

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА ТА
АРХІТЕКТУРИ**

Факультет Геоінформаційних систем і управління територіями

(факультет)

Кафедра Землеустрою і кадастру

(назва кафедри)

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

ДО АТЕСТАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ

НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ БАКАЛАВРА

на тему:

«Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для
будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель
і споруд в с.Гатне, Фастівського району Київської області»

(назва)

Шевелюк Діана Михайлівна

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

Рівень плагіату – _____

Член експертної комісії з виявлення
та запобігання академічного плагіату

Литвиненко І.В. _____

(підпис)

Київ 2024 р.

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА ТА
АРХІТЕКТУРИ**

Факультет Геоінформаційних систем і управління територіями

(факультет)

Кафедра Землеустрою і кадастру

(назва кафедра)

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

д.т.н., проф. Петраковська О.С.

«___»_____2024 року

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

ДО АТЕСТАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ

НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ БАКАЛАВРА

на тему:

«Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для
будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель
і споруд в с.Гатне, Фастівського району Київської області»

(назва)

Виконала студентка 4 курсу,

Групи ЗІК-20

Спеціальність 193 Геодезія та землеустрій

Освітня програма «Землеустрій і кадастр»

Шевелюк Діана Михайлівна

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

Керівники: к.т.н., ст.викл. Литвиненко І.В.,

ас. Бєрова П.І.

(науковий ступінь) (прізвище та ініціали)

Ідентичність підтверджую

Київ 2024 р

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА І
АРХІТЕКТУРИ**

Факультет: Геоінформаційних систем і управління територій

Випускова кафедра: Землеустрою і кадастру

Освітній рівень бакалавр

Спеціальність 193 Геодезія та землеустрій

Освітня програма Землеустрій і кадастр

ЗАТВЕРДЖУЮ

Декан факультету ГІСУТ

Нестеренко О.В.

«_» _____ 2024 року

З А В Д А Н Н Я

**ДО ВИКОНАННЯ АТЕСТАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ БАКАЛАВРА**

Шевелюк Діани Михайлівни

(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема роботи «Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд в с. Гатне, Фастівського району Київської області»

затверджена наказом ректора КНУБА № ____ від _____ 2024 року

2. Керівник роботи к.т.н., ст. викл. Литвиненко Ірина Валентинівна, ас.Берова Поліна Ігорівна

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

3. Строк подання студентом роботи до захисту 06 червня 2024 р.

4. Зміст пояснювальної записки за розділами:

ВСТУП

РОЗДІЛ.1. Законодавче та нормативно-правове забезпечення щодо набуття прав власності на земельну ділянку

РОЗДІЛ.2. Розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд в с. Гатне, Фастівського району Київської області

РОЗДІЛ.3. Застосування ГІС-технологій при розробленні документації із землеустрою

ВИСНОВКИ

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

ДОДАТКИ

5. Графічний матеріал

- 1) Нормативно-правове забезпечення розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність
- 2) Ситуаційна схема розташування земельної ділянки
- 3) Вихідна земельно-кадастрова інформація
- 4) Функціональне використання території
- 5) Топографо-геодезичні роботи
- 6) Фрагмент кадастрового плану земельної ділянки
- 7) Створення XML-файлу
- 8) Застосування ГІС-технологій при розробленні проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

6. Календарний план виконання роботи:

	Види робіт та їх зміст	Дата виконання
1	Збір та аналіз вихідних даних	14.03.2024
2	Аналіз та упорядкування правового та нормативно-методичного забезпечення щодо предмету і об'єкту дослідження	18.03.2024
3	Розробка розділу 1	29.03.2024
4	Розробка розділу 2	15.04.2024
5	Розробка розділу 3	30.04.2024

6	Формулювання висновків	13.05.2024
7	Оформлення списку використаних джерел та додатків	27.05.2024
8	Попередній захист випускної роботи	06.06.2024

7. Консультанти розділів атестаційної випускної роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Перевірів	
		Дата	Підпис
Розділ 1.	д.т.н., проф. Петраковська О.С.		
Розділ 2.	д.т.н., проф. Петраковська О.С.		
Розділ 3.	д.т.н., проф. Петраковська О.С.		

8. Дата видачі завдання 08.03.2024.

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

Керівники: _____ Литвиненко І.В.
_____ Берова П.І.
(підпис) (прізвище та ініціали)

Здобувач: _____ Шевелюк Д.М.
(підпис) (прізвище та ініціали)

РЕЗЮМЕ (summary) <i>до атестаційної випускної роботи студента:</i>		Шевелюк Діани Михайлівни	
<i>Назва ВНЗ</i>	Київський національний університет будівництва і архітектури		
<i>Тема</i>	Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд в с.Гатне, Фастівського району, Київської області		
<i>Освітній ступінь</i>	Бакалавр		
<i>Факультет</i>	Геоінформаційних систем і управління територіями		
<i>Кафедра</i>	Землеустрою та кадастру		
<i>Спеціальність</i>	193 Геодезія та землеустрій		
<i>Освітня програма</i>	Землеустрій і кадастр		
<i>Керівник</i>	к.т.н., ст. викл. Литвиненко Ірина Валентинівна, ас. Бєрова Поліна Ігорівна		
<i>Обсяг роботи:</i>	<i>Пояснювальна записка, стор.</i>	<i>Розділів</i>	<i>Креслень формату А4</i>
	69	3	
<i>Розділ 1</i>	Законодавче та нормативно-правове забезпечення щодо набуття прав власності на земельну ділянку		
<i>Розділ 2</i>	Розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд в с. Гатне, Фастівського району Київської області		
<i>Розділ 3</i>	Застосування ГІС-технологій при розробленні документації із землеустрою		

<p><i>Висновки по роботі:</i></p>	<p>У результаті виконання атестаційної випускної роботи було отримано такі результати:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Проведено аналіз законодавчих актів та нормативно-правових документів, що регулюють розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд в с.Гатне, Фастівського району Київської області. Встановлено вимоги та порядок виконання робіт. 2. Було здійснено детальний аналіз характеристик і особливостей запроєктованої земельної ділянки у с.Гатне. Виконано топографо-геодезичні роботи, побудовано кадастровий план та розроблено проєкт землеустрою для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд. 3. Розглянуто застосування ГІС-технологій при розробленні документації із землеустрою. Описані переваги використання, приклади, а також проаналізовано перспективи розвитку ГІС-технологій у цій сфері.
<p><u>Ключові слова:</u></p> <p><u>Keywords</u></p>	<p>земельна ділянка, проєкт землеустрою, кадастровий план, ГІС-технології.</p> <p><u>Keywords:</u> land plot, land management project, cadastral plan, GIS technologies.</p>

Укладач: _____ / Шевелюк Д.М. /

Керівник: _____ /Литвиненко І.В./

_____ / Бєрова П.І./

«__» травня 2024 р.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	9
РОЗДІЛ 1. ЗАКОНОДАВЧЕ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЩОДО НАБУТТЯ ПРАВ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ	
10	
1.1 Правові норми, які регулюють процес набуття прав власності на земельну ділянку під садибну житлову забудову в Україні	10
1.2 Нормативно-правове забезпечення процесу розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у приватну власність....	17
РОЗДІЛ 2. РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА І ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ, ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД В С.ГАТНЕ, ФАСТІВСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ	
26	
2.1 Основні відомості про земельну ділянку, яка відводиться у власність.	26
2.2 Аналіз містобудівної документації, визначення обмежень	28
2.3 Топографо-геодезичні роботи, складання кадастрового плану	37
2.4 Державна реєстрація земельної ділянки в державному земельному кадастрі та прав на неї	41
2.5 Створення електронного документа XML	48
РОЗДІЛ 3. ЗАСТОСУВАННЯ ГІС-ТЕХНОЛОГІЙ ПРИ РОЗРОБЛЕННІ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ	
50	
3.1 Можливості застосування геоінформаційних систем у землеустрої.....	50
3.2 Характеристика програмного забезпечення, яке можна буде використовувати для розробки документації із землеустрою	53
ВИСНОВОК.....	60
ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ІНФОРМАЦІЇ	65
ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ.....	68

ВСТУП

Розробка різноманітних документів із землеустрою становить ключову частину забезпечення ефективного використання та захисту земель. В умовах постійного розвитку земельних відносин актуальним є передавання земельних ділянок у приватну власність. Одним з основних етапів оформлення права власності на земельну ділянку є розроблення проекту землеустрою щодо її відведення.

Метою цієї атестаційної роботи є розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд.

Атестаційна робота складається з трьох розділів. У першому розділі «Законодавче та нормативно-правове забезпечення щодо набуття прав власності на земельну ділянку» виконується аналіз законодавчого забезпечення та нормативно-правової бази, яка регулює процес набуття прав власності на земельну ділянку в Україні. Другий розділ «Розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд в с.Гатне, Фастівського району Київської області» буде присвячений розробці проекту землеустрою. Буде надано опис земельної ділянки, проаналізовано містобудівну документацію, описано проведення топографо-геодезичних робіт та створення кадастрового плану, а також процес державної реєстрації земельної ділянки та прав на неї. У третьому розділі «Застосування ГІС-технологій при розробленні документації із землеустрою» буде розглянуто застосування ГІС-технологій. Будуть описані переваги використання ГІС-технологій, наведені приклади, а також проаналізовано перспективи розвитку ГІС-технологій у цій сфері.

РОЗДІЛ 1. ЗАКОНОДАВЧЕ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЩОДО НАБУТТЯ ПРАВ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

1.1 Правові норми, які регулюють процес набуття прав власності на земельну ділянку під садибну житлову забудову в Україні

Правовий режим земель у межах населених пунктів (міст, селищ і сіл) – це система визначених правовими нормами правил, яка регулює структуру та призначення всіх земель, що належать до території населеного пункту та його окремих категорій. Ця система визначає, кому належать ці землі, як їх використовувати, управляти, розпоряджатися ними, а також встановлює права та обов'язки власників земельних ділянок та їх користувачів. Крім того, вона визначає компетенцію місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування у справах, пов'язаних з регулюванням земельних відносин [1-3].

Фундаментом кодифікації нормативно-правових актів, які регулюють земельні відносини є [2]. Він надає самостійності цьому інституту права, та відрізняє право власності на землю від інших.

Стаття 38 [2] визначає два шляхи класифікації земельної ділянки як землі житлової та громадської забудови. Перший шлях передбачає належність земельної ділянки до території населеного пункту. Другий шлях вимагає, щоб земельна ділянка використовувалася для розташування житлових будинків, громадських споруд та інших об'єктів загального користування, список яких не уточнюється в законодавстві.

Використання земель житлової та громадської забудови регламентується статтею 39 [2], яка встановлює, що земельна ділянка повинна використовуватися відповідно до основної містобудівної документації.

Стаття 40 [2] встановлює, що громадяни України мають право на отримання земельних ділянок для будівництва житлових будинків, господарських споруд та гаражів. Такі земельні ділянки можуть бути надані громадянам безоплатно у власність або в оренду за рішенням органів виконавчої чи місцевої влади, згідно з нормами, що визначені цим Кодексом. Якщо громадянам необхідно отримати землю понад встановлену норму безоплатної передачі, вони можуть придбати земельні ділянки для зазначених потреб на основі цивільно-правових угод.

Стаття 116 [2] встановлює основи для отримання права власності або користування землями державної та комунальної власності. Громадяни та юридичні особи мають можливість набути ці права через рішення органів виконавчої влади або місцевого самоврядування, що діють у рамках своїх повноважень за цим Кодексом, або через участь у аукціоні.

Стаття 118 [2] повністю описує процедуру отримання земельної ділянки у власність.

За ст. 116 та 121 Земельного кодексу [2] кожен громадянин має право на приватизацію шести земельних ділянок різного призначення. Однак існують обмеження щодо їх площі, тому земельні ділянки можуть передаватись безоплатно у певних розмірах в залежності від їхнього призначення [2, 18-20]:

1. Для ведення фермерського господарства – не перевищує розмір, визначеним для членів аграрних підприємств у межах міської, селищної ради або територіальної громади, у межах яких знаходиться це фермерське підприємство;
2. Для ведення особистого селянського господарства – не перевищує 2га;
3. Для ведення садівництва – не перевищує 0,12 га;
4. Для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах - тут залежить від типу

населеного пункту, в якому перебуває ця земельна ділянка, у містах це буде – не більше 0,10 га, у селищах - не перевищує 0,15 га, у селах - не більше 0,25 га;

5. Для індивідуального дачного будівництва - не перевищує 0,10 га;

6. Для будівництва індивідуальних гаражів - не більше 0,01 га.

Стаття 122 [2] встановлює, що сільські, селищні та міські ради мають право передавати земельні ділянки з комунальної власності у власність або користування для задоволення потреб територіальних громад.

Стаття 123 [2] окреслює основи надання земельних ділянок комунальної власності в користування. Зокрема, другий абзац першої частини статті 123 [2] зазначає, що рішення про передачу земель у користування ухвалюються на основі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у випадках зміни цільового призначення земельної ділянки або формування нових земельних ділянок, за винятком випадків їх поділу чи об'єднання.

Абзац четвертий частини першої статті 123 [2] визначає передачу земельних ділянок комунальної власності, з існуючим нерухомим майном комунальної власності юридичним особам лише на праві постійного користування.

Друга, третя та четверта частини статті 123 [2] розкривають процедуру отримання дозволу на розроблення відповідної документації, умови та строки розгляду клопотання до органу державної влади або органу місцевого самоврядування, процедуру затвердження відповідного проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Виникнення права власності та користування на земельну ділянку, згідно статті 125 [2] виникає з моменту державної реєстрації цих прав.

Порядок затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки встановлено статтями 186[2] та 186-1[2].

Головні завдання використання земель у межах населених пунктів включають розміщення та подальше функціонування міст, селищ і сіл з метою забезпечення їхнього сталого розвитку. Це вимагає встановлення відповідних правових режимів для всіх категорій земель, які становлять територію населених пунктів. Оскільки основна ціль використання таких земель пов'язана з несільськогосподарськими цілями, це впливає на структуру та взаємозалежність правових режимів їх складових. Так, одним із загальних аспектів, що визначає зміст земельних правовідносин у населених пунктах, є відповідність прав та обов'язків власників земельних ділянок і користувачів землі містобудівної документації, такої як генеральні плани, проекти детального планування тощо [4].

Особливості правового статусу земель у межах населених пунктів визначаються за наявності вимог містобудівних стандартів до організації всієї території та окремих її частин. Крім того, розширення компетенції органів місцевого самоврядування у сфері управління та збереження цих земель, а також взаємозв'язок та підпорядкованість правового статусу всіх земель у межах населених пунктів правовому статусу земель, призначених для житлової та громадської забудови, що є провідною категорією [3-5].

Важливим аспектом правового статусу зазначених земель є те, що обов'язковою їх складовою є землі, які перебувають у комунальній власності. Цими землями управляють сільські, селищні та міські ради, повноваження яких у сфері земельних відносин визначені Земельним кодексом України [2] та Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» [5]. Ці ради можуть передавати земельні ділянки з комунальної власності у приватну власність фізичних та юридичних осіб, надавати їх у користування, включаючи умови оренди, а також вилучати земельні ділянки з користування або викупувувати їх у власників для суспільних потреб.

Однією з ключових характеристик правового статусу земель у межах населених пунктів є те, що серед завдань державного управління цими

землями важливе місце займає функція планування та забудови. Правові аспекти планування та забудови земель у межах населених пунктів визначені містобудівним законодавством [5].

Закон України від 17 червня 2020 року № 711-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» вводить новий тип документації, званий Комплексним планом просторового розвитку території. За цим законом вносяться поправки до статті 45-1 Земельного Кодексу України, які передбачають, що комплексний план просторового розвитку територіальної громади, генеральний план населеного пункту та детальний план території є документацією, що водночас виконує функції як землеустрою, так і містобудування на місцевому рівні [6].

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади є одночасно містобудівною документацією на місцевому рівні та документацією з землеустрою. Він визначає планувальну структуру, функціональне призначення територій, основні принципи і напрями розвитку громадського обслуговування, транспортної та інженерної інфраструктури, інженерної підготовки та благоустрою, цивільної оборони, збереження земель та інших компонентів природного середовища, розвиток екомереж, охорону культурної спадщини та збереження традиційного образу населених пунктів. Також план включає послідовність впровадження рішень, в тому числі етапність освоєння території. Комплексний план забезпечує узгоджене вирішення питань щодо цілісного просторового розвитку населених пунктів і території за їх межами.

Для забезпечення перспективної містобудівної діяльності щодо земельно-господарського устрою, визначаються напрями тимчасового використання земель у зоні перспективної забудови [5]. Згідно з Законом Верховної Ради України «Про регулювання містобудівної діяльності» від

09.12.2015р. [5], встановлені правові та організаційні основи містобудівної діяльності.

Особливість правового режиму земель у межах території населених пунктів також полягає у зонуванні земель у межах цих пунктів. Зонування земель включає розподіл їх на земельні ділянки з різним цільовим призначенням та правовим режимом використання. Цей процес здійснюється відповідно до Порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 року № 681 [7].

Відповідно до ст. 180 ЗКУ [2] при зонуванні земель встановлюються вимоги щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон.

Однією з унікальних особливостей правового статусу земель у межах населених пунктів є їх відокремлення від інших територій за допомогою встановлення відповідної межі. Оскільки основною складовою населених пунктів є землі для житлової та громадської забудови, їх використання пов'язане з наявністю у власника права на будівництво. Це право має досить велику автономію і може бути реалізоване відповідно до закону. Це ще одна характеристика специфіки правового режиму земель у межах населених пунктів.

Є кілька особливостей використання земель для житлової та громадської забудови, серед яких наступні:

– Житлова забудова: земельні ділянки призначаються для будівництва та обслуговування житлових будинків та господарських споруд.

– Розподіл землі: земельні ділянки, призначені для житлового будівництва, можуть бути розділені на окремі райони або зони з різними

типами житлової забудови, такими як одно-, дво- або багатопверхові будинки, котеджі тощо.

– Інфраструктура: житлові землі мають бути забезпечені відповідною інфраструктурою, включаючи водопостачання, каналізацію, електропостачання, дорожні мережі та інші комунальні послуги, що необхідні для забезпечення мешканців всіма необхідними зручностями.

– Умови будівництва: будівельні кодекси та норми, які регулюють процес будівництва житлових ділянок, встановлюють вимоги до розміру ділянок, мінімальної площі будинку, стандартів безпеки, відстаней між будинками та інші обмеження.

Стаття 14 ДЗК [9], включає відомості про обмеження у використанні земель:

- вид;
- опис меж;
- площа;
- зміст обмеження;
- опис режимоутворюючого об'єкта – контури, назви та характеристики, що обумовлюють встановлення обмежень;
- інформація про документи, на підставі яких встановлено обмеження у використанні земель;

Стаття 15 [9], описує відомості про земельні ділянки, які включаються до Державного земельного кадастру.

Стаття 24 [9], описує державну реєстрацію земельної ділянки.

Отже, правове регулювання процесу набуття прав на земельну ділянку під садибну житлову забудову в Україні визначається комплексом законодавчих актів, які забезпечують якість та стабільність цього процесу. Таким чином, особа, яка бажає здійснити будівництво на садибній ділянці, зобов'язана дотримуватися встановлених правил та процедур, що

забезпечують безпеку прав її власності на земельну ділянку. Такий підхід не лише сприяє створенню благополучного середовища для розвитку садибної житлової забудови, але й забезпечує охорону інтересів громадян та забезпечує розвиток населених пунктів відповідно до загальних стратегічних цілей національного розвитку.

Див. лист 1.1 графічної частини

1.2 Нормативно-правове забезпечення процесу розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у приватну власність

Правові акти, що регулюють процес розробки проекту землеустрою, охоплюють широкий спектр законодавчих норм і правил. Серед них можна виділити:

- Земельне законодавство, яке визначає правила щодо використання, оренди та передачі прав власності на земельні ділянки.
- Законодавство про природокористування та охорону довкілля, що включає норми, спрямовані на збереження природних ресурсів та біорізноманіття.
- Планування та забудова, яке регламентує процедури планування територій та будівництва об'єктів.
- Норми геодезичних та картографічних робіт, що стосуються вимог до точності вимірювань та складання карт.
- Процедурні норми, які встановлюють процедури розробки, затвердження та оцінки проекту.
- Вимоги до складу та змісту проекту, що встановлюють обов'язкові елементи проектної документації.
- Процедури публічного обговорення та консультацій, що визначають способи залучення громадськості до процесу розробки.

- Умови затвердження та оцінки проекту, які визначають порядок затвердження та оцінки проектної документації.

- Вимоги до виконавців та контролю за якістю робіт, що регулюють кваліфікаційні вимоги до фахівців і проведення контролю за якістю виконаних робіт.

- Правовий статус проекту, який визначає його дію та обов'язковість в реалізації рішень, зазначених у ньому.

Це лише деякі аспекти, які становлять нормативно-правове забезпечення розробки проекту землеустрою.

В Україні вимоги до складу та змісту проекту землеустрою встановлені законодавством, зокрема, Законом України «Про землеустрій» та іншими нормативно-правовими актами. Основні елементи проекту землеустрою включають:

- Технічні плани та карти: документи, що показують заплановані зміни у земельному використанні, такі як розмежування земельних ділянок, розташування інженерних мереж, доріг та інші елементи.

- Технічний опис: детальний опис запланованих змін у земельному використанні, який включає розмір, характеристики та особливості земельних ділянок, а також необхідні інженерні роботи та комунікації.

- Оцінка земель: ця частина проекту може включати оцінку вартості та розміру плати за використання землі, а також аналіз ґрунтових характеристик, розташування та доступність до комунікацій.

- Екологічні дослідження: якщо проект може вплинути на довкілля, можуть проводитися екологічні дослідження та оцінка впливу на навколишнє середовище, включаючи аналіз стану земель, вразливих екосистем та біорізноманіття.

Відведення земельної ділянки – це процес надання у приватну власність фізичній або юридичній особі для задоволення їхніх потреб, яке гарантує Земельний кодекс України

За допомогою публічної кадастрової карти громадяни можуть обрати для себе земельну ділянку з найбільш підходящим розташуванням та способом користування.

Відповідно до статті 122 [2], громадяни, які бажають отримати земельну ділянку з державної чи комунальної власності для вирішення своїх потреб, повинні звернутися із заявою про отримання дозволу на розробку проекту землеустрою до відповідного органу виконавчої влади або місцевого самоврядування, який має повноваження розпоряджатися земельними ділянками державної чи комунальної власності.

Ці органи включають:

- Територіальну громаду, якщо справа стосується земель комунальної власності у межах населених пунктів.

- Районну державну адміністрацію, якщо справа стосується земель державної власності у межах та за межами міст, селищ та сіл районного значення, наприклад, для ведення водного господарства, будівництва об'єктів соціальної інфраструктури тощо.

- Обласну державну адміністрацію, якщо справа стосується земель державної власності у межах та за межами міст обласного значення або якщо земельні ділянки не належать до жодного адміністративного району.

- Головне управління Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру в області, якщо справа стосується земель сільськогосподарського призначення.

У заяві слід вказати цільове призначення та приблизні розміри земельної ділянки, зазначаючи, що ці розміри не перевищують встановлених законом норм.

Перелік документів та матеріалів, які додаються до клопотання, включає наступне:

1. Графічні матеріали, які містять карти або їх копії, де вказано приблизне бажане розташування земельної ділянки.

2. Копія документа, що засвідчує особу, зазвичай це паспорт.

3. Документи, які підтверджують наявність аграрної освіти та досвід роботи в сільському господарстві у випадку, якщо земельна ділянка призначена для фермерського господарства.

4. У разі вилучення земельної ділянки, яку використовують інші особи, слід додати погодження землекористувача.

5. Якщо замовник земельної ділянки має пільговий статус, він повинен представити відповідний документ, що підтверджує цей статус.

Відповідно до вимог, виконавчий орган влади або орган місцевого самоврядування, якому надіслано клопотання, повинен дати відповідь протягом місячного терміну щодо надання дозволу на розроблення проекту відведення земельної ділянки або відмови. У разі невідповідності інформації, викладеної в клопотанні, вимогам законодавства або порушень принципів охорони земель, клопотання може супроводжуватися відмовою.

Проект землеустрою, що стосується відведення земельної ділянки, є землевпорядною документацією, що розробляється при оформленні права власності або користування (оренди) на земельну ділянку. Цей проект потрібний при зміні цільового призначення землі та інших ситуаціях. Основою для його розробки є заява замовника та дозвіл відповідного органу місцевого самоврядування. Згідно зі статтею 50 [8], проект відведення земельної ділянки є однією з важливих стадій оформлення права власності на земельну ділянку.

Згідно зі статтею 50 [8], розробка проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок відбувається у наступних випадках:

– Відведення земель із державної та комунальної власності;

- Зміна призначення земель;
- Надання земельних ділянок в оренду із земель державної чи комунальної власності;
- Безоплатна передача земельних ділянок громадянам у власність;
- Реєстрація земельної ділянки як об'єкта цивільних прав;
- Продаж земельних ділянок із державної чи комунальної власності громадянам та юридичним особам;
- Підготовка земельних ділянок до продажу на аукціоні.

Підпис та печатка головного інженера-землевпорядника є обов'язковими для земельного проекту, якщо він представлений у паперовій формі. Якщо ж проєкт землеустрою складений у електронному вигляді, його необхідно затвердити кваліфікованим електронним підписом інженера-землевпорядника та відповідною електронною позначкою часу. Розміщаючи особистий підпис на документації землеустрою, інженер-землевпорядник бере на себе відповідальність за якість виконаних робіт та відповідність їх законодавчим нормам.

Згідно зі статтею 26 [8], замовниками проєктів землеустрою можуть бути різні суб'єкти, включаючи державні та місцеві органи влади, а також фізичні та юридичні особи. Проте розробниками проєкту землеустрою можуть бути тільки фахівці з відповідною кваліфікацією та сертифікатами, які мають необхідні знання, обладнання та дозволи на проведення землепорядних робіт, а також доступ до відповідної електронно-обчислювальної техніки.

Сертифіковані інженери-землевпорядники, згідно зі статтею 66 [8], мають відповідну вищу освіту, пройшли державний кваліфікаційний іспит, отримали сертифікат та занесені до реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників.

Статтею 68 того ж закону заборонено розробку земельної документації особами без кваліфікаційного сертифіката, а також тим, хто втратив цей сертифікат або чий сертифікати закінчилися.

Між фізичними чи юридичними особами та розробниками проектів землеустрою потрібно укласти договір, який визначає ціну та строк розробки проекту. Якщо одна зі сторін відмовляється приймати умови, вони складають протокол розбіжностей, у якому відображаються спірні питання. Цей протокол віддається другій стороні, яка має його розглянути та усунути всі розбіжності. Якщо досягнута згода, це зафіксовано в письмовій формі.

Проекти землеустрою щодо відведення земельної ділянки містять наступні елементи [8]:

- пояснювальна записка;
- дані геодезичних досліджень та землепорядного проектування (при формуванні земельної ділянки);
- обчислення можливих втрат у лісогосподарському виробництві (у випадках, визначених законодавством);
- розрахунок збитків для власників та користувачів землі (у випадках, передбачених законом);
- перелік обмежень на використання земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки.

Їх можна умовно розділити на два сегменти: текстовий і графічний, для кожного з яких законодавством встановлено певні вимоги до розробки.

Текстова частина повинна містити наступні елементи:

- підстави для розробки землеустрою;
- завдання від замовника на розробку документації з землеустрою;
- копії документів, доданих до заяви про згоду на розробку землеустрою, що підтверджують розміри, призначення та розташування земельної ділянки;

- документація, що визначає правовий статус земельної ділянки;
- інформація про існуючі та потенційні обмеження та обтяження;
- письмові висновки від осіб, які погоджують документацію з землеустрою (у разі розробки проєкту щодо відведення земельної ділянки);
- письмові висновки від осіб щодо можливості передачі земельної ділянки в оренду (у разі розробки технічної документації для оренди землі);
- пояснювальна записка, яка містить аргументацію проєктного рішення, з необхідними матеріалами або без них;
- документи про зацікавлену особу, відповідно до переліку;
- інші матеріали, прямо передбачені законодавством;
- додаткові матеріали, які, на думку землевпорядної організації, повинні бути включені до документації.

Основна вимога до графічної частини полягає в наявності картографічних матеріалів, які відображають існуючі межі об'єктів землеустрою, необхідну інформацію для Держгеокадастру, а також креслення з проєктними рішеннями.

Пояснювальна записка включає наступні ключові елементи:

- юридичні підстави для проведення землеустрою, включно з рішенням владних структур;
- загальні дані про об'єкт землеустрою;
- нормативно-правові акти, які використовувались розробником;
- застосовані стандарти та правила в області землеустрою;
- документація з державного архіву землеустрою та оцінки земель;
- відомості з державного земельного кадастру та реєстру земель, що стосуються ділянок, сформованих до 2013 року;
- дані з державного картографо-геодезичного фонду;
- затверджена містобудівна документація та її вкопіювання;

- опис процедур топографо-геодезичних робіт, якщо вони здійснювались;
- опис та обґрунтування проектного рішення;
- інформація про проведені земельні обстеження, такі як ґрунтові та геоботанічні, якщо вони проводились;
- дані про наявні на об'єкті будівлі та споруди, права на них, в рамках формування ділянок;
- відомості про обмеження у використанні земель з уточненням причин їх введення;
- інформація про виконавця землеустрою та його технічне оснащення;
- умови поводження з ґрунтовим покривом земельних ділянок в контексті порушень внаслідок реалізації проекту.

Згідно з статтею 55 [8], встановлення меж земельної ділянки в натурі здійснюється відповідно до відомостей Державного земельного кадастру, матеріалів Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель, матеріалів топографо-геодезичних робіт.

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки включає [8]:

- завдання на складання технічної документації із землеустрою;
- пояснювальну записку;
- матеріали топографо-геодезичних робіт;
- кадастровий план земельної ділянки;
- перелік обмежень у використанні земельної ділянки;
- відомості про встановлені межові знаки.

Згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 04 березня 2004 року №266 «Про затвердження типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки» [13], описує процедуру

щодо виконання проектно-вишукувальних робіт з розроблення проекту землеустрою.

"Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98)", затверджена наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України [11], регламентує стандарти для виконання робіт з великомасштабних топографічних знімачь. Ці стандарти обов'язкові для всіх, хто проводить топографічні знімання вказаних масштабів.

Пункт 1.2.4 цієї інструкції визначає, в яких ситуаціях можуть використовуватись топографічні плани різних масштабів.

Згідно з пунктом 1.2.6 [11], топографічне знімання для населених пунктів із багатоповерховою забудовою або для територій великих міст проводиться у масштабах 1:500 і 1:2000.

Пункт 1.3.1 [11] уточнює, що на топографічному плані масштабу 1:500 має бути відображено детальний зміст ситуації.

Пункт 1.5 [11] окреслює, що основою для топографічних знімачь у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 і 1:500 служить державна геодезична мережа, яка включає планові та висотні геодезичні мережі, а також розрядні і знімальні геодезичні мережі згущення. Вона створюється згідно з діючими інструкціями та нормативними документами.

Див. лист 1.2 графічної частини

**РОЗДІЛ 2. РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО
ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА І
ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ, ГОСПОДАРСЬКИХ
БУДІВЕЛЬ І СПОРУД В С.ГАТНЕ, ФАСТІВСЬКОГО РАЙОНУ
КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

2.1 Основні відомості про земельну ділянку, яка відводиться у власність

Адреса (місце розташування): с. Гатне вул. Жулянська Фастівського району Київської області (рис. 2.1).

Загальна площа: 0,0600 га

Категорія земель: 200 – землі житлової та громадської забудови.

Форма власності:

- на момент складання проєкту землеустрою: комунальна;
- запропоновано проєктом землеустрою: приватна;

Згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель, цільове призначення земельної ділянки:

- на момент складання проєкту землеустрою:

02.11 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)

- запропоновано проєктом землеустрою:

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

Опис меж суміжних землевласників (землекористувачів):

Від А до Б – землі загального користування;

Від Б до В – землі фізичної особи (3222481601:01:001:0034);

Від В до Г – землі фізичної особи (3222481601:01:001:5062);

Від Г до А – землі комінальної власності.

Земельна ділянка не належить до особливо цінних земель відповідно до статті 150 [2].

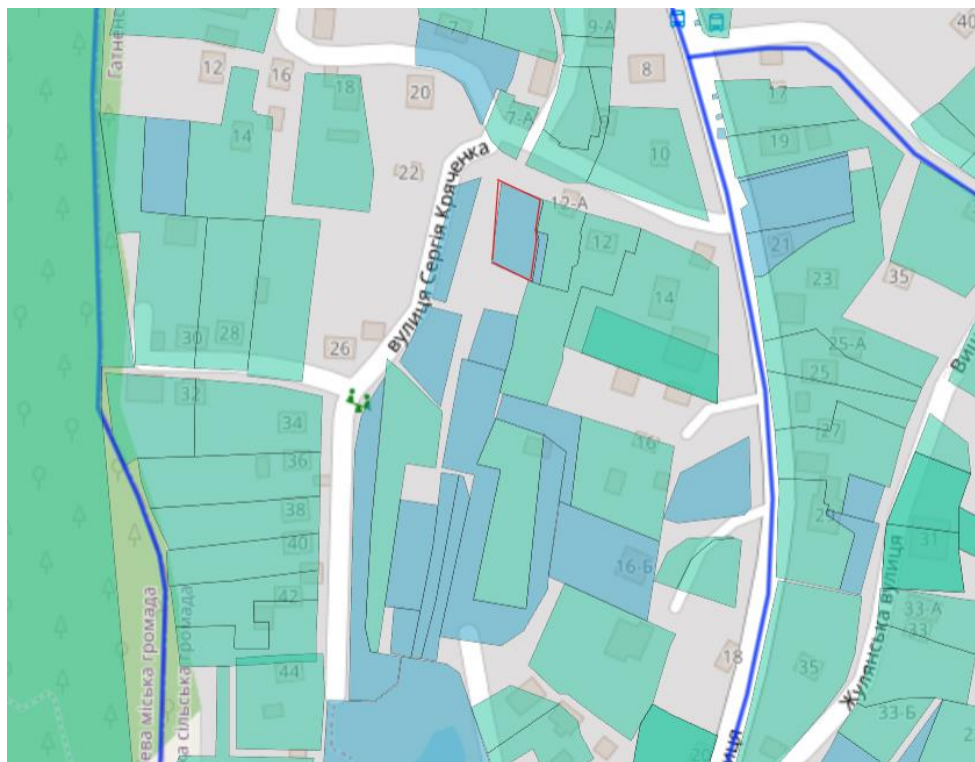


Рис. 2.1.1 Зображення земельної ділянки на кадастровій карті

Див. лист 2 та 3 графічної частини

2.2 Аналіз містобудівної документації, визначення обмежень



Рис.2.2.1 Викопіювання з генерального плану с.Гатне

Для складання проєкту необхідно звернутися до Управління архітектури та містобудування сільської ради та отримати з відомості про земельну ділянку у вигляді Витягу з містобудівної документації, а саме викопіювання з Генерального плану та плану зонування території с. Гатне.

Викопіювання з генерального плану с. Гатне відображає місце розташування земельної ділянки, що розташована за адресою: Київська область, Фастівський район, с. Гатне, вул. Жулянська. Масштаб викопіювання становить 1:1000. Це означає, що один сантиметр на кресленні відповідає 10 метрам на місцевості. Межі земельної ділянки чітко позначені на викопіюванні. Вони проходять вздовж сусідніх земельних ділянок та вулиці Жулянської. Площа земельної ділянки становить 0,0600 га. Земельна ділянка розташована в зоні малоповерхової забудови. Це означає, що на ній можуть бути зведені житлові будинки не вище ніж 3 поверхів.

Генеральний план с. Гатне, з якого зроблено викопіювання, був затверджений рішенням Гатненської сільської ради чотирнадцятої сесії VIII скликання від 08.10.2021 року №13/95. Викопіювання підписано заступником сільського голови с. Гатне Сергієм Вітенком. Викопіювання було видано 20.05.2024 року.

На сьогодні право власності на землю не є безумовним. У багатьох країнах світу це право легіслативно обмежене в інтересах суспільства. Українська Конституція також ставить певні рамки, згідно з якими використання земельної власності не повинно шкодити правам та свободам громадян, суспільним інтересам, погіршувати екологічну ситуацію або природні характеристики землі. Обмеження права власності на землю в Україні визначається обов'язками, які законодавство покладає на власників земельних ділянок, з метою їх раціонального використання та охорони. Такі обмеження відіграють ключову роль у визначенні меж здійснення прав на землю.

Обмеження права на землю можна розуміти як заборону або наявність додаткових обов'язків для суб'єктів цього права, які стосуються набуття, користування та передачі земельних ділянок, встановлені відповідно до чинного законодавства. Обмеження прав на землю класифікують залежно від методу введення, характеру обмеження та його чинності у часі. Відповідно до статті 110 [2], власнику земельної ділянки або її частини може бути накладено обмеження (обтяження) у межах, передбачених законом або контрактом. Також, у певних випадках [2], обмеження прав на землю може бути застосоване за рішенням суду.

Одним із прикладів законодавчо встановленого обмеження прав на землю є заборона на придбання іноземцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Щодо умов, визначених договором, то, наприклад, в договорі оренди землі може бути прописана заборона на передачу земельної ділянки в суборенду. Також, за ініціативою власника або

користувача суміжної земельної ділянки, суд може обмежити певні дії власника іншої ділянки, які завдають неприпустимого впливу. Таке рішення суду буде представляти собою обмеження прав на використання земельної ділянки.

Окрім методу встановлення, обмеження прав на землю також варіюються залежно від об'єкту обмеження. Відповідно до цього критерію, обмеження можуть бути спрямовані як на певні групи суб'єктів, так і на конкретні категорії земель. Наприклад, [2] законодавство дозволяє безоплатну приватизацію земельних ділянок громадянами України, одночасно забороняючи таку передачу іноземним громадянам і особам без громадянства. Проте, частіше обмеження стосуються не самих суб'єктів, а об'єктів земельних прав, тобто конкретних видів земель, які надаються громадянам у власність чи користування.

Зокрема, згідно зі статтею 114 [2], у зв'язку з наявністю об'єктів, що є джерелами шкідливих викидів, шуму, вібрації, і інших подібних факторів, встановлюються санітарно-захисні зони. Ці зони призначені для ізоляції таких об'єктів від територій, де здійснюється житлова забудова. Відповідно, у межах цих зон забороняється зведення житлових будинків, об'єктів соціальної інфраструктури та інших споруд, призначених для постійного перебування людей.

Одним з конкретних видів обмеження прав на землю є обтяження земельної ділянки, яке безпосередньо пов'язане з самою ділянкою. Цей тип обмеження специфічно звужує права окремих власників або користувачів певної земельної ділянки. Наприклад, коли земельна ділянка використовується як забезпечення за іпотекою, на власника накладаються обмеження щодо володіння, користування чи розпорядження цією ділянкою до моменту погашення іпотечного боргу.

Обтяження земельної ділянки відбувається також у разі встановлення земельного сервітуту або коли судовим рішенням накладається заборона на

відчуження земельної ділянки для забезпечення позову. Обтяження прав на земельні ділянки, якщо вони не встановлені безпосередньо законом, мають бути зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно згідно з встановленим законодавством порядком.

Тривалість встановлених обмежень на права на землю також має велике значення. Відповідно до чинного законодавства, обмеження можуть бути класифіковані як постійні або тимчасові.

До постійних обмежень прав на землю зараховують ті, які не мають визначеного терміну дії. Наприклад, постійним обмеженням є заборона для громадян та юридичних осіб самовільно змінювати цільове призначення земель, що надані їм у власність або користування. Такі зміни можуть бути здійснені лише за рішенням відповідного органу влади.

Обмеження, які мають чітко визначений термін закінчення, встановлений законом, договором або рішенням суду, вважаються тимчасовими. Такі тимчасові обмеження прав на землю описані, зокрема, у пункті 15 Перехідних положень [2].

Обмеження прав на землю, встановлене відповідно до чинного законодавства, може набувати форми заборони або накладення додаткових обов'язків. Одним із найбільш розповсюджених видів таких обмежень є заборона на певні дії з володіння, користування та розпорядження земельними ділянками. Законодавство чітко встановлює рамки дозволеної поведінки для учасників земельних відносин, визначаючи, що власники та користувачі земель не можуть на свій розсуд здійснювати дії, такі як зняття або переміщення ґрунтового покриву земельних ділянок, без спеціального дозволу від державних органів, які контролюють використання та охорону земель. Ці дії вимагають отримання відповідного дозволу, що гарантує дотримання правил і норм у сфері земельних відносин.

Проте, з погляду законотворчої техніки, у деяких випадках замість введення заборон на певні дії, ефективніше може бути накладення

конкретних обов'язків на учасників земельних відносин стосовно володіння, користування чи розпорядження земельними ділянками. Ці обов'язки не є загальними та обов'язковими для всіх власників та користувачів землі, а є частиною правового режиму земель в Україні, відмінною від обмежень прав власників та користувачів. Обмеження прав на землю можна вважати лише ті додаткові обов'язки, які спеціально введені для обмеження прав певної категорії суб'єктів земельних прав. Наприклад, як обмеження прав на землю для іноземних громадян та юридичних осіб можна розглядати обов'язок відчуження протягом одного року земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які вони отримали у спадок.

Обмеження у використанні земель, які не встановлені безпосередньо законодавством чи відповідними нормативно-правовими актами, мають бути зареєстровані в Державному земельному кадастрі відповідно до встановленого законом порядку і набувають чинності з моменту їх державної реєстрації. У той час як обмеження, які прямо передбачені законами та нормативно-правовими актами, стають чинними з моменту, коли ці акти вступають в силу.

Відомості про обмеження у використанні земель включаються до проектів землеустрою при відведенні земельних ділянок, технічної документації із землеустрою для встановлення або відновлення меж земельних ділянок, кадастрових планів, та іншої документації із землеустрою. Ця інформація також вноситься до Державного земельного кадастру.

Відповідно до статті 5 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» [12] державній охороні та регулюванню використання на території України, в тому числі й у межах сільської ради, підлягають: навколишнє природне середовище як сукупність природних і природно-соціальних умов та процесів, природні ресурси, як залучені в господарський обіг, так і ті, що не використовуються у народному

господарстві в даний період (земля, надра, води, атмосферне повітря, ліс та інша рослинність, тваринний світ, ландшафти й інші природні комплекси).

Території та об'єкти природно-заповідного фонду України, а також інші території і об'єкти, визначені українським законодавством, знаходяться під особливою державною охороною. Для захисту поверхневих водних об'єктів від забруднення та засмічення, а також для збереження їх водності, вздовж річок, морів, навколо озер, водосховищ та інших водойм створюються прибережні захисні смуги у межах водоохоронних зон. Режим економічної діяльності в цих зонах та смугах регулюється Водним кодексом України та Постановою Кабінету Міністрів України від 8 травня 1996 року № 486, яка встановлює порядок визначення розмірів і меж цих зон та режимів діяльності в них.

Прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок і навколо водойм вздовж зрізу води (в обмежений період) завширшки:

- для малих річок, струмків і потячків, а також ставків площею менш як 3 га – 25 м;
- для середніх річок, водосховищ, а також ставків площею понад 3 га – 50 м;
- для великих річок, водосховищ та озер – 100 м.

У межах водоохоронних зон забороняється:

- використання стійких і сильнодіючих пестицидів;
- розміщення кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації;
- скидання неочищених стічних вод із використанням балок, кар'єрів, струмків тощо.

У прибережних захисних смугах та відведених зонах діють такі обмеження:

- заборонено оранка земель, за винятком обробки землі для створення лугів і лісових насаджень, а також ведення садівництва та городництва;

- заборонено зберігання та використання пестицидів та добрив;
- заборонено організація літніх таборів і розміщення худоби;
- заборонено будівництво будь-яких конструкцій, окрім гідротехнічних, гідрометричних і лінійних об'єктів, включно з базами відпочинку, дачами, гаражами і автостоянками;
- заборонено влаштування місць для викиду сміття, гноєсховищ, кладовищ, скотомогильників та інших подібних об'єктів;
- заборонено миття та технічне обслуговування транспортних засобів і техніки.

Охоронна зона – це ділянка землі, на якій діє спеціальний режим її використання та природокористування, призначена для захисту важливих природних об'єктів, водних ресурсів, історичних та культурних пам'яток, метеорологічних станцій від негативного антропогенного впливу. Також охоронні зони створюються вздовж комунікаційних ліній, електропередач, магістральних трубопроводів та транспортних шляхів, навколо промислових об'єктів з метою забезпечення безпечної експлуатації та попередження можливих пошкоджень.

Згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2002 року № 1747 «Про затвердження Правил охорони магістральних трубопроводів» установлені такі охоронні зони та обмеження на використання земель у межах цих зон:

- вздовж газопроводів високого тиску з діаметром труб 300-600 мм – по 150 м з обох боків від осі труби;
- вздовж газопроводів високого тиску з діаметром труб – 800-1000 мм – по 250 м з обох боків від осі труби.

В охоронних зонах заборонено:

- зводити житлові, громадські, та дачні будинки;

- встановлювати автозаправні станції, автогазозаправні станції та складські приміщення для палива та матеріалів;
- споруджувати гаражі та місця для паркування, а також садові та дачно-садові конструкції;
- облаштовувати звалища, виливати розчини кислот, солей і лугів;
- розміщувати спортивні майданчики, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту, а також проводити заходи, які спричиняють масове скупчення людей;
- ставити огорожі навколо приватних земельних ділянок, лісових ділянок, садів, виноградників тощо.

Згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 4 березня 1997 року № 209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж», були встановлені охоронні зони та визначені обмеження на використання земель, що входять у ці зони:

- вздовж ЛЕП до 1 кВ – 2 м від проекції крайніх проводів по обидва боки;
- вздовж ЛЕП до 20 кВ – 10 м від проекції крайніх проводів по обидва боки;
- вздовж ЛЕП 35 кВ – 15 м від проекції крайніх проводів по обидва боки;
- вздовж ЛЕП 110 кВ – 20 м від проекції крайніх проводів по обидва боки;
- вздовж ЛЕП 220 кВ – 25 м від проекції крайніх проводів по обидва боки;
- вздовж ліній ЛЕП 330,400,500 кВ – 30 м від проекції крайніх проводів по обидва боки;
- вздовж ЛЕП 750 кВ – 40 м від проекції крайніх проводів по обидва боки.

У межах охоронних зон повітряних і кабельних ліній, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів забороняється виконувати будь-які дії, що можуть порушити нормальну роботу електричних мереж, спричинити їх пошкодження або нещасні випадки, а саме:

– перебувати стороннім особам на території й у приміщеннях трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв, відчиняти двері й люки цих споруд, самовільно переключати електричні апарати і підключати до електричних мереж;

- будувати житлові, громадські, дачні будинки;
- влаштовувати будь-які звалища;
- складати добрива, корми, торф, солому, дрова, інші матеріали;
- розпалювати вогнища тощо.

Санітарно-захисна зона визначається як територія з контрольованим режимом використання, призначена для ізоляції житлових територій від об'єктів, що викидають шкідливі речовини, випромінюють неприємні запахи, шум, вібрацію, ультразвук, електромагнітні хвилі, радіочастоти, електричні поля, або іонізуючі випромінювання. Регулювання використання земель у таких зонах здійснюється відповідними органами з екології, природокористування та санітарного нагляду.

У межах санітарно-захисних зон заборонено розміщення:

- житлових комплексів, гуртожитків, готелів, та інших будинків для проживання;
- дошкільних навчальних закладів, шкіл, медичних установ зі стаціонарами, наркологічних диспансерів;
- спортивних споруд, парків, садиб, садівницьких товариств;
- джерел централізованого водопостачання, водозабірних і розподільних водопровідних споруд.

Дана земельна ділянка не обтяжена сервітутами і не має обмеження у використанні прав третіх осіб на використання земельних ділянок немає.

Див. лист 4 графічної частини

2.3 Топографо-геодезичні роботи, складання кадастрового плану

Згідно зі статтею 1 [2], топографо-геодезичні та картографічні роботи охоплюють процес створення геодезичних, топографічних і картографічних матеріалів та даних, а також відповідної продукції. Ці процеси здійснюються для детального дослідження поверхні території, і на їх основі розробляються графічні матеріали, серед яких важливе місце займає кадастровий план.

Кадастровий план земельної ділянки представляє собою картографічний документ, який містить такі відомості:

- площу земельної ділянки;
- зовнішні межі земельної ділянки, включаючи інформацію про суміжні земельні ділянки та їхніх власників або користувачів, якщо ділянки належать до державної або комунальної власності;
- координати кутових точок земельної ділянки;
- лінійні виміри між кутовими точками меж земельної ділянки;
- кадастровий номер земельної ділянки та кадастрові номери суміжних ділянок, якщо такі існують;
- межі земельних угідь, частин земельної ділянки, на які поширюються обмеження у використанні, права суборенди, сервітуту;
- контури об'єктів нерухомості, розташованих на земельній ділянці.

Кадастровий план обов'язково повинен містити таблиці із зазначенням координат усіх поворотних точок меж земельної ділянки, переліку земельних угідь, їх площ, відомостей про цільове призначення земельної ділянки та розробника документації із землеустрою на земельну ділянку.

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

Кадастровий план земельної ділянки є складовою частиною документації із землеустрою.

Для визначення меж та виконання кадастрових вимірів земельної ділянки використано вихідні точки планової геодезичної основи, створені за методом GNSS спостережень із застосуванням двохчастотного високоточного GPS-приймача Leica GS08 plus. Перед початком робіт на місцевості проведено контрольне вимірювання на пункті геодезичної мережі згущення у місцевій системі координат міста Києва, координати та висоту якого здобуто з Державного підприємства "Науково-дослідний інститут геодезії і картографії". Далі кадастрова зйомка була виконана полярним методом за допомогою електронного тахеометра Nikon NPL 332.

Тахеометр Nikon NPL-332 забезпечує високу надійність та продуктивність завдяки можливості виконання високоточних вимірювань відстаней безпосередньо до об'єктів без застосування відбивних призм. Електронні тахеометри цієї моделі використовуються для проведення стандартних геодезичних вимірювань, які необхідні на будівельних майданчиках, при розвитку геодезичних мереж, зйомці профілів тунелів, фасадів будівель, вимірюванні недоступних об'єктів, а також для геодезичного супроводу під час будівництва доріг.

Прилад характеризується наступними особливостями:

- Вимірювання можливі як у безвідбивному режимі, так і за допомогою традиційних методів.
- Оснащений унікальною коаксіальною системою фокусування.
- Лазерний промінь далекоміра центрований у перетині ниток визирної сітки.
- Здатність вимірювати відстані до 5 км з використанням однієї призми та до 200 метрів без відбивача.

- Розширена система кодування точок для точнішої фіксації даних.
- Можливість збереження великого обсягу даних до 10000 точок.
- Компактний дизайн, що полегшує перенесення та використання приладу.

Результати спостережень та розрахунків представлені на рис. 2.3.1

Вихідний пункт	Назва точки	dN(м)	dE(м)	Довжина вектора(м)	Обрах. точність	X	Y
GLSV	1	31.020	-7206.660	7206.739	0.018	5572761.659	3363830.033
GLSV	2	30.470	-7205.260	7205.333	0.018	5572761.103	3363831.436
GLSV	3	29.670	-7203.370	7203.437	0.018	5572760.308	3363833.329
GLSV	4	26.690	-7195.230	7195.293	0.016	5572757.323	3363841.461
GLSV	5	24.270	-7189.080	7189.136	0.016	5572754.910	3363847.610
GLSV	6	14.790	-7191.060	7191.090	0.018	5572745.430	3363845.630
GLSV	7	11.300	-7191.790	7191.814	0.018	5572741.940	3363844.900
GLSV	8	7.690	-7190.930	7190.949	0.020	5572738.330	3363845.760
GLSV	9	-9.380	-7193.580	7193.601	0.021	5572721.250	3363843.110
GLSV	10	-2.060	-7210.460	7210.475	0.021	5572728.562	3363826.230

Рис. 2.3.1 Відомість обчислення координат вимірних точок GPS та оцінки їх точності

Відомості вирахування площі земельної ділянки представлені на рис. 2.3.2

№	Координата (X)	Координата (Y)	$X(k-1) - X(k+1)$	$Y(k+1) - Y(k-1)$	$X * (Y(k+1) - Y(k-1))$	$Y * (X(k+1) - X(k-1))$
1	5572761,659	3363830,033	-0,556	-1,402	-7813011,845918	-1870289,498348
2	5572761,103	3363831,436	-1,352	-3,296	-18367820,595488	-4547900,101472
3	5572760,308	3363833,329	-3,78	-10,026	-55872494,848008	-12715289,98362
4	5572757,323	3363841,461	-5,398	-14,28	-79578974,57244	-18158016,206478
5	5572754,910	3363847,610	-11,894	-4,168	-23227242,46488	-40009603,47334
6	5572745,430	3363845,630	-12,97	2,71	15102140,1153	-43629077,8211
7	5572741,940	3363844,900	-7,1	-0,13	-724456,4522	-23883298,79
8	5572738,330	3363845,760	-20,69	1,79	9975201,6107	-69597968,7744
9	5572721,250	3363843,110	-9,768	19,53	108835246,0125	-32858019,49848
10	5572728,562	3363826,230	40,41	13,076	72868998,676712	135932217,9543
1	5572761,659	3363830,033	33,098	-3,804	-21198785,350836	111336046,432234
					2*S=-1199,714558	2*S=-1199,760704

Рис. 2.3.2 Відомості вирахування площі земельної ділянки
Площа ділянки: 0,06 га.
Периметр: 104.79 м.

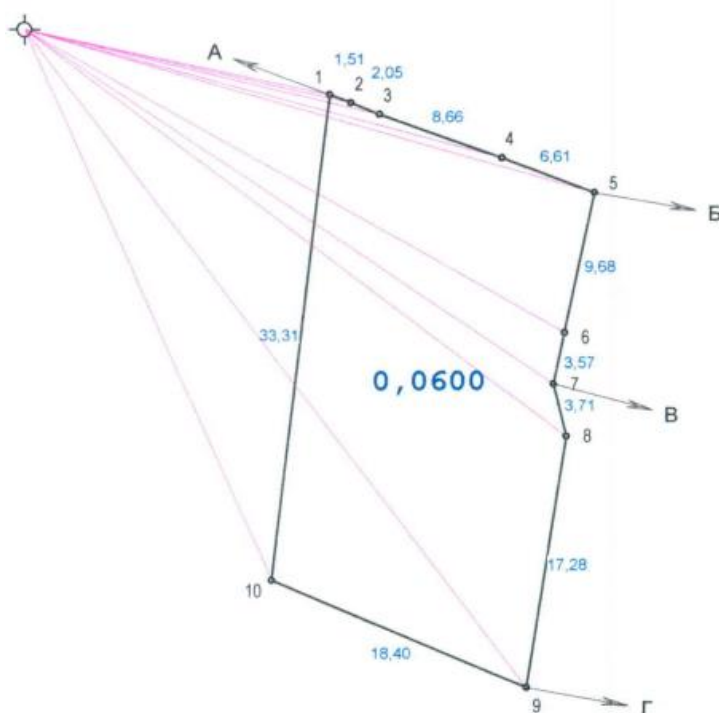


Рис.2.3.3 Перенесення меж земельної ділянки в натуру

Отже, на основі даних кадастрової зйомки було визначено площу та периметр земельної ділянки, створено кадастровий план, який включає інформацію про суміжних землекористувачів та каталог координат точок поворотів меж ділянки. Також було створено та записано на магнітний носій обмінний файл у форматі XML.

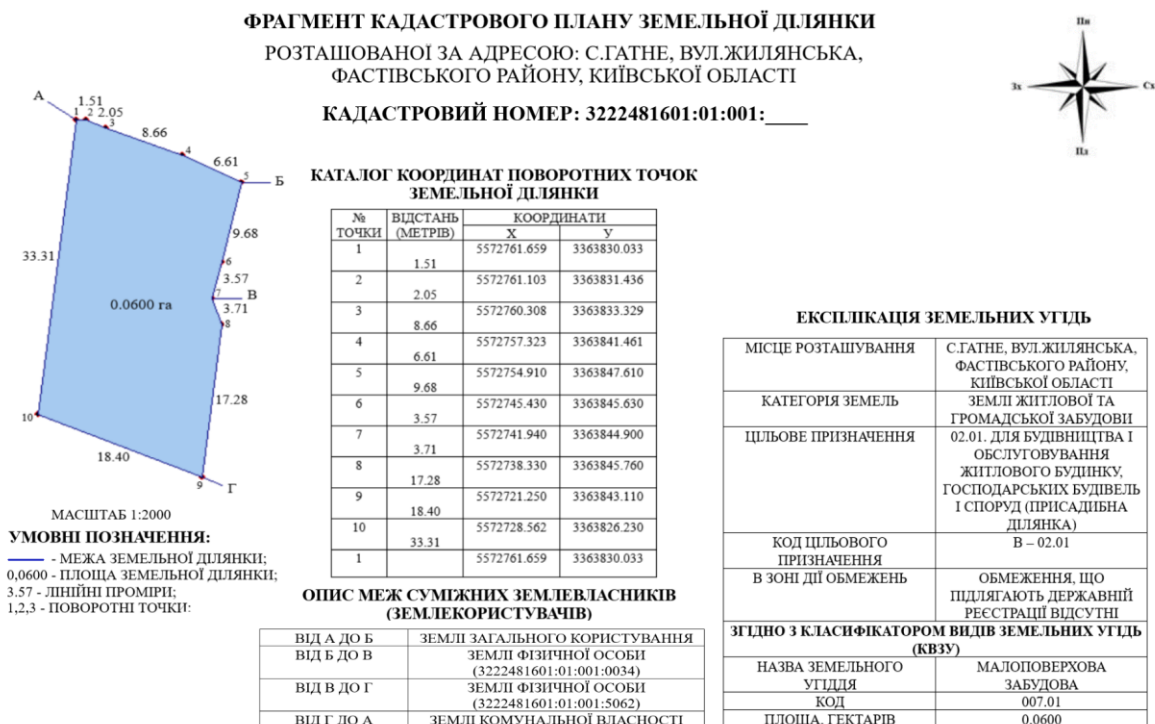


Рис. 2.3.4 Кадастровий план земельної ділянки

Див. лист 5 та 6 графічної частини

2.4 Державна реєстрація земельної ділянки в державному земельному кадастрі та прав на неї

Державна реєстрація земельної ділянки полягає у занесенні інформації про створення земельної ділянки та присвоєнні їй кадастрового номера до Державного земельного кадастру, згідно з вимогами Закону України "Про Державний земельний кадастр".

Технічне та програмне обладнання Державного земельного кадастру повинне забезпечити можливість обміну інформацією з центральним органом виконавчої влади, який відповідає за державну політику у сфері геології та використання надр, щоб забезпечити доступ до даних про ділянки надр, які виділені за спеціальними дозволами на використання надр та гірничі відводи. Ця інформація має бути доступна через Публічну кадастрову карту та витяги з Державного земельного кадастру.

Державна реєстрація земельної ділянки проводиться під час її створення на основі затвердженої у встановленому порядку документації із землеустрою, ще до того як орган державної влади або орган місцевого самоврядування (за умови, що за законом таке затвердження є обов'язковим) прийме рішення про її офіційне затвердження, шляхом створення Поземельної книги для даної ділянки. Процес державної реєстрації земельних ділянок здійснюється державним кадастровим реєстратором від центрального органу виконавчої влади, відповідального за реалізацію державної політики у сфері земельних відносин.

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється на підставі подання заяв від наступних осіб:

– Особи, які отримали дозвіл від органу виконавчої влади або місцевого самоврядування на розроблення документації із землеустрою для формування земельної ділянки, призначеної для передачі у власність або користування з державних або комунальних земель, а також її уповноважені представники.

– Власника або користувача земельної ділянки з державної чи комунальної власності, у разі реорганізації таких ділянок (поділ або об'єднання), чи їх уповноважені представники.

– Відповідний орган виконавчої влади або місцевого самоврядування, якщо йдеться про ділянки, що утворюються з державної або комунальної власності.

– Власник земельної частки (паю) або його спадкоємці для відокремлення земельних ділянок на основі земельних часток у натурі.

– Особи, зазначені у першій частині статті 118 [2], включно з власниками будівель або споруд, розміщених на земельній ділянці, що передається з державних або комунальних земель, та їх спадкоємцями.

Кожній земельній ділянці, інформація про яку зареєстрована у Державному земельному кадастрі, надається унікальний кадастровий

номер. Цей номер служить ідентифікатором земельної ділянки у системі Державного земельного кадастру. Система присвоєння кадастрових номерів є стандартною і однаковою для всієї території України.

Документи, необхідні для подання державному кадастровому реєстратору з метою державної реєстрації земельної ділянки, включають:

– Заяву у формі, яку визначив центральний орган виконавчої влади, відповідальний за розробку державної політики у галузі земельних відносин.

– Документацію з землеустрою, яка служить основою для створення земельної ділянки, подану у вигляді електронних документів.

Якщо закон вимагає отримання згоди від органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, а також від фізичних чи юридичних осіб для поділу або об'єднання земельних ділянок, то до заяви про державну реєстрацію новоутвореної земельної ділянки необхідно додати документи, які підтверджують наявність такої згоди.

Заява разом з необхідними документами може бути подана особисто заявником або його уповноваженою особою, відправлена рекомендованою поштою з детальним описом вмісту та підтвердженням доставки, або ж подана електронним шляхом через Єдиний державний портал адміністративних послуг або через інтегровану з ним інформаційну систему центрального органу виконавчої влади, відповідального за земельні відносини.

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

Крім того, заявники можуть електронно надсилати документи до Державного кадастрового реєстратора через уповноважених сертифікованих інженерів-землевпорядників. Ці особи мають відповідний законодавчий дозвіл і внесені до Державного реєстру сертифікованих

інженерів-землевпорядників та є авторами відповідної документації з землеустрою або представляють юридичну особу-розробника. Документи подаються через Єдиний державний портал адміністративних послуг, включаючи інтегровану інформаційну систему Держгеокадастру, яка дозволяє формувати та подавати заяви онлайн, за допомогою електронного цифрового підпису відповідного інженера-землевпорядника.

Процес обробки документів, поданих для державної реєстрації земельної ділянки державним кадастровим реєстратором, включає наступні кроки:

– Відповідно до законодавства, протягом чотирнадцяти днів після реєстрації заяви, реєстратор перевіряє чи документи відповідають усім необхідним вимогам.

– За результатами перевірки реєстратор або проводить державну реєстрацію земельної ділянки, або видає мотивовану відмову заявнику.

Під час процесу державної реєстрації земельної ділянки:

– За допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру реєстратор присвоює кадастровий номер земельній ділянці.

– Відкривається Поземельна книга і вносяться відомості, крім інформації про затвердження документації з землеустрою і про власників чи користувачів ділянки.

– Реєстратор ставить позначку на титульному аркуші документації з землеустрою про перевірку та внесення відомостей до кадастру і повертає документацію заявнику. Ця позначка є основою для подальшого затвердження документації відповідним державним органом чи органом місцевого самоврядування, якщо закон вимагає такого затвердження.

Після затвердження документації державним органом або органом місцевого самоврядування і надання копії цього рішення Держгеокадастру, реєстратор протягом двох робочих днів з моменту отримання документа

вносить необхідні дані до Поземельної книги в електронному і паперовому виглядах.

У день отримання інформації про зареєстровані права на нерухомість з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, державний кадастровий реєстратор вносить дані про власників та користувачів земельної ділянки до Поземельної книги, як у електронному, так і у паперовому форматах.

Коли заява подається в електронному вигляді на основі даних, наданих сертифікованим інженером-землевпорядником, державний кадастровий реєстратор готує витяг або видає мотивовану відмову щодо державної реєстрації земельної ділянки. Ці документи передаються у паперовій формі до вказаного у заяві центру надання адміністративних послуг і, якщо заявник бажає, відомості також відсилаються електронним документом через телекомунікаційний зв'язок на адресу інтернет-сторінки, з якої було здійснено подання заяви.

За запитом заявника інформація з Державного земельного кадастру може бути надана:

- у паперовому вигляді;
- в електронному вигляді, доступна через Публічну кадастрову карту або за допомогою Єдиного державного веб-порталу електронних послуг, включаючи інтегровану інформаційну систему Держгеокадастру, при цьому необхідна електронна ідентифікація особи з використанням кваліфікованого електронного підпису.

Причини для відмови у проведенні державної реєстрації земельної ділянки включають:

- земельна ділянка знаходиться на території, що належить до юрисдикції іншого державного кадастрового реєстратора;
- заявник надав неповний комплект документів;
- подані документи не відповідають законодавчим вимогам;

– на території земельної ділянки, яка має бути зареєстрована, розташована інша земельна ділянка або її частина.

У випадку відмови, державний кадастровий реєстратор зобов'язаний видачою рішення про відмову або відправкою його рекомендованим листом із детальним описом вкладення наступного робочого дня після прийняття такого рішення.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд в с.Гатне, Фастівського району, Київської області не потребує погодження з місцевими органами та Держгеокадастром на підставі положень Закону № 1423-ІХ від 28.04.2021, яким виключено із Земельного кодексу України ст. 186-1, що передбачала повноваження органів виконавчої влади та місцевого самоврядування в частині погодження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Проект землеустрою затверджується прийняттям відповідного рішення місцевими органами влади щодо затвердження проекту землеустрою та передачі земельної ділянки у приватну власність на підставі ст.186 ЗКУ [2].

Реєстрація прав на земельну ділянку є важливим юридичним процесом. Основні правові норми цього процесу визначені в Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [14]. Цей закон встановлює порядок державної реєстрації прав власності та інших речових прав на нерухоме майно, а також їх обтяжень, і передбачає, що реєстрація прав є обов'язковою та здійснюється з метою забезпечення державного контролю за їх виникненням, переходом, зміною та припиненням.

Процедура реєстрації починається з подання заяви до відповідного органу державної реєстрації прав. Заявник повинен надати необхідні документи, серед яких ключовими є документи, що підтверджують

виникнення, перехід або припинення права власності на земельну ділянку. Це можуть бути договори купівлі-продажу, дарування, міни, рішення судів, свідоцтво про право на спадщину тощо. Важливо також надати документи, які підтверджують право на земельну ділянку, такі як державні акти на право власності на землю або виписки з державного земельного кадастру.

Закон визначає, що реєстрація прав здійснюється в єдиному державному реєстрі прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Ведення цього реєстру забезпечує Міністерство юстиції України через свої територіальні органи, а також нотаріуси, які наділені правом здійснювати такі реєстраційні дії. Після подання заяви та необхідних документів, орган державної реєстрації прав проводить перевірку документів на відповідність вимогам законодавства. У разі відповідності поданих документів встановленим вимогам, орган державної реєстрації вносить відповідні записи до реєстру, після чого заявнику видається свідоцтво про державну реєстрацію прав.

Особливу увагу слід звернути на строки реєстрації, які встановлюються законодавством. Як правило, державна реєстрація прав на земельні ділянки здійснюється протягом п'яти робочих днів з дня надходження документів. Однак у разі виникнення правових колізій або необхідності додаткових перевірок цей строк може бути подовжено.

Реєстрація прав на земельну ділянку також передбачає сплату адміністративного збору, розмір якого визначається законодавством і залежить від типу права, яке реєструється, та суб'єкта, що здійснює реєстрацію. Слід зазначити, що несплата збору або надання неповного пакета документів може стати підставою для відмови в державній реєстрації прав.

Загалом, процес реєстрації прав на земельну ділянку є комплексним та регламентованим процедурою, спрямованою на забезпечення законності

та прозорості у сфері земельних відносин, а також на захист прав власників та інших правовласників нерухомого майна.

2.5 Створення електронного документа XML

Обмінний файл XML є електронним документом, створеним для внесення інформації про земельні ділянки та їх власників у Державний земельний кадастр та інші управлінські органи земельних ресурсів. Цей файл готує сертифікований інженер-землевпорядник і підтверджується його електронним підписом.

Зміст, структура і технічні параметри обмінного файлу повинні відповідати стандартам, встановленим Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України № 1051 від 17 жовтня 2012 року [10].

Вміст обмінного файлу включає інформацію про:

- результати та виконавців землеустрою, оцінки земель та топографо-геодезичних робіт;
- кадастрові одиниці земель;
- територіальні зони;
- учасників земельних відносин;
- права на земельні ділянки;
- обмеження щодо використання земель;
- земельні угіддя.

Обмінний файл необхідний для таких процедур, як первинна реєстрація земельної ділянки, корекція інформації про земельні ділянки, а також для внесення даних про земельні ділянки, які вже мають кадастрові номери, але не представлені у публічній кадастровій карті.

Документи необхідні для створення обмінного файлу XML включають:

- Копія документа, що засвідчує право власності на землю;
- Копія документа, що ідентифікує особу, та копія довідки про присвоєння ідентифікаційного номера (для фізичних осіб);
- Копія витягу з Єдиного державного реєстру (для юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців) або копія свідоцтва про реєстрацію (для юридичних осіб).

На рисунку 2.5.1 представлено загальний вигляд розробленого нами обмінного файлу XML земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства в с. Гатне, Фастівського району Київської області.

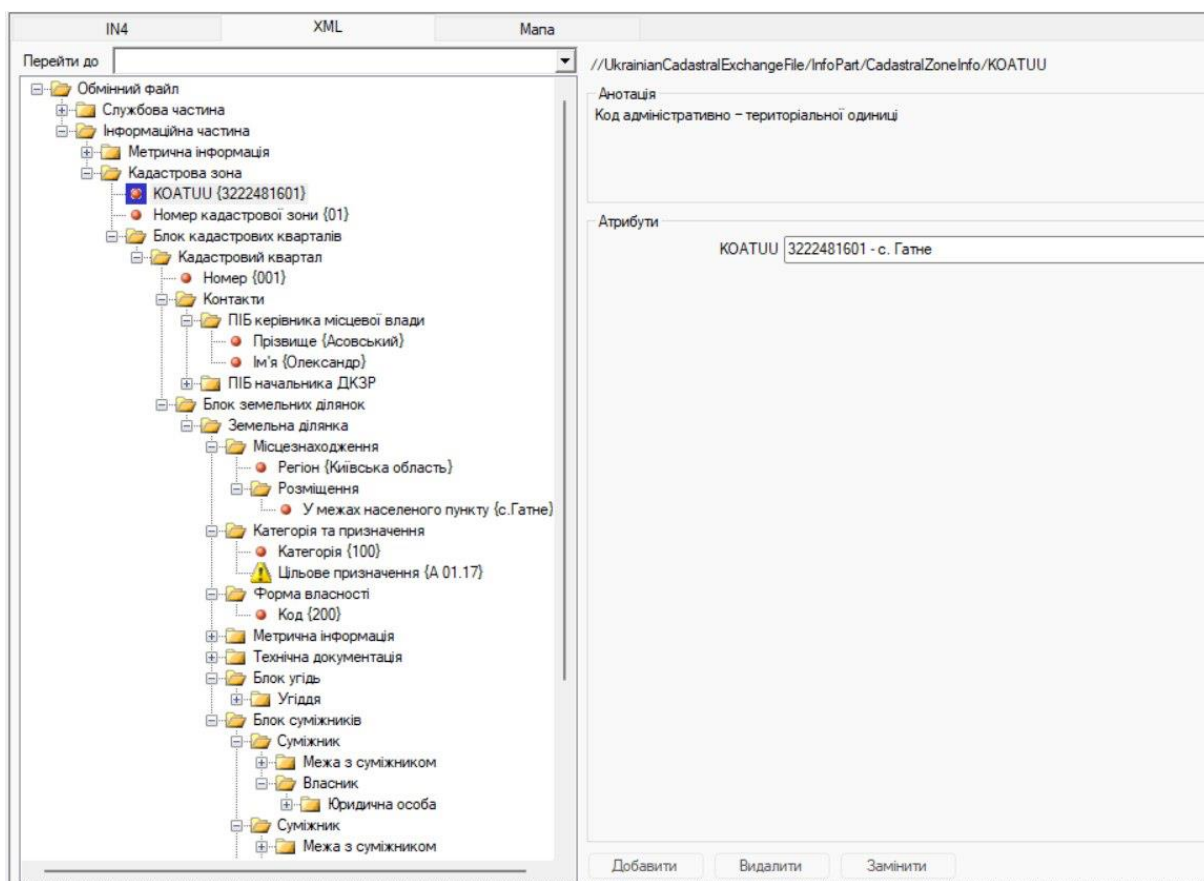


Рис. 2.5.1 Обмінний файл XML

Див. лист 7 графічної частини

РОЗДІЛ 3. ЗАСТОСУВАННЯ ГІС-ТЕХНОЛОГІЙ ПРИ РОЗРОБЛЕННІ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

3.1 Можливості застосування геоінформаційних систем у землеустрої

Географічні інформаційні системи (ГІС) представляють собою найновітніші інформаційні системи, які застосовуються в кадастрі та землеустрої. Світові лідери у розробці ГІС-технологій, такі як ESRI, Autodesk та MapInfo, протягом багатьох років ведуть дискусії та розвивають різні методології для вирішення широкого спектру завдань, що стоять перед геоінформаційними системами. Ці потужні системи, які можуть використовуватися на робочих станціях та в мережевих умовах, підтримують численні додатки. ГІС тісно інтегровані з іншими інформаційними системами та ефективно використовують зібрані дані для аналізу. Вони відомі завдяки розширеним аналітичним можливостям, здатності управляти великими обсягами даних та інструментам для збору, обробки та візуалізації просторових даних.

Міжнародний досвід демонструє, що сучасні ГІС-технології є критично важливими для розробки та управління системами державного земельного кадастру. Завдяки їх впровадженню вдалося створити єдине інформаційне поле для керування земельними ресурсами, забезпечення інформацією ринку земель, податкових служб, реєстрації прав власності та інтеграції з іншими автоматизованими системами. Основною метою розробки та впровадження Автоматизованої системи державного земельного кадастру (АС ДЗК) в Україні є початковий облік та реєстрація земельних ділянок, об'єктів нерухомості та власності на них, а також управління Державним реєстром земель.

Впровадження повноцінної АС ДЗК дозволить наповнювати реєстри перевіреною інформацією, що включає дані про земельні ділянки, користувачів землі та власників; правовстановлюючі документи; а також дозволить додавати та оновлювати в базі даних індексні карти та растрові чи векторні основи на основі актуальних даних.

Під час розробки проектів землеустрою, таких як організація територій земельних часток (паїв), індивідуального садівництва чи садових товариств, важливо оцінити ефективність автоматизації процесу проектування. Економічна ефективність автоматизованих технологій проектування оцінюється на основі їхньої продуктивності як новітніх технічних рішень, впливу на роботу проектної організації, а також впливу на якість та ефективність проектних рішень.

Основні показники економічної ефективності використання ГІС включають:

- зменшення витрат завдяки скороченню обсягів проектних робіт;
- зниження витрат через покращення якості проектних рішень;
- річний економічний ефект;
- розрахунковий показник загальної економічної ефективності;
- період окупності інвестицій;
- кількість умовно вивільнених проектувальників;
- підвищення продуктивності праці проектувальників;
- відносне скорочення часу виконання проектних робіт;
- ступінь автоматизації проектних процесів.

ГІС дозволяє розробляти та аналізувати значну кількість варіантів проектних рішень, а також створювати рекомендаційні та управлінські карти для регіонів. Це відкриває можливості для визначення найбільш ефективних еколого-економічних рішень у системі заходів по організації територій та охороні земель у новостворених агроструктурах, забезпечує

сталий розвиток землекористування, відновлення природних агроландшафтів, оперативний моніторинг використання земельних ресурсів та прогнозування потенційних ерозійних процесів. Також система сприяє розробці заходів протиерозійної організації територій. Завдяки збору інформації про деградовані та малопродуктивні землі, ГІС допомагає оперативно обґрунтовувати їх консервацію.

Однією з причин обмеженого використання аналітичних можливостей ГІС є те, що багато хто все ще сприймає ці технології як дещо незвичайне. Досвідчені користувачі геоінформаційних систем тільки зараз завершують створення інформаційної бази ГІС, а саме бази просторових даних. Також значна кількість користувачів не використовують ГІС для глибокого аналізу, бо не мають базових знань про можливості цих систем, або не знають, як правильно застосовувати ці знання.

Тому важливо, щоб кожна організація або установа, яка прагне ефективно використовувати сучасні технології та людські ресурси, забезпечувала наявність у своєму штаті кваліфікованих спеціалістів або досвідчених користувачів геоінформаційних систем. Це дозволить державним структурам підвищити рівень управління державними ресурсами у найближчому майбутньому.

Технологічні інновації є ключовими в розвитку програмного забезпечення для землеустрою. Інтеграція хмарних рішень дозволяє фахівцям отримувати доступ до ГІС-даних та здійснювати обробку з будь-якої точки світу, що значно спрощує обмін інформацією та співпрацю. Використання штучного інтелекту та машинного навчання дозволяє автоматизувати ряд задач, наприклад, аналіз земельних ділянок чи прогнозування змін використання землі, що підвищує точність та ефективність роботи.

Міжнародний досвід показує, що ефективне використання ГІС може значно покращити управління земельними ресурсами. Проекти в країнах,

таких як США, Канада та Німеччина, демонструють важливість раннього впровадження стандартів обміну даними та регулятивних рамок для забезпечення якості та доступності інформації.

Виклики та проблеми щодо використання ГІС в Україні також варто враховувати. Серед основних викликів — висока вартість ліцензій, обмеженість доступних навчальних ресурсів українською мовою та технічна підтримка. Важливим є забезпечення доступності та адаптації програмного забезпечення для вітчизняних користувачів, що включає локалізацію інтерфейсів та документації.

Таким чином, важливо не лише розширювати спектр доступних програмних рішень, але й акцентувати увагу на їхній адаптації до місцевих умов, нормативних вимог та потреб користувачів, щоб забезпечити ефективне використання земельних ресурсів.

3.2 Характеристика програмного забезпечення, яке можна буде використовувати для розробки документації із землеустрою

На даний момент в Україні широко використовуються геоінформаційні системи (ГІС) для створення документації із землеустрою. Велика кількість (десятки) комп'ютерних програм, які пропонуються на ринку, відіграють ключову роль у заповненні потреби швидкого виконання обширних робіт у сфері землеустрою. Основна частина цих технологічних рішень фокусується на підготовці необхідних документів із землеустрою.

Аналіз функцій, описаних у попередньому розділі, демонструє, що для проведення землевпорядних робіт у проектних організаціях можуть бути застосовані такі системи, як «Digitals», «Геопроект», «Інвент-Град», ГІС «Карта» та інші. Розглянемо ці геоінформаційні системи більш детально.

Програма «Digital» [15]

Виробник: НПП «Геосистема»

Призначення: Програма розроблена для створення та оновлення топографічних карт, спеціальних карт, карт міського кадастру та землеустрою, а також для вирішення інженерних та прикладних завдань.

Структура та вартість системи: Система включає базове картографічне ядро, яке дозволяє виконувати редагування та друк цифрових карт, виконання запитів та генерацію звітів, читання та запис карт в різноманітних форматах. Також включено модуль для ділення земельних ділянок та підготовки документації. Версія Digital Professional додатково пропонує функції векторизації карт та окремих знімків:

- Внутрішні формати графічних даних: DMF, TIFF.
- Внутрішні формати баз даних: DMF.
- Експорт та імпорт графічних даних: DXF, MID/MIF, SHP, DGN, TXF, TIF, BMP, JPG.
- Експорт та імпорт баз даних: DBF.
- Обмін даними з іншими програмними продуктами: AutoCAD, MapInfo, ArcView, MicroStation, ГИС «Карта».
- Взаємодія з іншими програмними продуктами: Microsoft Word/Excel.
- Забезпечує можливості для створення цифрових карт для ГИС та підготовки топографічних карт до видання; містить налаштовувані шари, атрибути об'єктів, умовні знаки та систему шаблонів. Можливість додавання модулів стереобробки. Нова версія програми включає можливість запису файлів у новому форматі кадастрового файла In-5 з використанням шаблону XMLNormal.dmf.

Див. лист 8.1 графічної частини

Програма «QGIS» [16]

Виробник: QGIS (Quantum Geographic Information System) є проектом з відкритим вихідним кодом, який розробляється і підтримується міжнародною спільнотою розробників та користувачів. Основна організація, яка координує розвиток QGIS, - це QGIS Project, що діє в рамках Open Source Geospatial Foundation (OSGeo). Розробка здійснюється добровольцями з усього світу, які вносять свій внесок у код, документацію та підтримку користувачів.

Призначення:

QGIS призначений для роботи з геопросторовими даними, що включає збір, зберігання, обробку, аналіз та візуалізацію таких даних. Основні сфери застосування QGIS включають:

- Картографія: Створення та редагування карт.
- Управління земельними ресурсами: Облік і моніторинг земельних ділянок.
- Екологія та охорона природи: Аналіз екологічних даних та моніторинг природних ресурсів.
- Урбаністика: Планування та управління міськими територіями.
- Геодезія: Точне вимірювання та картографування земної поверхні.
- Наукові дослідження: Аналіз просторових даних у різних наукових галузях.

Структура та Вартість Системи:

QGIS є безкоштовною програмою з відкритим вихідним кодом, що означає, що його можна вільно завантажувати, використовувати, модифікувати та поширювати. Це робить QGIS доступним для широкого кола користувачів, включаючи державні установи, приватні компанії, наукові установи та приватних осіб.

Структура QGIS включає:

Основний додаток: Графічний інтерфейс користувача (GUI), який надає доступ до основних функцій програми.

Плагіни: Додаткові модулі, які розширюють функціональність QGIS. Існує велика кількість плагінів, які можна встановити для виконання спеціалізованих задач.

Бібліотеки: QGIS використовує бібліотеки, такі як GDAL (Geospatial Data Abstraction Library) та OGR для роботи з різними форматами геопросторових даних.

Можливості:

QGIS пропонує широкий спектр можливостей для роботи з геопросторовими даними:

Візуалізація та Створення Карт:

- Підтримка різноманітних форматів даних, включаючи Shapefile, GeoTIFF, PostGIS, SpatiaLite.
- Інструменти для налаштування стилів шарів, класифікації та маркування.

Редагування та Обробка Геоданих:

- Інтерактивні інструменти для редагування векторних даних.
- Просторові аналітичні інструменти для виконання буферизації, перетину, об'єднання та інших операцій.

Геоаналіз:

- Аналіз топологічних відношень між об'єктами.
- Просторовий аналіз, включаючи аналіз щільності та просторове приєднання.

Робота з Базами Даних:

- Інтеграція з ГІС-базами даних, такими як PostGIS, SpatiaLite.
- Виконання SQL-запитів для складних аналітичних задач.

Підключення до Веб-сервісів:

- Підтримка WMS (Web Map Service), WFS (Web Feature Service), WCS (Web Coverage Service).
- Можливість підключення до онлайн-картографічних сервісів, таких як Google Maps, OpenStreetMap.

Моделювання і Автоматизація:

- Інструмент Graphical Modeler для створення складних моделей обробки даних.
- Підтримка Python (через PyQGIS) для автоматизації задач та розширення функціоналу.

Розширення:

- Можливість встановлення плагінів для додавання нових функцій.
- Велика кількість доступних плагінів, які забезпечують додаткові інструменти для аналізу та візуалізації даних.

Див. лист 8.2 графічної частини

Програма «ArcGIS» [17]

Виробник: ArcGIS розробляється компанією Esri (Environmental Systems Research Institute), яка є лідером у галузі геоінформаційних систем (ГІС). Esri була заснована в 1969 році Джеком і Лорою Данджермонд та з тих пір стала однією з провідних компаній, що надає програмне забезпечення для роботи з геопросторовими даними.

Призначення:

ArcGIS призначений для обробки, аналізу та візуалізації геопросторових даних. Основні галузі використання ArcGIS включають:

- Картографія: створення високоякісних карт.
- Управління природними ресурсами: моніторинг і управління природними ресурсами, такими як вода, ліси та корисні копалини.

- Міське планування та управління: розробка і реалізація планів розвитку міських територій.
- Транспорт і логістика: оптимізація маршрутів та управління транспортною інфраструктурою.
- Екологічні дослідження: аналіз екологічних даних та оцінка впливу на навколишнє середовище.
- Управлінні надзвичайними ситуаціями: підтримка у плануванні та реагуванні на надзвичайні ситуації.

Структура та вартість системи:

ArcGIS є комплексною системою, що включає кілька компонентів, кожен з яких відповідає за певні функції:

ArcGIS Desktop: основний продукт для роботи з геопросторовими даними, який включає такі додатки як ArcMap, ArcCatalog, ArcScene та ArcGlobe.

ArcGIS Pro: сучасний додаток для роботи з 2D і 3D даними, що надає широкий набір інструментів для аналізу та візуалізації.

ArcGIS Online: хмарна платформа для створення і публікації веб-карт, а також спільної роботи з геопросторовими даними.

ArcGIS Enterprise: серверне рішення для розгортання ГІС-технологій у великих організаціях.

ArcGIS Developer: інструмент та API для розробки кастомізованих ГФС-додатків.

Вартість системи залежить від ліцензій та компонентів, які потрібні користувачеві. Esri пропонує різні типи ліцензій: персональні, комерційні, академічні, для державних установ та некомерційних організацій. Вартість може варіюватися від декількох сотень доларів на рік для персональних ліцензій до декількох тисяч доларів для корпоративних рішень.

Див. лист 8.3 графічної частини

- Digital – ця система розроблена для створення та оновлення топографічних та спеціальних карт, вирішення інженерних завдань, та включає інструменти для редагування, друку та управління цифровими картами. Digital пропонує також розширені можливості для векторизації та управління просторовими даними.
- QGIS - є потужним та гнучким інструментом, що надає користувачам широкі можливості для роботи з геопросторовими даними, при цьому залишаючись безкоштовним і доступним для будь-кого.
- ArcGIS - це потужна геоінформаційна система (ГІС), розроблена компанією Esri для роботи з геопросторовими даними. Вона включає в себе набір інструментів та платформ, призначених для збору, зберігання, аналізу, обробки та візуалізації географічної інформації.

Кожна з цих систем має свої особливості та призначена для вирішення специфічних задач у галузях, де потрібне комплексне керування геоінформацією та використання просторових даних.

ВИСНОВОК

Передача земельних ділянок у власність відбувається відповідно до положень статті 118 [2]. Проект землеустрою для виділення земельної ділянки розробляється на замовлення громадян суб'єктами господарювання, які мають ліцензію на виконання землевпорядних робіт, відповідно до законодавства і в рамках термінів, визначених договором. Отриманий проект потребує затвердження від територіального органу Держгеокадастру України і, залежно від місцезнаходження ділянки, може потребувати узгодження з відділами містобудування та архітектури районних держадміністрацій. Після цього затвердження власник землі повинен подати заяву кадастровому реєстратору для офіційної реєстрації земельної ділянки та отримання витягу з Державного земельного кадастру.

Відповідно до повноважень, передбачених статтею 122 [2], урядові органи або органи місцевого самоврядування мають два тижні з дня отримання узгодженого проекту для вирішення питання про затвердження проекту землеустрою і передачі землі у власність. Це може включати необхідність державної експертизи документації, за умови отримання позитивного висновку.

Додатково, при проектуванні заходів інженерного захисту території від підтоплення, слід розробити комплексні заходи, які б забезпечували запобігання підтопленню та затопленню територій відповідно до їхнього призначення і охорони природи або мінімізації наслідків таких явищ. Ці заходи також потребують державної реєстрації в порядку, встановленому законом.

В атестаційні роботи розглянуто, етапи розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд.

У першому розділі «Законодавче та нормативно-правове забезпечення щодо набуття прав власності на земельну ділянку», досліджено правовий режим земель у межах населених пунктів України, зосереджуючись на аспектах, що стосуються набуття прав на земельну ділянку під садибну житлову забудову. Правове регулювання процесу набуття прав на земельну ділянку під садибну житлову забудову в Україні є складним процесом, який ґрунтується на комплексі законодавчих актів. Розуміння цих актів та дотримання встановлених правил та процедур є ключовими для успішного набуття прав власності на земельну ділянку та будівництва житлового будинку. Загалом, цей розділ роботи став фундаментом для подальшого розроблення проєкту землеустрою.

Атестаційна робота охоплює весь комплекс геодезичних та камеральних робіт використовуючи сучасні геодезичні прилади необхідні при розробці проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність та розглянуто всі етапи реєстрації земельної ділянки.

Для забезпечення законності та прозорості передачі земельних ділянок у власність, атестаційна робота також включає аналіз правових аспектів, що регулюють земельні відносини в Україні. Це дозволяє заявнику бути повністю обізнаним щодо своїх прав та обов'язків у процесі реєстрації земельної ділянки. Зокрема, розглянуто важливість належного дотримання всіх законодавчих вимог, щоб уникнути можливих юридичних проблем у майбутньому.

Окрім того, проєкт акцентує увагу на важливості забезпечення прав інших зацікавлених сторін, включаючи сусідні господарства та місцеві громади, та їхню інформованість про всі зміни, що можуть вплинути на їхнє право власності чи користування землею.

У другому розділі «Розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд в с.Гатне, Фастівського району

Київської області», надані основні відомості про земельну ділянку, розташовану за адресою: с. Гатне, вул. Жулянська, Фастівського району Київської області. Міститься інформація про місцезнаходження, площу, категорію земель, форму власності, цільове призначення, опис меж, обмеження та інші відомості, необхідні для розуміння характеристик ділянки. Для отримання інформації про обмеження використання земельної ділянки було проаналізовано містобудівну документацію, зокрема Генеральний план с. Гатне та план зонування території. Згідно з цими документами, ділянка розташована в зоні малоповерхової забудови, що дозволяє зведення житлових будинків не вище 3 поверхів. Для визначення точних меж земельної ділянки та отримання кадастрового номера було проведено топографо-геодезичні роботи. Кадастровий план містить всю необхідну інформацію про ділянку, включаючи її площу, координати кутових точок, межі земельних угідь та об'єктів нерухомості. Обмінний файл XML є електронним документом, який містить інформацію про земельну ділянку та її власників. Цей файл необхідний для внесення інформації про ділянку в Державний земельний кадастр та інші управлінські органи земельних ресурсів. Зміст, структура і технічні параметри обмінного файлу повинні відповідати стандартам, встановленим Порядком ведення Державного земельного кадастру.

В роботі враховані можливості використання інноваційних технологій у землеустрої, зокрема впровадження ГІС-технологій для точного картографування та аналізу земельних ділянок, що дозволяє підвищити ефективність землевпорядних робіт та забезпечити високу якість проектних документів.

У третьому розділі «Застосування ГІС-технологій при розробленні документації із землеустрою» розглянуто застосування ГІС-технологій. ГІС дозволяють збирати, зберігати, обробляти та візуалізувати просторові дані про земельні ділянки, їх власників, характеристики земель, цільове

призначення та інші важливі відомості. Ця інформація може використовуватися для прийняття обґрунтованих рішень щодо управління земельними ресурсами, планування розвитку територій та моніторингу змін у землекористуванні. ГІС використовується для створення та ведення кадастрових карт, реєстрації прав власності на земельні ділянки, а також для внесення змін до кадастрових даних. Це сприяє прозорості та законності в земельних відносинах. За допомогою ГІС фахівці з землеустрою можуть розробляти та аналізувати різні варіанти проектних рішень, оцінювати їх ефективність, прогнозувати можливі наслідки та обирати оптимальні варіанти. Також можна відстежувати зміни в землекористуванні, виявляти порушення земельного законодавства, а також оцінювати вплив людської діяльності на навколишнє середовище. На ринку представлено широкий спектр програмного забезпечення, яке використовується для розробки документації із землеустрою. Кожна програма має свої особливості, функціональні можливості та вартість. З найпопулярніших це:

Digitals: Ця програма розроблена для створення та оновлення топографічних карт, спеціальних карт, карт міського кадастру та землеустрою. Digitals пропонує широкий спектр інструментів для редагування, аналізу та візуалізації просторових даних.

GIS є безкоштовною програмою з відкритим вихідним кодом, яка пропонує широкий спектр можливостей для роботи з геопросторовими даними. **QGIS** може використовуватися для створення карт, аналізу даних, розробки планів та публікації результатів в Інтернеті.

ArcGIS є комплексною системою ГІС, яка розроблена компанією Esri. ArcGIS пропонує широкий спектр інструментів для роботи з геопросторовими даними, включаючи створення карт, 3D-моделювання, аналіз даних та розробку веб-додатків.

Вибір програмного забезпечення для землеустрою залежить від потреб та бюджету користувача. Важливо враховувати такі фактори, як

функціональні можливості програми, простоту використання, вартість та доступність технічної підтримки.

ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ІНФОРМАЦІЇ

1. Мартин А. Г. Розвиток земельних відносин в Україні у середньостроковій перспективі: цілі та завдання/А. Г. Мартин// Земельний вісник України: журнал. – 2010. - №7. – с. 30-31.

2. Земельний кодекс України від 25.10.2001, № 2768-III (Редакція від 06.05.2023, підстава 3050-IX) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 27.03.2024)

3. Возняк Р.П. Земельно-правовий процес: Навчальний посібник / Возняк Р.П., Ступень М.Г., Падляк І.М. – Львів.: «Новий Світ-2000». 2006. - 224с. Веб-сайт: <https://dduvs.in.ua/wp-content/uploads/files/Structure/library/student/lectures/20170203/3.1.pdf> (дата звернення: 27.03.2024)

4. Волков С. Землеустрій. Теоретичні основи землеустрою. – М., 2001.

5. Про регулювання містобудівної діяльності: закон України від 17.02.2011 № 3038-VI// ВВР (Редакція від 22.05.2023, підстава - 2923-IX) [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення: 27.03.2024)

6. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності: закон України від 06.09.2012 № 5245-VI//ВВР (Редакція від 16.06.2013, підстава 233-18). [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/5245-17> (дата звернення: 27.03.2024)

7. Про охорону навколишнього природного середовища: закон України від 25.06.1991 № 1264-XII (Редакція від 01.01.2016, підстава 918-19)//ВВР [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1264-12> (дата звернення: 27.03.2024)

8. Закон України «Про землеустрій»: (Редакція від 31.12.2023, підстава 2801-IX) [Електронний ресурс] Веб-сайт: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення: 27.03.2024)

9. Закон України «Про Державний земельний кадастр»: (Редакція від 31.12.2023, підстава 2801-IX) [Електронний ресурс] Веб-сайт: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3613-17> (дата звернення: 22.05.2024)

10. Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.12 №1051 «Про затвердження порядку ведення Державного земельного кадастру»: (Редакція від 19.03.2024, підстава 290-2024-п) [Електронний ресурс] Веб-сайт: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1051-2012-%D0%BF> (дата звернення: 22.05.2024)

11. Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5 000, 1:2 000, 1:1 000, 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98). [Електронний ресурс] Веб-сайт: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98#Text> (дата звернення: 27.03.2024)

12. Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища»: (Редакція від 08.10.2023, підстава 2614-IX) [Електронний ресурс] Веб-сайт: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/1264-12#Text> (дата звернення: 18.04.2024)

13. Постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.2004 №266 «Про затвердження типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки» (Редакція від 04.03.2004, підстава 266-2004-п) [Електронний ресурс] Веб-сайт: <https://zakon.rada.gov.ua/go/266-2004-%D0%BF> (дата звернення: 22.05.2024)

14. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»: (Редакція від 15.04.2024, підстава 3588-IX) [Електронний ресурс] Веб-сайт: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1952-15> (дата звернення 27.05.2024)

15. Digitals: геодезія, картографія та землевпорядкування [Електронний ресурс] Режим доступу: <http://digitals.at.ua/index/0-2>

16. QGIS [Електронний ресурс] Режим доступу: <https://qgis.org/ru/>

17. ArcGIS Pro [Електронний ресурс] Режим доступу: <https://www.esri.com/en-us/arcgis/products/arcgis-online/overview>

18. Методичні вказівки до виконання атестаційної випускної роботи бакалавр для студентів, які навчаються за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій» спеціалізацій «Землеустрій і кадастр» уклад.: Петраковська О.С. Михальова М.Ю. – Київ: КНУБА, 2020. – 44 с. (дата звернення 27.05.2024)

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

20. Управління земельними ресурсами Том 5. Сталий розвиток урбанізованих територій .Автори: Петраковська О.С., Тацій Ю.О. TEMPUS IV. Донецьк: УНИТЕХ, 2012. – 485 стор.

Додаток 1

ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ

1.1. Нормативно-правове забезпечення щодо набуття прав власності на земельну ділянку;

1.2. Нормативно-правове забезпечення щодо набуття прав власності на земельну ділянку;

2. Ситуаційна схема розташування земельної ділянки;

3. Вихідна земельно-кадастрова інформація;

4. Функціональне використання території в зоні розташування земельної ділянки;

5. План перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість);

6. Фрагмент кадастрового плану земельної ділянки;

7. Створення XML-файлу;

8.1. Застосування ГІС-технологій при розробленні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

8.2. Застосування ГІС-технологій при розробленні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

8.3. Застосування ГІС-технологій при розробленні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

АТЕСТАЦІЙНА ВИПУСКНА РОБОТА БАКАЛАВРА

Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата				
Виконала		Шевелюк Д.М.			Тема: «Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд в с.Гатне, Фастівського району, Київської області»	Літ.	Арк.	Аркушів
Керівник		Берова П.І.					1	1
		Липвицько І.В.				КНУБА ГІСУТ група ЗІК-20		
Консультант		Петровська О. С.						
Зав.каф.		Петраковська О.С.						