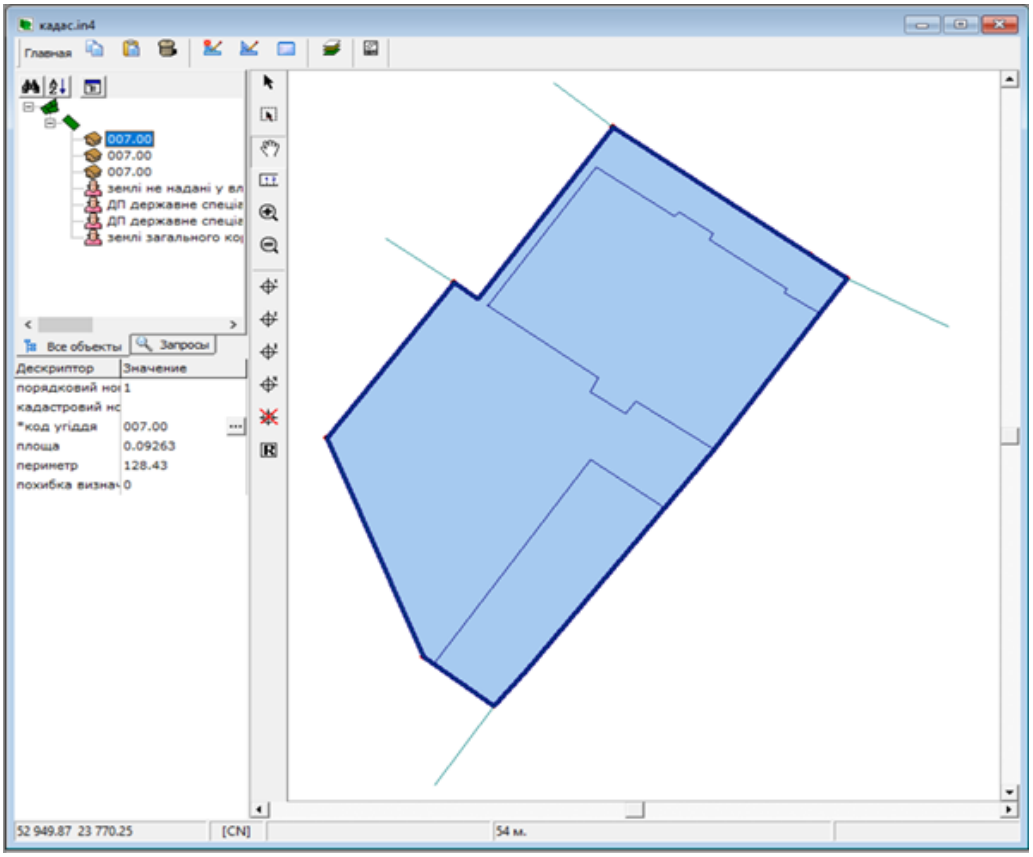

Рис. 2.6.1. Робочий простір In4Explorer

Створення електронного документа XML

Всі установи та підприємства, які займаються землевпорядними та кадастровими роботами, включаючи видачу державних актів та інвентаризацію земель, повинні обов'язково використовувати представлений обмінний формат. Цей формат є обов'язковим у державному земельному кадастрі України та охоплює

інші пов'язані роботи.

Структура обмінного формату даних земельно-кадастрових об'єктів ретельно описує їх структуру, розподіляючи дані на метричні, семантичні та службові складові. Це спрощує автоматизовану обробку та зберігання цих даних. Такий організований формат повинен значно прискорити обробку інформації і покращити якість здійснення земельно-кадастрових робіт.

Представлений обмінний формат є похідною від формату обмінного файлу IN4.

Файл складається з текстових рядків, що містять елементи і атрибути, а також їх значення. Назви елементів та атрибутів складаються з англійських літер.

Застосовуючи менеджер обмінних файлів IN4Converter, конвертували обмінний файл IN4 в обмінний файл XML, тобто розпочали створення електронного документа у форматі XML, в якому міститься повна інформація про земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:91:145:XXXX (рис. 2.6.2.).

Рис. 2.6.2.

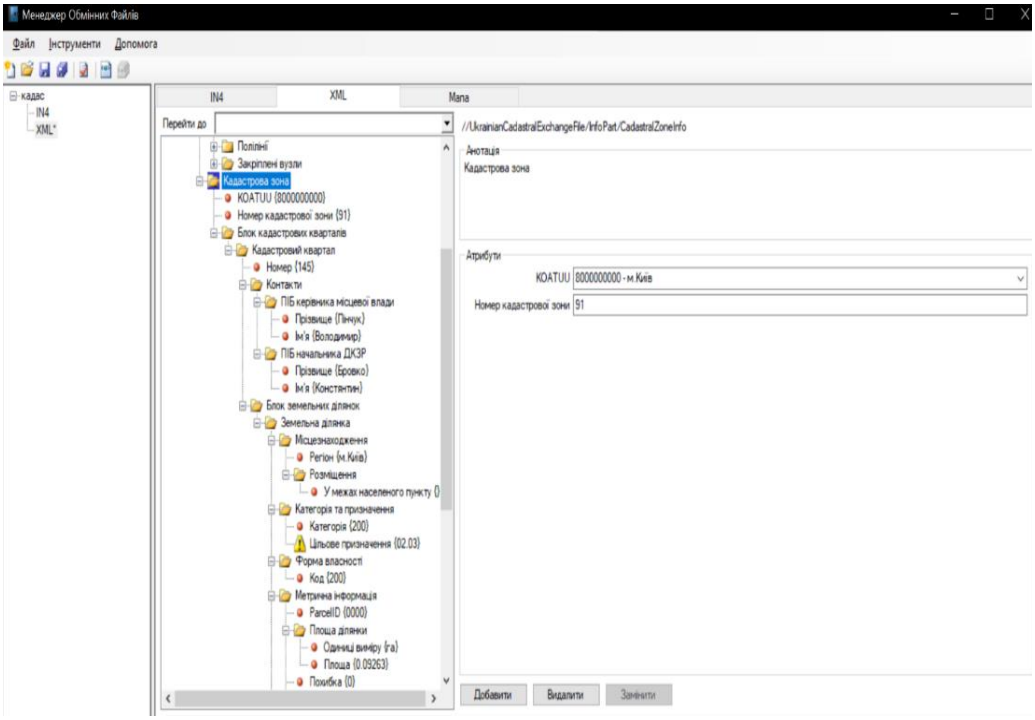

Рис. 2.6.2. Робочий простір In4Converter

РОЗДІЛ 3. ЗАСТОСУВАННЯ СУЧАСНИХ ІНФОРМАЦІЙНИХ І ГІС-ТЕХНОЛОГІЙ ПРИ РОЗРОБЦІ ПРОЄКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

3.1. Застосування ГІС у землеустрої

ГІС – це сучасні комп’ютерні технології для картографування й аналізу об’єктів реального світу, подій і явищ, що відбуваються та будуть відбуватись у прогнозованому періоді. Геоінформаційна система (ГІС) – комплекс апаратних та програмних засобів, що забезпечують введення, обробку, відображення та аналіз географічних (просторово співвіднесених) даних [18].

Останнім часом, деякі організації використовують сучасні методи геоінформаційних технологій з метою швидкого та якісного складання землевпорядної документації.

Застосування геоінформаційних систем (ГІС) дозволяє автоматично аналізувати поточний стан землекористування, виявляти попередні помилки та недоліки, а також швидко формувати інформацію про земельні ділянки та пов'язані з ними права для індивідуальних землекористувачів у формі табличних даних за кілька хвилин.

ГІС широко використовуються у землеустрої для створення та оновлення планово-картографічних матеріалів. За останні роки обсяг землевпорядної та кадастрової інформації значно зріс, а кількість організацій, які мають доступ до цієї інформації, розширилась до державних адміністрацій, органів земельних ресурсів та сотень державних, комунальних та приватних землевпорядних організацій.

Для ефективного вирішення завдань необхідне програмне забезпечення, яке дозволяє створити єдине інформаційне середовище на основі геоінформаційних систем (ГІС). Це середовище включає не лише стандартні функції ГІС, але й сучасні технології, пов'язані з отриманням даних за допомогою GPS та їх подальшим представленням.

Також, світовий досвід доводить, що сучасні технології геоінформаційних систем (ГІС) мають непересічне значення для створення та управління системою державного земельного кадастру. Впровадження цієї системи на всій території дозволяє створити єдине інформаційне середовище для керування земельними

ресурсами, забезпечення інформаційних потреб ринку земель, проведення оподаткування реєстрації прав власності та взаємодії з іншими автоматизованими системами.

Сучасні ГІС володіють важливою властивістю забезпечення розробки та аналізу широкого спектру варіантів проектних рішень. Вони також дозволяють створювати рекомендаційні та управлінські карти для різних регіонів. Це відкриває можливості для знаходження найоптимальнішого еколого-економічного обґрунтування системи заходів, що стосуються організації території.

ГІС земельного кадастру включає у себе комплексну систему з послідовними технологічними операціями, що стосуються визначення просторового положення земельних ділянок, присвоєння їм кадастрових номерів (кодів) і збір кількісних та якісних характеристик, таких як екологічні, економічні, правові тощо. Ці операції включають наступні етапи:

– створення цифрових картографічних моделей земельних ділянок.
– формування, форматування та систематизація атрибутів баз даних.

Використання технологій ГІС дозволяє аналізувати просторову інформацію, пов'язану з певною територією, з метою землевпорядного проектування. У сфері землевпорядкування все більш широке застосування знаходять сучасні інформаційні технології, зокрема ГІС-технології та передові технологій зйомочних робіт, такі як методи дистанційного зондування землі (аеро і космічні зйомки).

Основною метою впровадження геоінформаційних систем (ГІС) в землеустрої є створення інформаційної основи для здійснення різних функцій, таких як ведення Державного земельного кадастру, регулювання земельних відносин, ефективного використання та охорони земельних ресурсів та оподаткування. Земельний кадастр є комплексною реєстраційно-інформаційною системою, яка включає в себе збір, обробку, систематизацію, збереження, узагальнення, оновлення та надання відомостей та документів про правовий статус, природні та господарські характеристики земельних ділянок з об'єктами нерухомості, а також про юридичних та фізичних осіб, їх права власності, права користування землею та договори оренди землі.

Для сучасних завдань у галузі територіального планування, землеустрою, кадастру та оцінки стану агроресурсів використання геоінформаційних систем (ГІС) є необхідним і невід'ємним компонентом.

Важливо відмітити деякі особливості застосування ГІС у цій області:

- велика кількість різноманітного програмного забезпечення, яке використовується в організаціях, що займаються землевпорядкуванням, кадастром, геодезичними роботами на місцевості: використовуються ГІС MapInfo, ArcView, AutoCAD, Інвент-град, Digitals тощо;
- поряд з „серверними” чи „настільними” ГІС використовуються невеликі програми для математичної обробки геодезичних вимірювань, складання землевпорядної документації, ведення кадастрових баз даних тощо;
- певна диференціація на програмні засоби, що використовуються для геодезичних робіт, з одного боку, і ГІС, з іншого;
- використання у ГІС місцевих координатних систем – „міських”, „обласних” тощо;
- різноманітність форматів файлів векторної графіки і атрибутивних таблиць (хоча зараз для документації рекомендований загальний формат *.in4). [18]

Така ситуація часто спричиняє ситуації, коли картографічні матеріали, створені за допомогою різного програмного забезпечення, несумісні між собою і не можуть бути порівняні або об'єднані.

У кадастрових системах використовуються майже всі можливості геоінформаційних систем (ГІС), включаючи такі функції:

– 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 проекцій, зміну систем координат;

– зберігання, маніпулювання та керування даними у внутрішніх та зовнішніх базах даних, картометричні операції, включаючи обчислення відстаней між об’єктами в проекції 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, проектування 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. [19]

При розробці систем ведення кадастру використовуються геоінформаційні технології, які забезпечують створення і управління кадастром на високому новому рівні. За допомогою ГІС можна створювати цифрові карти безпосередньо в цифровому вигляді за координатами, отриманими після вимірів на місцевості або при обробці матеріалів дистанційного зондування.

3.2. Програмні засоби, що можуть бути застосовані при розробці документів із землеустрою

Використання сучасних програмних засобів допомагають ефективно та швидко отримувати необхідні дані і забезпечують використання матеріалів високої якості у формі планів та картографічних матеріалів.

В Україні широко поширений програмний комплекс Digitals, який є однією з найпопулярніших систем автоматизованого проектування. Цей комплекс дозволяє отримувати матеріали високої якості, як планово-картографічні, так і текстові, а також виконувати тривимірне моделювання.

У сфері землевпорядного проєктування доступні різноманітні програмні засоби, що задовольняють вимоги цієї галузі. Деякі з них включають:

- ArcGIS є популярним комплексом геоінформаційних програмних продуктів, які знаходять широке застосування у землевпорядному проєктуванні, земельних кадастрів, обліку нерухомості, інженерних комунікаціях, геодезії та інших суміжних галузях;

- AutoCAD є потужною програмною оболонкою, що поєднує аналітичні, обчислювальні та графічні можливості. Вона спеціально розроблена для вирішення різноманітних картографічних, геодезичних та інженерних просторових завдань, незалежно від їх складності;

- MapInfo Professional є програмною системою картографії, яка ефективно розв'язує різноманітні завдання географічного аналізу. Вона забезпечує можливість створення районів, взаємодію з віддаленими базами даних, формування тематичних карт та виконання багатьох інших функцій, що вимагаються в галузі картографії;

- CREDO_DAT використовується для автоматизації камеральної обробки інженерно-геодезичних даних в різних областях, включаючи створення опорних геодезичних мереж, проведення інженерних вишукувань, геодезичне забезпечення будівництва та землеустрій.

Докладніше розглянемо зазначені вище геоінформаційні системи (ГІС).

1. Програма «ArcGIS»

ArcGIS Desktop представляє собою набір геоінформаційних продуктів, які створені компанією ESRI (Environmental Systems Research Institute - Інститут Дослідження Систем Навколишнього Середовища). Він включає в себе різноманітні програмні рішення для роботи з геопросторовими даними та аналізу географічної інформації (рис. 3.2.1.1.).

Рис. 3.2.1.1.

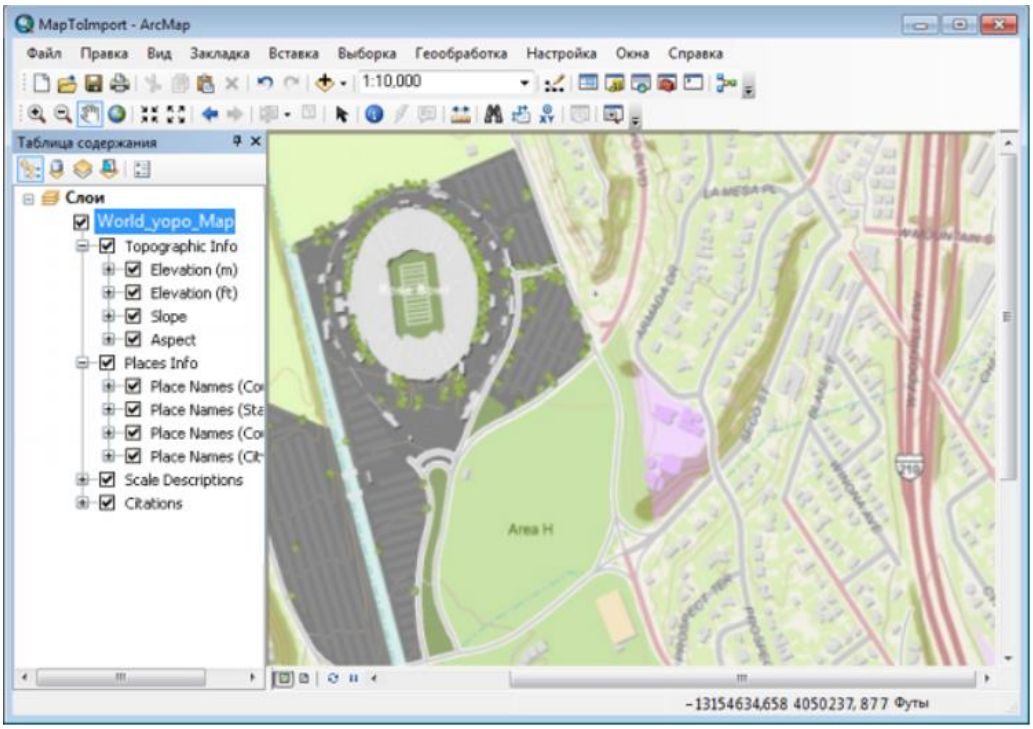

Рис. 3.2.1.1. Інтерфейс програми ARCGIS

У сімействі програмних продуктів ArcGIS Desktop доступні такі системи:

- ArcGIS ArcView - основний продукт в сімействі ArcGIS і представляє собою повнофункціональну ГІС з широким набором потужних інструментів, які дозволяють створювати, управляти, аналізувати та візуалізувати просторові дані.
- ArcGIS ArcEditor - поєднує функціональність ArcView з можливостями створення та моделювання баз геоданих (БГД). Вона має унікальний механізм, який забезпечує підтримку цілісності та багатокористувацького редагування БГД, управління версіями, побудову топології та геометричних мереж.
- ArcGIS ArcInfo - система розширює функціональність продуктів ArcView та ArcEditor, надаючи широкий спектр потужних інструментів для просторового аналізу та обробки геоданих.

ESRI надає настільні продукти ArcGIS, такі як ArcView, ArcEditor і ArcInfo, а також базові програми, включаючи ArcMap для вирішення картографічних задач, ArcCatalog для доступу і керування просторовими даними та ArcToolbox для геообробки. Всі ці продукти мають спільну архітектуру і інтерфейс, але відрізняються за своєю функціональністю і набором інструментів для геообробки та просторового аналізу.

ArcView

ArcView включає три програми: ArcMap, ArcCatalog і ArcToolbox, що разом утворюють потужний набір інструментів для картографування, створення звітів та картографічного аналізу (рис. 3.2.1.2.).

Рис. 3.2.1.2.

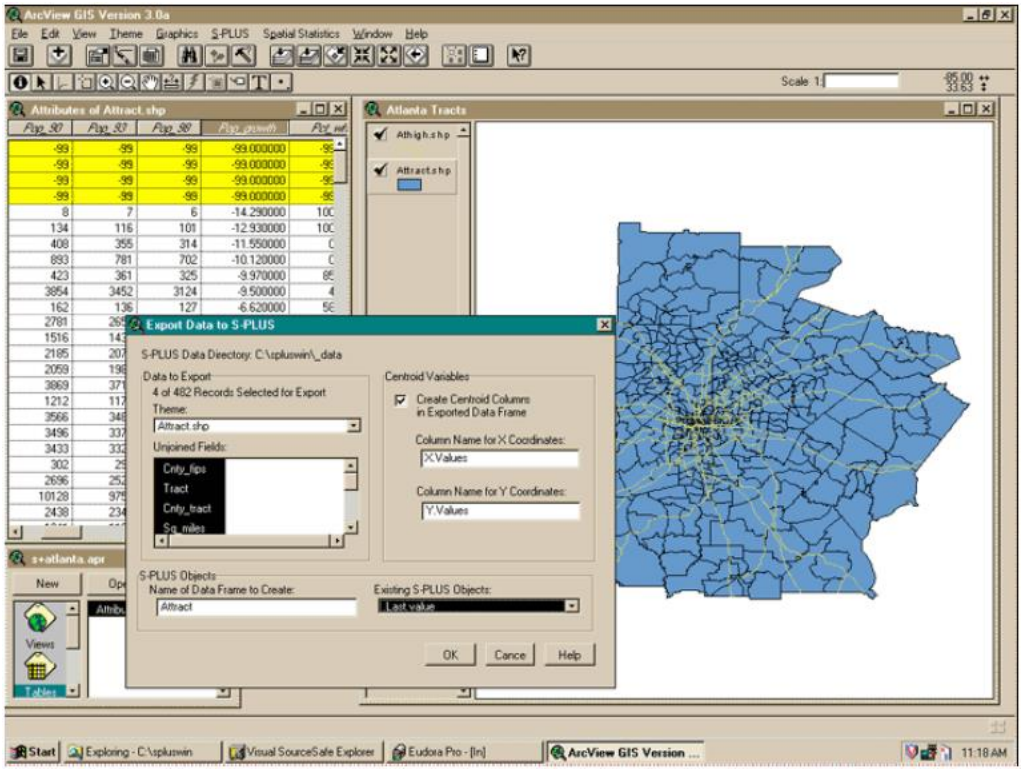

Рис. 3.2.1.2. Інтерфейс програми ARCVIEW GIS

Основні функції ArcView включають:

- взаємодія з картою, що дозволяє користувачам взаємодіяти з географічними об'єктами на карті, включаючи навігацію, масштабування та відображення атрибутів;
- створення карт, що дозволяє користувачам створювати власні картографічні візуалізації шляхом додавання шарів, символів та елементів карти;

- аналіз картографічних матеріалів, що надає користувачам можливість проводити різноманітний аналіз географічних даних, включаючи вимірювання відстаней, пошук об'єктів та аналіз просторових зв'язків;
- створення даних, що дозволяє користувачам створювати нові географічні об'єкти та заповнювати їх атрибутивними даними;
- управління геоданими, що включає функції індексації, пошуку, оновлення та збереження географічних даних в організованому й структурованому форматі;
- створення структури додатків, що дозволяє користувачам розробляти власні додатки, використовуючи різні інструменти і функції ArcView для виконання специфічних завдань і вимог.

ArcEditor

ArcEditor - це новий програмний продукт, доступний у версії 9 ArcGIS, який пропонує розширений функціонал порівняно з ArcView, але менший, ніж у ArcInfo. Він включає всі можливості ArcView 9 і додаткові можливості для побудови будь-яких баз геоданих в ArcCatalog, а також розширені можливості редагування баз геоданих в ArcMap.

ArcInfo

ArcInfo є найпотужнішим клієнтським додатком у сімействі ArcGIS Desktop. Цей програмний продукт об'єднує всі можливості, які доступні в ArcView і ArcEditor (рис. 3.2.1.3.). Крім цього, ArcInfo також включає повну версію ArcToolbox, яка надає розширені функції для геообробки. Крім того, в ArcInfo використовуються класичні додатки ArcInfo Workstation (Arc, ARCPLOT, ARCEDIT, AML та ODE), які забезпечують повну підтримку всіх функцій системи. Завдяки своїм потужним можливостям, ArcInfo є повнофункціональною ГІС-системою, яка дозволяє створювати, оновлювати дані, виконувати картографічні завдання та проводити аналіз даних і карт.

Рис. 3.2.1.3.

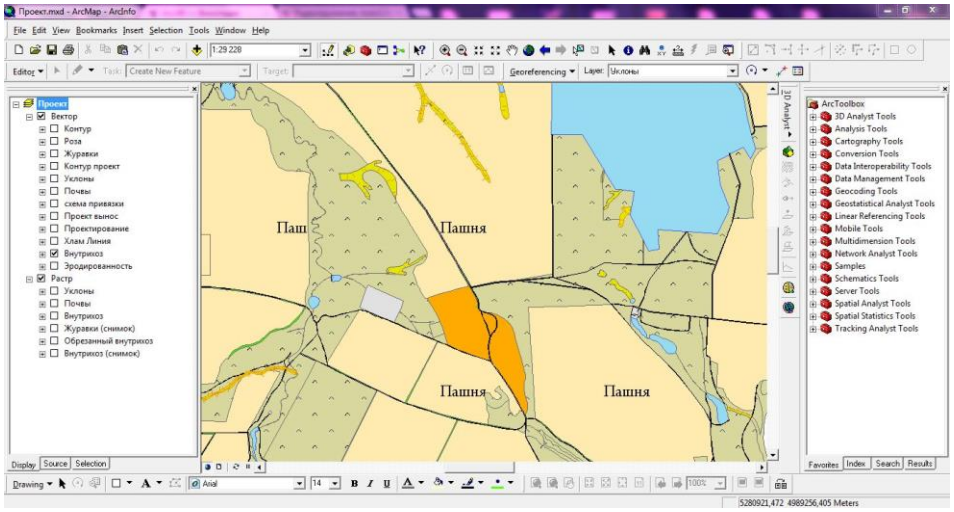

Рис. 3.2.1.3. Інтерфейс програми ArcInfo

ArcGIS надає можливості для:

1) створення, обміну та використання інтелектуальних карт;
2) компіляції географічної інформації;
3) створення та управління базами даних географічної інформації;
4) вирішення завдань за допомогою просторового аналізу;
5) розробки додатків на основі карт;
6) забезпечення зв'язку та обміну інформацією з використанням потужностей географії та візуалізації.

ArcGIS є необхідною системою, яку люди використовують зазвичай, оскільки вона надає їм такі переваги:

- розв'язування проблем і прийняття кращих рішень;
- виконання успішного планування;
- ефективне використання ресурсів;
- прогнозування та управління змінами;
- ефективне керування операціями та використання ресурсів;
- посилення співпраці між різними командами, дисциплінами та інститутами;
- покращення розуміння і набуття знань;
- ефективний обмін інформацією;
- отримання освіти і мотивація інших [22].

2. Програма «MapInfo Pro»

MapInfo Pro є однією з провідних географічних інформаційних систем у всьому світі (рис. 3.2.2.1.). Цей програмний продукт був розроблений в корпорації Mapping Information System Corp (США) на початку 90-х років. Основна принципова особливість MapInfo Pro полягає у прив'язці географічних об'єктів на карті до атрибутивних даних, що дозволяє проводити подальший аналіз цих даних.[21]

Рис. 3.2.2.1.

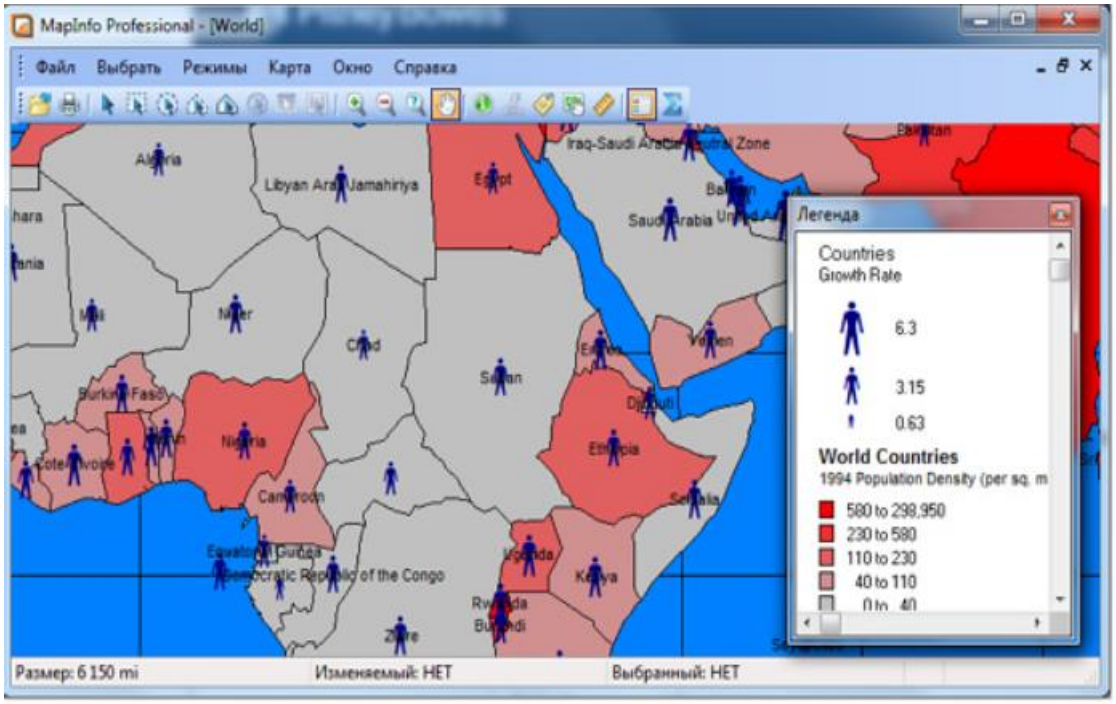

Рис. 3.2.2.1. Легенда програми «MapInfo Pro»

MapInfo Pro використовується для різних цілей, включаючи:

1. Створення та оновлення карт: за допомогою різних шарів і таблиць можна створювати нові карти або оновлювати існуючі;

2. Візуалізація та дизайн карт: програма дозволяє створювати легенду для карт, налаштовувати масштабування та географічну основу;

3. Створення тематичних карт: на основі певних даних можна створювати тематичні карти, використовуючи різні методи картографування;

4. Просторовий і статистичний аналіз: за допомогою програми можна проводити аналіз графічної та семантичної інформації, використовуючи різні методи просторового і статистичного аналізу даних;

5. Геокодування: програма дозволяє прив'язувати об'єкти на карті до певної інформації, такої як географічні координати, кількісні та якісні характеристики;

6. Вивід карт і звітів: результати можна друковати на принтері або експортувати у графічні файли (наприклад, jpg, bmp, gif).

На сучасному етапі розвитку додаткового програмного забезпечення для здійснення землеустрою, ГІС MapInfo стає все більш популярним. Це пояснюється його легкістю в освоєнні, швидкістю обробки даних та зручністю в перенесенні та друку результатів. Основна перевага ГІС MapInfo полягає в його простоті використання та ефективності. Крім того, ця система має велику базу утиліт, які розширюють можливості її використання в різних галузях, зокрема в землеустрої.[21]

3. Програма «AutoCad»

AutoCAD - це програмна система автоматизованого проектування і креслення, яка дозволяє виконувати роботи в дво- і тривимірному форматі. Вона була розроблена компанією Autodesk (рис.3.2.3.1).

Рис. 3.2.3.1.

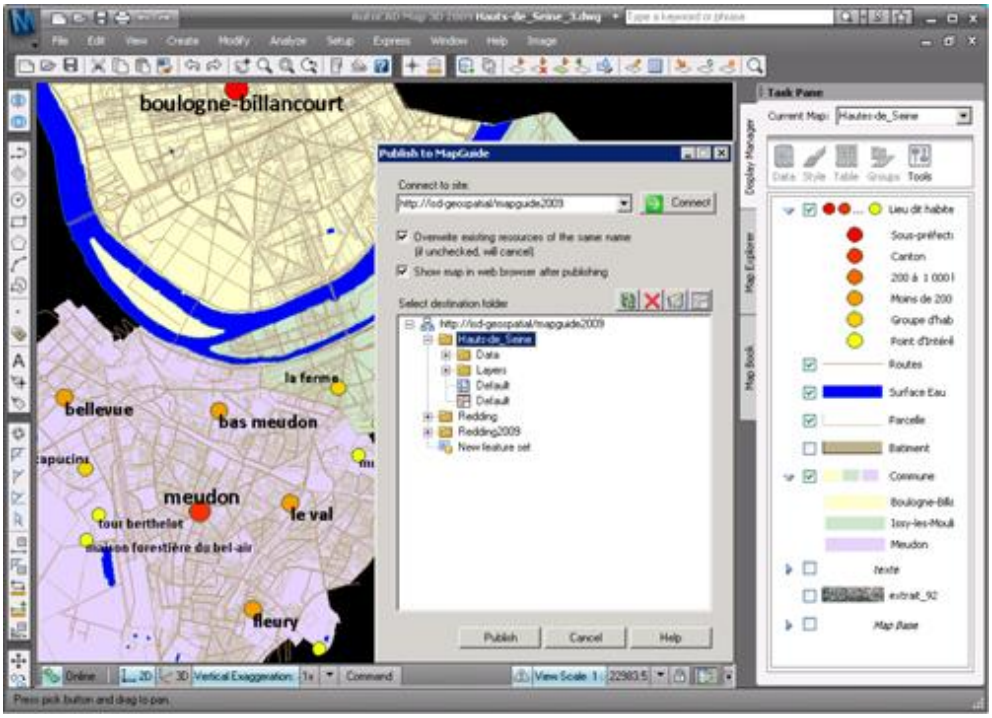

Рис. 3.2.3.1. Інтерфейс програми «AutoCad»

AutoCAD Map - це спеціалізоване рішення, створене для картографів, геодезистів і фахівців з геоінформаційних систем (ГІС). Воно надає зручний доступ до різних форматів даних, їх редагування, візуалізацію і аналіз в середовищі AutoCAD. Програма поєднує можливості комп'ютерного проектування (САПР) і геоінформаційних систем, що дозволяє як інженерам-проектувальникам, так і фахівцям з ГІС ефективно працювати з програмою.

Застосовуючи в землеупорядкуванні, AutoCAD може бути використаний для створення та обробки різних картографічних матеріалів, зокрема кадастрових планів, топографічних планів та планів меж земельних ділянок. Програма надає зручні інструменти для редагування та створення цих картографічних документів, що дозволяє фахівцям займатися землеупорядковою діяльністю більш ефективно та точно.

Завдяки програмному забезпеченню AutoCAD, фахівці з землеупорядкування можуть детально моделювати території та об'єкти, що входять до процесу землеупорядкування, такі як земельні ділянки, дороги, комунікації, будівлі та інші. Вона пропонує розширені інструменти для створення точних геометричних форм, редагування об'єктів, вимірювання відстаней та площ. Крім того, програма дозволяє працювати з координатами та системами координат для точного місцеположення об'єктів на мапі.

AutoCAD також забезпечує підтримку інтеграції з іншими програмами та форматами даних, які широко використовуються в землеупорядкуванні. Наприклад, вона дозволяє імпортувати та експортувати геодезичні дані, співпрацювати з ГІС-системами та здійснювати обмін даними між різними додатками та платформами.

AutoCAD є незамінним інструментом для землепорядних органів та фахівців, оскільки він надає широкі можливості у плануванні, аналізі та виконанні завдань землеустрою. Його функціональність і гнучкість дозволяють ефективно керувати земельними ресурсами та забезпечувати високу точність і якість кадастрових та топографічних даних. [23]

4. **Програма «QGIS»**

Виробником програми є американська компанія «QGIS Development Team».

QGIS (Quantum GIS) - це відкрита та безкоштовна геоінформаційна система (ГІС), яка призначена для обробки, аналізу та візуалізації геопросторових даних. QGIS є потужним інструментом для роботи з географічними інформаційними системами, і вона дозволяє користувачам створювати, редагувати та аналізувати географічні об'єкти та їх атрибути. Вона надає широкі можливості для роботи з різними типами геоданих і форматами файлів, що дозволяє імпортувати, експортувати та конвертувати дані. (рис.3.2.4.1.).

Рис.3.2.4.1.

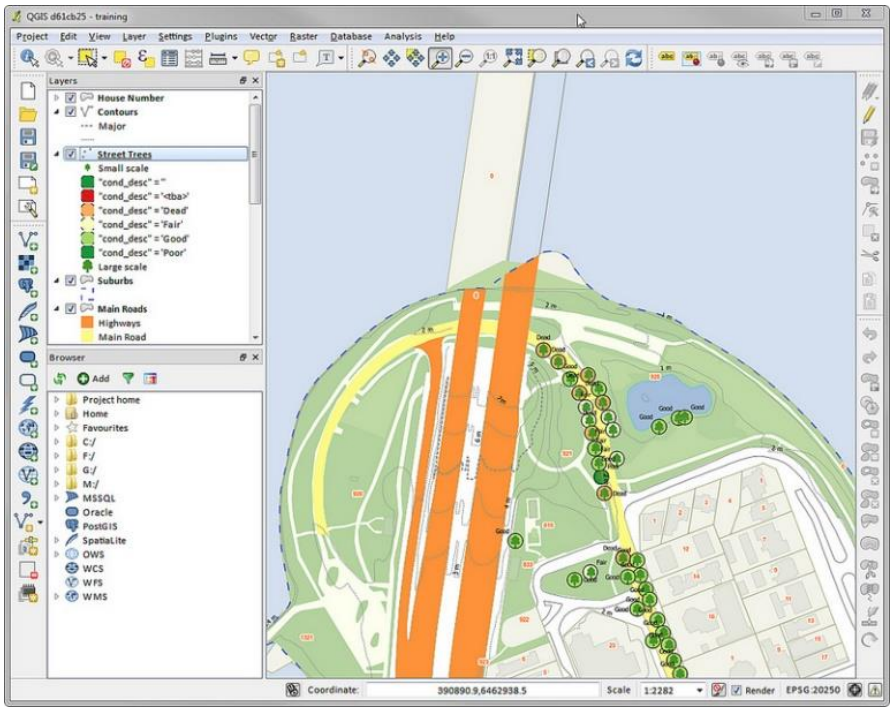

Рис.3.2.4.1. Екран знімка в програмі «QGIS»

QGIS (Quantum GIS) має основне застосування в землеустрої та землепорядкуванні, де вона використовується для збору, обробки та аналізу геопросторових даних. Вона надає можливість працювати з різноманітними форматами геоданих, включаючи векторні та растрові дані. За допомогою широкого спектра інструментів та аналітичних функцій, QGIS допомагає землепорядним органам та фахівцям землеустрою виконувати різноманітні завдання, такі як аналіз меж земельних ділянок, обчислення площ, геообробка та розрахунки для планування землеустрою.

Додатково, в QGIS забезпечується можливість візуалізації географічних даних на карті та створення картографічних продуктів. Користувачі можуть гнучко налаштовувати вигляд карти, додавати підписи, легенди, шкали та використовувати різні символи та стилі для ефективного представлення географічних об'єктів у зрозумілому та зручному форматі. Це дозволяє створювати привабливі та інформативні картографічні матеріали, що полегшують сприйняття та аналіз географічних даних.

Програма QGIS має значну перевагу у своєму відкритому характері та активній спільноті розробників. Це означає, що програма постійно покращується та розвивається завдяки внеску численних співробітників та користувачів. Велика спільнота розробників забезпечує постійне оновлення та вдосконалення функціональності програми, а також надає розширення та плагіни для задоволення специфічних потреб різних категорій користувачів.

Крім того, QGIS підтримує інтеграцію з різними базами даних і форматами, що дозволяє зберігати та обмінюватися геоданими з іншими програмами та системами. Це робить його універсальним інструментом для обробки та обміну географічною інформацією у сфері землеустрою.

Деякі з основних функцій та можливостей програми QGIS в землеустрої включають:

1. Збір та введення геоданих: QGIS дозволяє збирати геодані з різних джерел, включаючи GPS-пристрої, цифрові карти, аерофотознімки тощо. Крім того, вона надає можливість редагувати та ввести атрибутивні дані для географічних об'єктів.

2. Аналіз геоданих: QGIS має багатий набір інструментів для аналізу геоданих, включаючи вимірювання площ, виявлення перетинів, буферизацію, розрахунок маршрутів та багато іншого. Це дозволяє землепорядним органам та спеціалістам проводити різноманітні аналітичні завдання для планування та управління земельними ресурсами.

3. Картографування та візуалізація: QGIS дозволяє створювати професійні картографічні продукти шляхом використання різних символів,

кольорів, шарів, підписів та легенд. Користувачі можуть відображати геодані на карті з високою точністю та зручністю для сприйняття.

4. Обробка геоданих: QGIS дозволяє виконувати різноманітні операції обробки геоданих, включаючи геометричні перетворення, перетини шарів, фільтрацію та вибірку даних, створення та редагування атрибутів, аналіз растрових даних та багато іншого. Це дозволяє здійснювати складні операції з геоданими для отримання необхідної інформації та результатів аналізу.

5. Підтримка різних форматів даних: QGIS підтримує широкий спектр геопросторових форматів, включаючи векторні дані (наприклад, Shapefile, GeoJSON, KML) та растрові дані (наприклад, TIFF, GeoTIFF, ECW). Це дозволяє імпортувати, експортувати та обмінюватися даними з різними джерелами та програмами.

6. Розширення та настроювання: QGIS має велику кількість розширень та плагінів, які дозволяють розширити функціональність програми та налаштувати її під конкретні потреби користувача. Це дозволяє розширити можливості програми та пристосувати її до специфічних завдань землеустрою.

В цілому, програма QGIS є потужним інструментом для роботи з геопросторовими даними у землеустрої. Вона надає широкі можливості для збору, аналізу, візуалізації та обробки геоданих, що допомагає землепорядним органам та спеціалістам ефективно управляти земельними ресурсами та здійснювати планування територій. [24]

5. Програма «CREDO_DAT»

CREDO_DAT є спеціалізованим програмним засобом, призначеним для землеустрою та кадастру, який розроблений з метою ефективної обробки та управління геоданими, пов'язаними з землеустроєм. Його основна функція полягає у зборі, обробці, аналізі та візуалізації геопросторових даних, що пов'язані з земельними ресурсами (рис. 3.2.5.1.).

Рис. 3.2.5.1.

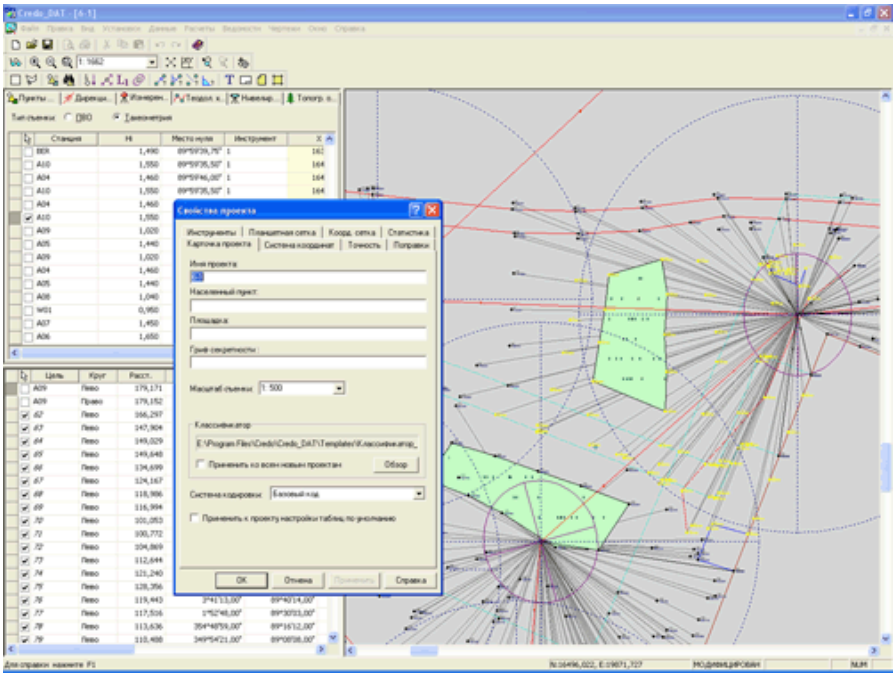

Рис. 3.2.5.1. Обробка геодезичних знімань в CREDO_DAT

Основні можливості та функції програми CREDO_DAT включають:

1. Збір та інтеграція даних: CREDO_DAT дозволяє збирати геодані з різних джерел та джерел землеустрою, таких як кадастрові дані, картографічні матеріали, супутникові знімки тощо. Програма надає можливість інтегрувати ці дані для створення повноцінної та комплексної бази геоданих.

2. Аналіз та обробка даних: CREDO_DAT має набір інструментів для аналізу та обробки геоданих. Це включає функції геометричних операцій, фільтрацію даних, обчислення атрибутів, створення топології тощо. Ці інструменти допомагають виконувати складні аналізи та операції з геоданими для отримання необхідної інформації.

3. Візуалізація та вивід результатів: CREDO_DAT надає зручні інструменти для візуалізації геоданих у вигляді карт та графіків. Користувачі можуть створювати різноманітні тематичні карти, відображати атрибутивну інформацію та виводити результати аналізу у зручному форматі.

4. Інтеграція з іншими системами: CREDO_DAT підтримує інтеграцію з іншими геоінформаційними системами та програмами, що використовуються в землеустрої та кадастрі. Це дозволяє обмінюватись даними між різними

програмами та використовувати їх в спільних проєктах.

5. Розширені функції кадастрового обліку: CREDO_DAT надає розширені можливості для ведення кадастрового обліку, включаючи реєстрацію земельних ділянок, встановлення правових режимів, визначення меж та власників земель тощо. Програма допомагає автоматизувати процеси кадастрового обліку та забезпечує точність та надійність даних.

6. Планування та аналіз земельного використання: CREDO_DAT дозволяє проводити планування та аналіз земельного використання, враховуючи різні фактори, такі як природні умови, екологічні обмеження, розподіл земельних ресурсів тощо. Це допомагає оптимізувати процеси прийняття рішень щодо землекористування та планування розвитку територій.

7. Звітність та аналітика: CREDO_DAT надає інструменти для створення звітів, аналітики та статистичного аналізу землеустрійних даних. Користувачі можуть отримувати звіти про стан землекористування, аналізувати тренди та показники, проводити моделювання сценаріїв розвитку тощо.

Програма CREDO_DAT є потужним інструментом для землеустрою та кадастру, який допомагає забезпечити ефективне управління геоданими, аналіз та планування земель. Вона спрощує процеси збору, обробки та аналізу геоданих, а також надає зручні інструменти для візуалізації та представлення результатів.

CREDO_DAT дозволяє землеустрійним організаціям ефективно виконувати свої завдання, такі як планування землекористування, розробка землевпорядних документів, ведення кадастрового обліку, контроль за використанням земельних ресурсів та багато іншого. Програма допомагає забезпечити точність, надійність та цілісність геоданих, що є важливим для прийняття обґрунтованих рішень у сфері землеустрою. [25]

ВИСНОВКИ

Основним завданням даної дипломної роботи було вивчити та проаналізувати проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку та прибудинкової території для ОСББ в м.Києві.

Для цього було досліджено наступні питання:

- нормативно-правове забезпечення;
- основний порядок складання проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок;
- підстави набуття власності;
- порядок реєстрації земельної ділянки в державному земельному кадастрі;
- геодезичні роботи, які виконуються при розробленні проєкту землеустрою.

Також було проведено характеристику програмних засобів, що можуть бути застосовані при розробленні документації із землеустрою. Були наведено загальні відомості про застосування ГІС-технологій та описано їх основні переваги.

Згідно розпорядження Шевченківської районної державної адміністрації в м. Києві Об’єднання співвласників багатоквартирного будинку «МЕЛЬНИК» є балансоутримувачем комунального майна, житлового будинку, який розташований в м. Києві по вул. Юрія Іллєнка 61.

У рамках даного проєкту були проаналізовані нормативно-правові акти, які визначають процедуру розроблення проєкту землеустрою для відведення земельної ділянки у постійне користування.

В результаті проведених геодезичних вимірів була обчислена площа земельної ділянки яка складає 0,0926 га, встановлені межі запроектованої ділянки в натурі, вирахуванні координати меж угідь, поворотних точок.

Отримано викопіювання з містобудівної документації, де надається інформація стосовно місця розташування земельної ділянки відповідно функціональних зон.

На досліджуваній земельній ділянці є будівлі та споруди.

Проєктом землеустрою рекомендовано до встановлення наступні охоронні

зони:

– 01.05 охоронна зона навколо (вздовж) об’єкта енергетичної системи - діє на площу 0,0449 га;

– 01.08 охоронна зона навколо інженерних комунікацій (побутова каналізація) – діє на площу 0,0183;

– 01.08 охоронна зона навколо інженерних комунікацій (централізоване водопостачання) – діє на площу 0,0147 га;

– 06.01 зона особливого режиму забудови – діє на площу 0,0317 га.

Отже, у ході виконання даної роботи було поетапно розроблено проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку та прибудинкової території для ОСББ в м.Києві, забезпечено актуальність даного проєкту шляхом вивчення діючої нормативно-правової бази за для того, щоб порядок розроблення даного проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки відповідав чинному законодавству України, пояснено всі види робіт, які виконувались під час розроблення проєкту.

ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Конституція України: прийнята Верховною Радою України від 28.06.1996 документ № 254к/96-ВР: текст зі змінами станом на 01.01.2020 [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80

2. Земельний Кодекс України від 25 жовтня 2001 документ № 2768-III. [Електронний ресурс]. Режим доступу: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14

3. Про землеустрій. Закон України від 22.05.2003 документ № 858-IV. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/858-15/page2

4. Про Державний земельний кадастр. Закон України від 07.07.2011 документ № 3616-VI. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/3613-17

5. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру. Постанова Кабінету міністрів України від 17.10.2012 документ № 1051. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п.

6. Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій. Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 документ № 76 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0927-05

7. Концепція єдиної системи нормативно-правових актів у сфері державного земельного кадастру. Наказ Держкомзему від 12.12.2008 документ № v0610675-08 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0610675-08

8. Про затвердження Правил розроблення робочих проєктів землеустрою. Постанова Кабінету міністрів України від 02.02.2022 документ № 86. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/86-2022-%D0%BF#Text

9. Про затвердження Типового договору про розроблення проєкту

землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Постанова Кабінету міністрів України від 04.03.2004 документ № 266 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/86-2022-%D0%BF#Text

10. Проєкт відведення земельної ділянки. Землевпорядник. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zemlevporyadnik.com.ua/proekt-zemleustroyu-vidvedennya.html

11. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель. Наказ Державного комітет України із земельних ресурсів від 23.07.2010 документ № 548. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10

12. Про порядок надання вихідних даних для проектування об’єктів містобудування. Постанова Кабінету Міністрів України від 20.09.2009 документ № 489. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://www.kmu.gov.ua/npas/217401455

13. Про регулювання містобудівної діяльності. Закон України від 03.04.2023 документ № 3038 - VI. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text

14. Про основи містобудування. Закон України від 16.11.1992 №2780 - XII. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12#Text.

15. Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018-2000. Наказ Держстандарту України від 17.08.2000 документ № 507. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/va507565-00#Text

16. Про затвердження Вимог до структури, змісту та формату оформлення результатів робіт із землеустрою в електронному вигляді (обмінного файлу). Наказ Держкомзем від 02.11.2009 документ №573. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0157-10

17. Актуальні питання використання та охорони земельних ресурсів : матеріали Всеукр. студентської наук.-практ. конф. Дубляни, 8 квіт. 2021 р. Львів : Львівський національний аграрний університет, 2021. 176 с.

18. Губар Ю. П. Застосування геоінформаційних технологій для кадастру та оцінки нерухомості [Електронний ресурс] / Ю. П. Губар, Ю. С. Хавар, В. М. Сай, Л. В. Винарчик // Молодий вчений : наук. журн. / Видавництво «Молодий вчений». – Електронні текстові дані. – Одеса : Молодий вчений, 2017. – Вип. 3 (43). – С. 714–720. – Режим доступу: http://molodyvcheny.in.ua/ files/journal/2017/3/165.pdf

19. Третяк А. М. Земельні ресурси та їх використання: навч. пос. / Третяк А. М., Третяк В. М., Прядка Т. М., Трофименко П. І., Трофименко Н. В. [за заг. ред. А.М. Третяка]. – Біла Церква : ТОВ «Білоцерківдрук», 2022. – 304 с.

20. Пілічева М. О. Сучасні технології землеустрою та кадастру : конспект лекцій для здобувачів третього (освітньо-наукового) рівня вищої освіти спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій) / М. О. Пілічева ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2022. – 107 с.

21. Інструкція користувача : MapInfo Pro User Guide / MapInfo Corp.; Переклад з англійської В. П. Журавльова, А. Б. Колотова – ООО «ЭСТИ МАП», 2006. – 620 с.

22. Каталог програмного забезпечення. Продукти ArcGIS Desktop. Веб-сайт. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.geoguide.com.ua/software/software.php?part=esri&art=esri

23. AutoCAD. Вікіпедія. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://ru.wikipedia.org/wiki/QGIS

24. QGIS. Вікіпедія. [Електронний ресурс]. – Режим доступу:

25. CREDO ДАТ. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://credo-ua.com/product/credo-dat/

ДОДАТКИ

ПЕРЕЛІК ГРАФІЧНИХ МАТЕРІАЛІВ

1. Нормативно-правове забезпечення розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
2. Ситуаційна схема розташування земельної ділянки
3. Вихідна земельно-кадастрова інформація
4. Функціональне зонування території
5. Фрагмент кадастрового плану земельної ділянки
6. Обмеження у використані земельної ділянки
7. Виготовлення XML файлу
8. Застосування сучасних інформаційних та ГІС-технологій