

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ**

Факультет Геоінформаційних систем та управління територіями
(факультет)

Кафедра Землеустрою і кадастру
(назва кафедри)

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
ДО АТЕСТАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ МАГІСТРА**

на тему:

«Формування земельної ділянки для експлуатації та обслуговування будівлі
кредитно-фінансової установи у Солом'янському районі м.Києва»

Пірумшоева Карина Акмалшоевна
(прізвище, ім'я, по батькові студента повністю)

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

Київ 2022 р.

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА І
АРХІТЕКТУРИ**

Факультет Геоінформаційних систем та управління територіями

(факультет)

Кафедра Землеустрою і кадастру

(назва кафедри)

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

д.т.н., проф. Петраковська О.С.

“___” _____ 20__ року

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

**ДО АТЕСТАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ МАГІСТРА**

на тему:

«Формування земельної ділянки для експлуатації та обслуговування будівлі
кредитно-фінансової установи у Солом'янському районі м.Києва»

Пірумшоева Карина Акмалшоевна

(прізвище, ім'я, по батькові студента повністю)

Виконала студентка групи ЗіК-61

193 «Геодезія та землеустрій»

(спеціальність)

Землеустрій та кадастр

(спеціалізація)

Пірумшоева Карина Акмалшоевна

(прізвище, ім'я та по батькові повністю)

Керівники Михальова М.Ю.

(прізвище та ініціали)

К.Т.Н., доц

(вчене звання, науковий ступінь)

Ідентичність підтверджую

Київ – 2022 року

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

Факультет: Геоінформаційних систем і управління територіями
Кафедра: Землеустрою й кадастру
Освітній рівень: «Магістр за освітньо-професійною програмою»
Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»
Спеціалізація: Землеустрій та кадастр

ЗАТВЕРДЖУЮ
Декан факультету ГІСУТ

“_____” _____ 20__ року

ЗАВДАННЯ **ДО ВИКОНАННЯ АТЕСТАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ** **НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ МАГІСТРА**

Пірумшоева Карина Акмалшоевна

(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема роботи

Формування земельної ділянки для експлуатації та обслуговування будівлі кредитно-фінансової установи у Солом'янському районі м.Києва затверджені наказом ректора КНУБА №1544/2 від “11” 10 2022 року

2. Керівник роботи к.т.н, доц. Михальова М.Ю.

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

3. Строк подання студентом роботи до захисту 15.12.2022 р.

4. Зміст пояснювальної записки за розділами:

Р. 1. Аналіз законодавчого та нормативно-правового забезпечення щодо формування земельних ділянок;

Р. 2. Інформаційне забезпечення використання земель житлової та громадської забудови:

2.1. Склад земель житлової та громадської забудови;

2.2. Дослідження обмежень у використанні земель житлової та громадської забудови;

2.3. Допустимість розміщення житлових та громадських об'єктів;

Р. 3. Розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, зокрема земельної ділянки для експлуатації та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ;

Р. 4. Етапи реєстрації земельної ділянки, обмежень та прав на неї:

4.1. Державна реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі;

4.2. Реєстрація прав на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

Р. 5. Застосування ГІС-технологій при формуванні земельних ділянок.

5. Графічний матеріал за розділами:

1.Титульний аркуш

2-3. Загальна інформація

4. Аналіз нормативно-законодавчої бази у сфері землеустрою

5. Нормативно-правове регулювання використання земель житлової та громадської забудови

6. Випадки розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок

7. Процес розробки проекту землеустрою

8. Склад земель житлової та громадської забудови

9.Правовий режим використання земель житлової та громадської забудови

10. Ситуаційна схема розташування земельної ділянки

11.Вихідна земельно-кадастрова інформація

12. Функціональне використання території в зоні розташування земельної ділянки

13.Планувальні містобудівні обмеження

14. Топографо-геодезичні роботи щодо винесення в натуру меж земельної ділянки

15-16.Фрагмент кадастрового плану земельної ділянки

17. Процес реєстрації земельної ділянки в державному земельному кадастрі;

18. Державна реєстрація прав на земельну ділянку, в Державному

реєстрі речових прав на нерухоме майно;

19. Використання ГІС-технологій при формуванні земельних ділянок

20. Висновки

5. Календарний план виконання роботи:

	Види робіт та їх зміст	Дата виконання
1	Збір та аналіз вихідних даних	15.08.2022-5.09.2022
2	Аналіз та упорядкування правового та нормативно-методичного забезпечення щодо предмету і об'єкту дослідження	12.09.2022-30.09.2022
3	Розробка розділу 1	03.10.2022-10.10.2022
4	Розробка розділу 2	11.10.2022-18.11.2022
5	Розробка розділу 3	19.11.2022-06.11.2022
6	Розробка розділу 4	07.11.2022-16.11.2022
7	Розробка розділу 5	17.11.2022-24.11.2022
8	Формулювання висновків	25.11.2022-27.11.2022
9	Оформлення списку використаних джерел та додатків	28.11.2022-30.11.2022
11	Попередній захист випускної роботи	8.12.2022

6. Консультанти розділів атестаційної випускної роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Переві рив	
		Дата	Підпис
Розділ 1.	к.т.н., доц. Лізунова А.П.		
Розділ 2.	к.т.н., доц. Лізунова А.П.		
Розділ 3.	к.т.н., доц. Лізунова А.П.		
Розділ 4.	к.т.н., доц. Лізунова А.П.		
Розділ 5.	к.т.н., доц. Лізунова А.П.		

7. Дата видачі завдання 26.09.2022 р.

Завідувач кафедри _____
(підпис) (прізвище та ініціали)

Керівник проекту (роботи) _____
(підпис) (прізвище та ініціали)

Студент _____
(підпис) (прізвище та ініціал)

РЕЗЮМЕ (summary) <i>до атестаційної випускної роботи студента:</i>		Пірумшосєва Карина Акмалшосєвна	
<i>Назва ВНЗ</i>	Київський національний університет будівництва і архітектури		
<i>Тема</i>	Формування земельної ділянки для експлуатації та обслуговування будівлі кредитно-фінансової установи у Солом'янському районі м.Києва		
<i>Освітній ступень</i>	Магістр за освітньо-професійною програмою навчання		
<i>Факультет</i>	Геоінформаційних систем і управління територіями		
<i>Кафедра</i>	Землеустрою та кадастру		
<i>Спеціальність</i>	193 Геодезія та землеустрій		
<i>Спеціалізація</i>	Землеустрій і кадастр		
<i>Керівник</i>	Михальова М.Ю.		
<i>Обсяг роботи:</i>	<i>пояснювальна записка, стор.</i>	<i>Розділів</i>	<i>креслень формату А1</i>
	89	5	-
<i>Розділ 1</i>	Проаналізовано законодавчі та нормативно-правові акти, щодо формування земельних ділянок.		
<i>Розділ 2</i>	Визначено склад земель житлової та громадської забудови. Досліджено обмежень у використанні земель та допустимість розміщення житлових та громадських об'єктів.		
<i>Розділ 3</i>	Розроблено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для експлуатації та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ. Проаналізовано місце розташування земельної ділянки, всі наявні планувальні обмеження, проведено топографо-геодезичних		

	роботи, складено кадастровий план.
<i>Розділ 4</i>	Проаналізовано та описано процедуру реєстрації земельної ділянки та прав на неї .
<i>Розділ 5</i>	Розглянуті найбільш популярні програмні продукти з використанням геоінформаційних систем (ГІС), які забезпечують вирішення різноманітних завдань в землеустрої. Описані основні функції, характеристики, можливості та принципи роботи з програмними засобами. На їх основі наведено порівняльний аналіз програмних засобів.
<i>Висновки по роботі:</i>	В результаті проведеного дослідження було, визначено законодавчі акти, а також нормативно-правові документи, які необхідно враховувати при формуванні земельної ділянки для експлуатації та обслуговуванні будівлі-кредитно-фінансової установи. Розроблені матеріали формування земельної ділянки для розміщення будівлі кредитно-фінансової установи у Солом'янському районі м. Києва у вигляді проекту землеустрою. Проаналізовані програмні засоби ГІС, які використовувались при формуванні проекту землеустрою.
<p><u>Ключові слова:</u> земельна ділянка, землекористування, проект землеустрою, обмеження, кредитно-фінансові установи, кадастровий план, Державний земельний кадастр, ГІС-технології.</p> <p><u>Keywords:</u> land plot, land use, land management project, restrictions, credit and financial institutions, cadastral plan, State Land Cadastre, GIS technologies.</p>	

Укладач: Пірумшова К.А./

Керівник Михальова М.Ю./

«__» _____ 20__ р.

ЗМІСТ

ВСТУП	10
РОЗДІЛ 1. АНАЛІЗ НОРМАТИВНО-ЗАКОНОДАВЧОЇ БАЗИ ЩОДО ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	13
1.1. <i>Нормативно-правова база, яка використовується під час формування земельних ділянок</i>	13
1.2. <i>Види документації із землеустрою для формування земельної ділянки</i>	19
РОЗДІЛ 2. ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ	24
2.1. <i>Склад земель житлової та громадської забудови</i>	24
2.2. <i>Дослідження обмежень у використанні земель житлової та громадської збудови.</i>	27
2.3. <i>Допустимість розміщення житлових та громадських об'єктів</i>	30
2.4. <i>Характеристика будівель кредитно-фінансових установ</i>	33
РОЗДІЛ 3. РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЗОКРЕМА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ЕКСПЛУАТАЦІЇ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ КРЕДИТНО-ФІНАНСОВИХ УСТАНОВ	39
3.1. <i>Загальна характеристика об'єкту дослідження</i>	39
3.2. <i>Вихідні дані для розроблення проєкту відведення</i>	41
3.3. <i>Визначення функціонального призначення земельної ділянки</i>	46
3.4. <i>Створення кадастрового плану</i>	50
3.5. <i>Створення XML обмінного файлу земельної ділянки</i>	56
РОЗДІЛ 4. ЕТАПИ РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ОБМЕЖЕНЬ ТА ПРАВ НА НЕЇ	60
4.1 <i>Державна реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі</i> ..	60
4.2 <i>Реєстрація прав на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно</i>	67
РОЗДІЛ 5. ЗАСТОСУВАННЯ ГІС-ТЕХНОЛОГІЙ ПРИ ФОРМУВАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	70
5.1 <i>Геоінформаційні системи, як сучасна інформаційна технологія географії</i>	70
5.2 <i>Використання ГІС-технологій при формуванні земельних ділянок.</i>	74
ВИСНОВКИ	81
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ІНФОРМАЦІЇ	83
ДОДАТКИ	818

ВСТУП

Зміни земельних відносин, що склалися за час здійснення земельної реформи в нашій країні, визначили новий характер і зміст соціально-економічних проблем землекористування : утворення нової земельної власності, її поділ і збільшення, передача прав на земельні ділянки (паї) землекористувачам, передача земель в оренду, охорона земель і раціональне землекористування. Постійно виникають нові або відбувається упорядкування існуючих землекористувань.

Виникла необхідність максимального задоволення економічних інтересів землевласників і землекористувачів, найбільш повного і ефективного використання виробничого потенціалу господарств і закріплених за ними земель, при суворому дотриманні особливих режимів і умов використання земельних ресурсів. Тому одним із головних завдань сучасного землеустрою є складання проектів землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь (землекористувань).

Формування земельних ділянок для будівель кредитно-фінансових установ є вкрай важливим, так як вітчизняний ринок позикових капіталів переважно пов'язаний з активізацією операцій банківського сектору. Хоча розвиток фінансового сектора, підприємництва та конкурентного середовища в Україні приводить до перебудови всіх складових фінансового ринку, зокрема ринку фінансових послуг. При цьому нового значення набуває діяльність фінансових посередників, передусім небанківських фінансових інститутів, які задовольняють потреби економічних суб'єктів через надання широкого спектру вузькоспеціалізованих фінансових послуг.

Створення оптимальної моделі такого регулювання можливе лише як результат глибокого аналізу сучасної української нормативно-правової бази, а також урахування прогресивного досвіду зарубіжних країн, що матиме на меті внесення відповідних змін і доповнень, які сприятимуть поставленим завданням, що стосуються правильного та збалансованого використання природних ресурсів України та економічного зростання нашої держави.

Метою даної атестаційної випускної роботи є формування земельної ділянки для експлуатації та обслуговування будівлі кредитно-фінансових установ у Солом'янському районі м.Києва.

Відповідно до поставленої мети, можна виділити такі **завдання**:

- 1) Провести аналіз чинного законодавства та законопроектів, які регламентують використання земель житлової та громадської забудови;
- 2) Дослідити обмеження у використанні земель житлової та громадської забудови, а також допустимість їх розміщення;
- 3) Провести характеристику будівель-кредитно фінансових установ
- 4) Розробити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, зокрема для експлуатації та обслуговування будівлі кредитно-фінансових установ;
- 4) Визначити процедуру державної реєстрації земельної ділянки та набуття прав на неї;
- 5) Порівняти програмні засоби у сфері землеустрою при застосуванні ГІС-технологій для формування земельних ділянок.

Методологічна основа даного наукового дослідження була обрана виходячи з поставлених мети та завдань. Таким чином, були використані емпіричний, загальнонаукові та спеціальні наукові методи дослідження.

За допомогою формально-логічного методу проаналізовано норми чинного законодавства; системно-структурний метод дозволив дослідити систему органів державної влади, які приймають участь у державній реєстрації земельної ділянки та прав на неї; порівняльно-правовий метод використано для дослідження нормативного регулювання у сфері землеустрою а також, при експлуатації та обслуговуванні будівель житлової та громадської забудови; за допомогою методів індукції та дедукції зроблено логічні умовиводи щодо порядку використання даного виду земель; метод моделювання було застосовано для підготовки власних пропозицій по використанню ГІС програм у сфері землеустрою, а також визначення позитивні та негативні сторони кожного програмного засобу.

Об'єктом дослідження є земельна ділянка для експлуатації та обслуговування будівлі кредитно-фінансових установ , що знаходиться у Солом'янському районі м.Києва ,за адресою бульвар Вацлава Гавела 16.

Предмет дослідження становлять механізми та технології формування земельних ділянок.

Структура наукової роботи обумовлена метою та завданнями дослідження й складається зі вступу, п'яти розділів, які містять в собі підрозділи, висновків та списку використаної літератури

РОЗДІЛ 1. АНАЛІЗ НОРМАТИВНО-ЗАКОНОДАВЧОЇ БАЗИ ЩОДО ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

1.1. Нормативно-правова база, яка використовується під час формування земельних ділянок

В Україні все більше приймаються нові нормативні акти, вносяться зміни, доповнюються ці зміни, скасовуються застарілі рішення, все це об'єктивно обумовлює упорядкування всієї нормативної бази, її узагальнення, приведення до певної системи, а також видання різного роду збірників законодавства. Цей процес по упорядкуванню нормативно-правових актів у єдину, має назву систематизація законодавства.

Якщо вчасно не зайнятися систематизацією законодавства, а саме упорядкувати діючу нормативно-правову базу, то у майбутньому виникнуть великі труднощі у використанні чинних норм права.

Фундаментальним законодавчим актом, який регламентує земельні відносини в Україні є Земельний Кодекс.[1]

➤ Земельний кодекс України № 2768-III від 25 жовтня 2001 року, зі змінами від 10.10.2022, підстава - 2518-IX. Згідно з ст.4, він регулює земельні відносини з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель.[1]

Регулювання земельних відносин відбувається згідно з ст.3 Земельного Кодексу України. У якому чітко визначені документи, які регламентують земельні відносини. Нормативно-правові акти мають бути прийняті згідно Конституції України та Земельного кодексу України.

Склад та категорії земель визначають ст.18-19 Земельного Кодексу України. У яких зазначається, що[1]:

1. До земель України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії.
2. Категорії земель України мають особливий правовий режим.

3. Україна за межами її території може мати на праві державної власності земельні ділянки, правовий режим яких визначається законодавством відповідної країни.

Стаття 19. Категорії земель[1]

Землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

- землі сільськогосподарського призначення;
- землі житлової та громадської забудови;
- землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- землі оздоровчого призначення;
- землі рекреаційного призначення;
- землі історико-культурного призначення;
- землі лісогосподарського призначення;
- землі водного фонду;
- землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.

Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі.

Земельна ділянка, яка за основним цільовим призначенням належить до відповідної категорії земель, відноситься в порядку, визначеному цим Кодексом, до певного виду цільового призначення, що характеризує конкретний напрям її використання та її правовий режим.

Глава 6 Земельного Кодексу України визначає землі житлової та громадської забудови, а також їх використання.

Стаття 38. Визначення земель житлової та громадської забудови[1]

До земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

Стаття 39. Використання земель житлової та громадської забудови[1]

Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм.

Ці землі можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

➤ Закон України «Про землеустрій» № 858-IV від 22.05.2003 зі змінами від 10.07.2022, підстава - 2321-IX, що визначає правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою і спрямований на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами із забезпечення сталого розвитку землекористування.[2]

Згідно з ст.26 цього закону, замовниками документації із землеустрою можуть бути органи державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, землевласники і землекористувачі, а також інші юридичні та фізичні особи.[2]

Розробниками документації із землеустрою є:

- юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи сертифікований інженер-землевпорядник, який є відповідальним за якість робіт із землеустрою;
- фізичні особи - підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою.

Взаємовідносини замовників і розробників документації із землеустрою регулюються законодавством України і договором.

Подання документації із землеустрою в головне управління Держгеокадастру для внесення відомостей до ДЗК від імені замовника документації здійснюється її розробником.

Згідно до статті 50 Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок складаються у разі зміни цільового призначення земельних ділянок або формування нових земельних ділянок.[2]

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки включає:

- пояснювальну записку;
- матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування (у разі формування земельної ділянки);
- розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом);
- розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом);
- перелік обмежень у використанні земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки.

➤ Закон України « Про державний земельний кадастр» № 4152-VI від 09.12.2011, зі змінами від 27.10.2022, підстава - 2438-IX, цей Закон установлює правові, економічні та організаційні основи діяльності у сфері Державного земельного кадастру.[3]

Державний земельний кадастр - єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами, про меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж.

Згідно з ст. 24 цього Закону, державна реєстрація земельної ділянки здійснюється при її формуванні шляхом відкриття Поземельної книги на таку ділянку.

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється державним кадастровим реєстратором центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.[3]

Згідно з ст.28 цього Закону, внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель здійснюється у формі:

- державної реєстрації обмежень у використанні земель;
- внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі обмежень у використанні земель, безпосередньо встановлених законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, містобудівною документацією.

➤ Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» №3038-VI від 07.02.2011 р. зі змінами від 27.10.2022, підстава - 2438-IX, який встановлює правові та організаційні основи містобудівної діяльності і спрямований на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів.[4]

Згідно з ст. 24 частини 3 цього Закону, наявність затвердженого детального плану території не вимагається у розташування на земельній ділянці будівлі, що перебуває у власності юридичної особи.

➤ Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» №353-XIV, від 23.12.1998р. зі змінами від 24.10.2022, підстава - 2486-IX, що регулює відносини у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності для забезпечення потреб держави і громадян.[5]

Ст.20 цього Закону, визначає порядок користування топографо-геодезичними і картографічними матеріалами та даними.

➤ Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» № 2375-IV від 20.01.2005, зі змінами від 27.10.2022, підстава - 2438-IX, що регулює відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою таких прав.[6]

Згідно з ст. 4 цього Закону, державній реєстрації прав підлягають [6]:

1) право власності та право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язання на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язання на майбутній об'єкт нерухомості.

2) речові права на нерухоме майно, похідні від права власності:

- право користування (сервітут);
- право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);
- право забудови земельної ділянки (суперфіцій);
- право господарського відання;
- право оперативного управління;
- право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки;
- право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки;
- право довірчої власності на отриманий в управління об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості;
- інші речові права відповідно до закону;

3) обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості:

- заборона відчуження та/або користування;
- арешт;
- іпотека;
- вимога нотаріального посвідчення договору, предметом якого є нерухоме майно, встановлена власником такого майна;
- податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, об'єкт

незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості;

- обтяження гарантійної частки будівництва об'єкта нерухомого майна;
- інші обтяження відповідно до закону.

Статті 12-14 визначають структуру та відомості, які повинні міститися у Державному реєстрі прав, а також особливості ведення.

➤ Наказ Державного комітету України із Земельних ресурсів «Про затвердження Вимог до структури, змісту та формату оформлення результатів робіт із землеустрою в електронному вигляді (обмінного файлу)» №573 від 02.11.2009р.

Ці вимоги встановлюють порядок оформлення результатів робіт із землеустрою в електронному вигляді (обмінного файлу), які формуються з метою внесення даних до Поземельної книги та книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі, які ведуться в електронному вигляді, та визначають набір базових лексичних та синтаксичних правил для побудови обмінних файлів.[7]

➤ Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки» №266 від 04.03.2004 р., який встановлює вимоги складання договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.[8]

➤ ДБН.Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», документ який визначає комплекс містобудівних норм і правил, при проектуванні, будівництві і благоустрої територій.[9]

1.2. Види документації із землеустрою для формування земельної ділянки

Документація із землеустрою (землевпорядна документація) - затверджені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюється використання та охорона земель державної, комунальної та приватної власності, а також матеріали обстеження і розвідування земель тощо.[2]

Головним завданням документації із землеустрою є формалізація проектних рішень, що приймаються спеціально підготовленими фахівцями – інженерами-землевпорядниками.

Сутність проектного рішення у землеустрої полягає у авторському задумі об'єкту землеустрою (окремої земельної ділянки, землекористування, територіальної зони, адміністративно-територіального утворення тощо) з визначенням його просторових характеристик, правового режиму, вирішенням соціальних, економічних, екологічних, санітарно-гігієнічних, інженерно-технічних аспектів, що фіксуються в графічній і текстовій частинах документації із землеустрою.

Перелік основних видів документації із землеустрою визначено статтею 25 Закону України «Про землеустрій» [2]:

- схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць;
- проекти землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад;
- проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць;
- містобудівна документація, яка одночасно є документацією із землеустрою (комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад, генеральні плани населених пунктів, детальні плани територій);
- проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів;
- проекти землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та

організацій;

- проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок;
- проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб;
- проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;
- проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів;
- проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв);
- робочі проекти землеустрою;
- технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту;
- технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок;
- технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель;
- технічна документація із землеустрою щодо резервування цінних для заповідання;
- технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж режимоутворюючих об'єктів культурної спадщини. територій та об'єктів.

Відповідність документації із землеустрою в електронному вигляді положенням нормативно-технічних документів, норм і правил у сфері землеустрою засвідчується кваліфікованим електронним підписом сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою, з використанням кваліфікованої електронної позначки часу, а в паперовій формі - підписом та особистою печаткою сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою.[2]

Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок розробляються у разі формування нових земельних ділянок із земель державної, комунальної власності (крім випадків формування земельних ділянок за іншою документацією із землеустрою) та у разі зміни цільового призначення земельних ділянок у випадках, визначених законом. Проекти землеустрою щодо відведення земельної ділянки також можуть передбачати поділ, об'єднання земельних ділянок, які перебувають у власності однієї особи.[2]

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки — це землевпорядна документація, яка розробляється при першому оформленні права власності або користування (оренди) на землю, при зміні цільового призначення землі та ін.[10]

Підставою для розробки проекту землеустрою є заява замовника та дозвіл відповідного органу місцевого самоврядування на розробку проекту відведення земельної ділянки.[10]

Згідно з ст.50 Закону України «Про землеустрій» проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки включає [2]:

- пояснювальну записку;
- матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування (у разі формування земельної ділянки);
- розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом);
- розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом);
- перелік обмежень у використанні земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки.

Проект відведення земельної ділянки розробляється на підставі[11]:

- рішення сільської, селищної, міської ради, районної, Київської або Севастопольської міської держадміністрації, до повноважень яких належить надання у користування або передача у власність земельних ділянок;

- укладених договорів між землевласниками і землекористувачами та розробником проекту відведення земельної ділянки;
- судового рішення.

Процес розробки проекту землеустрою [10]:

- Вивчення документів та графічних матеріалів, які обґрунтовують розмір і межі запроектованої до відведення земельної ділянки;
- Розробка проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а саме:
 - Складання пояснювальної записки;
 - Виготовлення кадастрового плану;
 - Виготовлення плану відведення земельної ділянки з нанесенням меж обмежень та сервітутів;
 - Вирахування площ земельних ділянок та складання експлікації по угіддях відповідно до ф. № 6-зем;
 - Виготовлення креслення перенесення проекту в натуру.
 - Узгодження з місцевими державними органами межі земельної ділянки, яка проектується до відведення.

Вимоги до складу, змісту та оформлення проекту відведення земельної ділянки встановлюються нормативно-технічною документацією із землеустрою.[11]

Проект відведення земельної ділянки виконавець погоджує із землевласником або землекористувачем, органом земельних ресурсів, природоохоронним органом, санітарно-епідеміологічною службою, органом містобудування і архітектури та охорони культурної спадщини.[11]

У разі відведення земельної ділянки для розробки корисних копалин або забудови територій на площах їх залягання проект погоджується також з органом державного геологічного контролю та органом державного гірничого нагляду.[11]

РОЗДІЛ 2. ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

2.1. *Склад земель житлової та громадської забудови*

Відповідно до ст. 18 ЗК України до складу земель України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії щодо яких встановлено особливий правовий режим.

Віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень. В основі поділу земель України на самостійні категорії покладене їх основне цільове призначення. Саме цей критерій враховують уповноважені державні органи та органи місцевого самоврядування, які планують використання земель, їх розподіл та перерозподіл.[12]

Як уже зазначалось, земельним законодавством встановлено, що до складу земель України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії відповідно до ст. 19 ЗК України.[1]

Крім того, ч. 2 ст. 19 ЗК України встановлено, що земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі.[1]

У відповідності до земельного законодавства, землі житлової та громадської забудови є самостійною категорією земель.

За основним цільовим призначенням ці землі призначені для обслуговування потреб міст, сіл, селищ міського типу та інших населених пунктів.

Для віднесення земельної ділянки до земель громадської та житлової забудови законом передбачено дві умови [12]:

- земельна ділянка має бути розташована в межах населеного пункту;
- вона повинна використовуватись для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального

користування.

Так, землі **житлової забудови** - це землі, які використовуються для розміщення житлової забудови (житлові будинки, гуртожитки, господарські будівлі та інше); землі, які використовуються для розміщення гаражного будівництва).[13]

Землі **громадської забудови** - це землі, які використовуються для розміщення громадських будівель і споруд (готелів, офісних будівель, торговельних будівель, для публічних виступів, для музеїв та бібліотек, для навчальних та дослідних закладів, для лікарень та оздоровчих закладів), інших об'єктів загального користування.[13]

Отже, до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування згідно з ст. 38 ЗК України.[1].

Землі житлової та громадської забудови, можна поділити на декілька груп:

- земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва;
- земельні ділянки житлово-будівельних (житлових) і гаражно-будівельних кооперативів;
- земельні ділянки багатоквартирних жилих будинків.

Спільною рисою названих видів земель є те, що всі вони використовуються в якості просторового (територіального) базису для будівництва житлових будинків, комунальних підприємств, адміністративних будівель тощо.[12]

Відмінність же полягає у порядку їх використання. В цілому ж використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням державних стандартів і норм, регіональних та місцевих правил забудови.[12]

➤ *Земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва.*

Громадянам України за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть передаватися безоплатно у власність або надаватися в оренду земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва в межах визначених норм (в селах - 0,25 га, селищах - 0,15 га та містах - 0,10 га). Понад норму безоплатної передачі громадяни можуть набувати у власність земельні ділянки для зазначених потреб за цивільно-правовими угодами.[13]

Право на приватизацію присадибних земельних ділянок мають громадяни України, що раніше не здійснювали приватизації земельних ділянок за даним видом використання. При чому, не передбачено можливість приватизації окремо земельних ділянок для будівництва та обслуговування житлового будинку та окремо - для будівництва та обслуговування господарських споруд. Уся ділянка має бути єдиною та має назву - "присадибна земельна ділянка" і підлягає загальному обмеженню граничного розміру безоплатної приватизації.[13]

➤ *Земельні ділянки житлово-будівельних (житлових) і гаражно-будівельних кооперативів.*

Житлово-будівельним (житловим) та гаражно-будівельним кооперативам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для житлового і гаражного будівництва передаються безоплатно у власність або надаються в оренду у розмірі, який встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації.[13]

Житлово-будівельні (житлові) та гаражно-будівельні кооперативи можуть набувати земельні ділянки у власність за цивільно-правовими угодами.

➤ *Земельні ділянки багатоквартирних будинків.*

Земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками.[13]

Земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у

спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.[13]

Порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками. Розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі відповідної землевпорядної документації.[13]

У разі знищення (руйнування) багатоквартирного будинку майнові права на земельну ділянку, на якій розташовано такий будинок, а також належні до нього будівлі, споруди та прибудинкова територія, зберігаються за співвласниками багатоквартирного будинку.[13]

2.2. Дослідження обмежень у використанні земель житлової та громадської забудови.

На сьогодні чинним законодавством України закріплюється, що до земель нашої держави належать усі землі, що перебувають в межах її території, які у свою чергу поділяються на категорії відповідно до свого основного цільового призначення. Це означає, що у кожній категорії земель є притаманні свої особливості щодо її використання, що у свою чергу призводить до обмеження права на користування нею, виключно тільки до її цільового призначення.[14]

Відповідно до ст.2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», обтяження – заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, яка встановлена або законом, або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або яка виникає на підставі договорів.[6]

Згідно з ст. 110 Земельного кодексу України обмеження на використання для власника земельної ділянки можуть бути встановлені як на всю земельну ділянку так і на її частину.[1]

Згідно з ст. 111 Земельного кодексу України обтяження прав на земельну ділянку встановлюється законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи, або договором шляхом встановлення заборони на користування та/або розпорядження, у тому числі шляхом її відчуження.[1]

Також до обтяження прав на земельну ділянку можуть бути встановлені такі обмеження у використанні земель:

- а) умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;
- б) заборона на провадження окремих видів діяльності;
- в) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;
- г) умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;
- г) умова дотримання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;
- д) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку;
- е) обов'язок щодо утримання та збереження полезахисних лісових смуг.

Відповідно до статей 112 – 115 Земельного кодексу України до обмеження на використання земельної ділянки належать наступні види землі [1]:

- охоронні зони;
- зони санітарної охорони;
- санітарно-захисні зони;
- зони особливого режиму використання земель.

Обтяження прав на земельні ділянки (крім обтяжень, безпосередньо встановлених законом) підлягають державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно у порядку, встановленому законом.

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

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

Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм. [12]

Згідно ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», генеральний план населеного пункту визначається як містобудівна документація, що визначає принципові питання вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту.[1]

У генеральному плані населеного пункту визначаються основні напрями використання земельних площ для житлового будівництва і громадської забудови, розвитку інженерної і транспортної мережі, здійснення зеленого будівництва і благоустрою, розміщення комунальних, соціальних та інших об'єктів поселенської інфраструктури, збереження ландшафтно-рекреаційних зон та історико-культурної спадщини міст, селищ та сіл. У ньому передбачаються потреби у земельних площах, види будівництва, черговість та пріоритетність забудови територій, а також перспективи розвитку населеного пункту і потреби у земельних площах для розширення його меж.[12]

До іншої містобудівної документації належать генеральна схема планування території України; схема планування на регіональному рівні; детальний план території; план земельно-господарського устрою; будівельні норми, державні стандарти і норми; регіональні та місцеві правила забудови.[12]

2.3. Допустимість розміщення житлових та громадських об'єктів

Сельбищна зона (територія) населених пунктів призначена для розміщення житлової забудови, підприємств обслуговування, громадських центрів, зелених насаджень загального користування, навчальних закладів, спортивних комплексів, підприємств, що не мають шкідливого впливу на гігієнічний стан міського середовища (науково-дослідні та проектні інститути, лабораторії, конструкторські бюро тощо), вулиць і доріг, автостоянок і гаражів.[15]

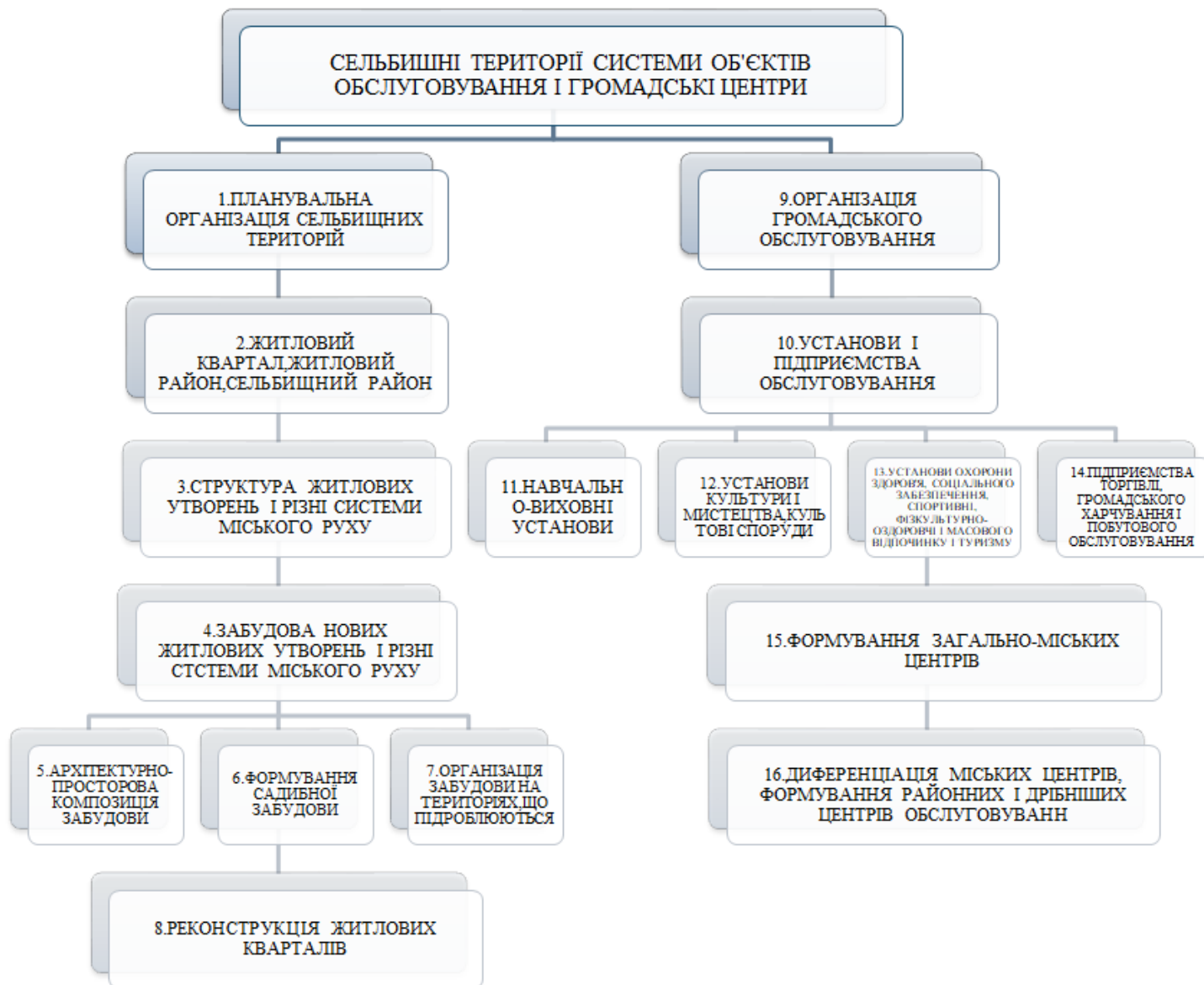


Рис.2.1. Сельбищні території. Системи об'єктів обслуговування і громадські центри.

Створено автором. [15]

При визначенні розміру сельбищної території враховується потреба кожної сім'ї в окремій квартирі чи будинку. Розрахункова житлова забезпеченість

визначається диференційовано для міст в цілому і їх районів на основі прогнозних даних про середній розмір сім'ї і з урахуванням типів житлових будинків, об'ємів житлового будівництва, фонду, що створюється за рахунок коштів населення.

Розміщення нового житлового будівництва у межах сельбищних територій передбачається як на вільних територіях, так і в районах реконструкції.

Планування ділянки під забудову.

При плануванні ділянки необхідно визначитися з межами ділянки: встановлюється огорожа, яка відокремлює ділянку від сусіднього будинку та території загального користування.

Дозволено проектувати огороження як окремих ділянок, так і усієї прибудинкової території садибної забудови. Висота огорожень має бути не більше ніж 2,0 м на межі сусідніх земельних ділянок та не більше ніж 2,5 м на межі з вулицею для забезпечення нормативної інсоляції та провітрювання суміжних територій (пункт 6.7 ДБН Б.2.2-5:2011 "Благоустрій територій").

Після установки парканів, перш ніж зводити фундамент будинку, потрібно виконати планування ділянки: що і як буде розташовуватися на земельній ділянці.

Ділянку можна розділити на такі зони:

- житлова зона (житловий будинок та прибудови до нього);
- господарська зона (госп будівлі та споруди для обслуговування будинку і ділянки);
- зона відпочинку (альтанка, дитячий майданчик, басейн та ін.);
- садово-городня зона (сад, город, теплиця).

Орієнтиром для розташування будівель є паркан і будівлі, розташовані на сусідній ділянці. Якщо у сусідів нічого ще не побудовано, то з ними можна узгодити розташування майбутніх будівель, враховуючи інтереси обох сторін. Норми будівництва в Україні, що пред'являються до планування ділянки, складаються з санітарних і протипожежних норм. Їх можна розділити на обов'язкові до виконання і рекомендовані.

Обов'язкові вимоги, що стосуються відстаней від житлового будинку та літньої кухні до інших будівель:

- господарських будівель для домашнього господарства площею до 50 квадратних метрів — 15 м;
- компостній ями, надвірних вбиралень, ями для відходів — 15 м;
- колодязя для фільтрації води — 8 м (при переробці до 1 м³ на добу), 10 м (при переробці 1-3 м³ на добу);
- септика, душ — 5 м (при переробці до 1 м³ на добу), 8 м (при переробці 1-3 м³ на добу).

Згідно із санітарними нормами туалети потрібно розташовувати не ближче 15 м від житлового будинку і літньої кухні, а від питного колодязя — за 20 м.

Вигреби повинні бути віддалені від меж земельних ділянок навчальних та лікувально-профілактичних закладів, стін житлових та громадських будівель і споруд, майданчиків для ігор дітей та відпочинку населення на відстань не менше 20 м. Місце розміщення вигребу на присадибній ділянці та відстань від нього до власного житлового будинку визначає власник цього будинку з додержанням правил добросусідства (пункт 2.22 розділу II Державних санітарних норм та правил утримання територій населених місць, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 17 березня 2011 року № 145).

Основні вимоги, що стосуються кордонів:

- від будинку до червоної лінії (лінії, що обмежує загальну територію) має бути відстань не менше 5-6 метрів;
- від будинку до кордонів ділянки сусідів і кордонів проїздів — не менше 3 метрів;
- від господарських будівель до проїздів і червоної лінії — не менше 5-6 метрів (пункт 6.1.33 ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій").

При розташуванні житлових будинків та громадських будівель на земельних ділянках необхідно забезпечувати вимоги санітарних норм та пожежних вимог ДСП 173-96, ДБН В.1.1-7, у тому числі для житлових та громадських будинків на суміжних земельних ділянках.

Розміщення громадських будинків та споруд на земельних ділянках повинно

здійснюватись згідно вимогами ДБН Б.2.2-12, ДБН В.2.3-4, ДБН В.2.3-5 та санітарними правилами і нормами.

Площа земельних ділянок для розміщення громадських будинків та споруд приймається відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12 та з урахуванням санітарних норм.

При компактному розміщенні громадських будинків у комплексах і центрах обслуговування, а також розміщення їх в зблокованих, кооперованих та багатофункціональних будинках або в умовах реконструкції допускається згідно з вимогами санітарних норм скорочення нормованої площі ділянок на 25% без порушення нормативних вимог щодо допустимих показників озеленення та площі основних елементів функціонального призначення.

Ділянка для розміщення громадського будинку або комплексу будинків та споруд повинні відповідати вимогам забезпечення їх оптимальної орієнтації і нормативної інсоляції приміщення будинків і їх території, влаштування зручних і безпечних підходів, під'їздів і автостоянок, організація благоустрою з належним рівнем(%) озеленення згідно з ДБН Б.2.2-5, ДБН В.2.2-40 та санітарними нормами.

2.4. Характеристика будівель кредитно-фінансових установ

Фінансово-кредитна система - сукупність фінансових, інвестиційних та кредитних інститутів держави.[18]

Побудова фінансово-кредитної системи України подана на рис 2.2.

Банківська система - сукупність різних банків та інших кредитних установ, котрі функціонують у межах єдиного фінансового механізму.[18]

У дворівневій системі банків на першому рівні знаходиться центральний банк (у США - Федеральна резервна система), а на другому - мережа комерційних банків та інших розрахунково-кредитних установ.

Банківські системи різних країн відрізняються, але можна виділити два типи їх побудови:



Рис.2.2. Побудова фінансово-кредитної системи України.[18]

В Україні послуги населенню надають такі фінансові установи [19]:

- банки;
- кредитні спілки;
- ломбарди;
- установи швидкого кредитування;
- страхові компанії;
- недержавні пенсійні фонди;
- інвестиційні компанії;
- компанії з переказу коштів;
- пункти обміну валюти тощо.

Найчастіше населення відвідує фінансові установи у випадку [19]:

- щоб сплатити за комунальні послуги;
- отримати заробітну плату або пенсію;
- купити дорогу побутову техніку (холодильник, телевізор, пральну машину);
- купити легковий автомобіль;

- покращити свої житлові умови – купити нову квартиру або розпочати будівництво власного будинку;
- сплатити за навчання дітей;
- оплатити лікування;
- накопичити гроші для якоїсь важливої події, подорожі або зробити заощадження на старість;
- покрити збитки у випадку, якщо автомобіль потрапив в аварію, або у будинку сталася пожежа;
- отримати позику для фінансування термінових, непередбачених раніше витрат;
- віддати цінні речі на зберігання у надійному сейфі;
- купити валюту іншої країни для закордонної подорожі тощо.

Як показує практика, сьогодні найбільш популярними фінансовими установами є банки. Вони надають велике різноманіття фінансових послуг та є найбільш надійними фінансовими установами, оскільки найбільш жорстко контролюються з боку держави.

Банки мають право створювати об'єднання і банківські холдингові групи, банківські корпорації. Банки в Україні можуть функціонувати як універсальні або спеціалізовані. За спеціалізацією банки можуть бути ощадними, інвестиційними, іпотечними, розрахунковими (кліринговими). Банк самостійно визначає напрями своєї діяльності і спеціалізацію за видами операцій. Національний банк України регулює діяльність спеціалізованих банків через економічні нормативи та нормативно-правове забезпечення здійснених ними операцій. Законом "Про банки і банківську діяльність" визначено, що банк набуває статусу спеціалізованого банку в разі, якщо більше ніж 50% його активів є активами одного типу.[18]

Банк комерційний - універсальна фінансово-кредитна установа, що створюється для залучення коштів і розміщення їх від свого імені на умовах повернення та платності, а також здійснює розрахункові операції за дорученням клієнтів, їх касове обслуговування, операції з валютою, коштовними металами,

цінними паперами та інші операції, дозволені законом.

Комерційні банки класифікуються за такими ознаками:

- за приналежністю статутного капіталу та способами його формування - акціонерні товариства і товариства з обмеженою відповідальністю, банки з участю чужоземного капіталу, чужоземні банки;

- за видами здійснюваних операцій - універсальні та спеціалізовані;

- за територією і сферами діяльності - загальнодержавні, регіональні, галузеві.

Комерційний банк проводить свою діяльність згідно зі статутом, що визначає перелік виконуваних банком операцій, розміри його фондів, органи управління, порядок використання прибутку. В Україні на всі види здійснюваних операцій, комерційний банк мусить мати ліцензію Національного банку. Він повинен дотримуватись встановлених Національним банком нормативів та інструкцій.

Банк універсальний - фінансово-кредитна установа, що здійснює всі основні види банківських операцій (депозитні, кредитні, фондіві, інвестиційні, довірчі, розрахункові) та надає банківські послуги.[18]

Банк інвестиційний - спеціалізована кредитна установа, що залучає довготерміновий позичковий капітал і надає його в розпорядження позичальникам (підприємцям і державі) через випуск облігацій та інших видів боргових зобов'язань. Основними функціями інвестиційних банків є з'ясування характеру і розміру фінансових потреб позичальників, узгодження умов позички, вибір виду цінних паперів, визначення термінів їх емісії і розміщення серед інвесторів. Інвестиційні банки є не просто посередником між інвестором і позичальником, але й гарантом емісії та організатором ринку.[18]

У банку населення може отримати такі послуги [19]:

1) Перерахувати кошти іншій людині (наприклад, поповнивши її картку) або заплатити за якісь послуги чи товари.

2) Зберігати кошти на поточному або строковому рахунку.

3) Отримати різні види кредитів.

4) Купити в банку або продати банку іноземну валюту.

- 5) Передати свої цінності на збереження до камери схову банку.
- 6) Придбати страховий поліс.
- 7) Поповнити мобільний телефон тощо

Крім банків, населення може отримати кредити у наступних фінансових установах:

- кредитні спілки;
- ломбарди;
- установи швидкого кредитування..

Кредитні спілки – це установи взаємного кредитування, які надають кредити

лише особам, які є засновниками цієї фінансової установи.

Кредитні спілки об'єднують людей, які проживають в одній місцевості (в одному місті, селі, районі, області), працюють на одному підприємстві або належать до однієї професії.

Щоб отримати кредит у такій установі, спочатку потрібно зробити до неї грошові внески (оформити депозит), а згодом стати в чергу на отримання кредиту.

Ломбарди надають короткострокові позики під заставу різних цінних речей (найчастіше – це ювелірні прикраси, мобільні телефони, побутова техніка). Установи швидкого кредитування – надають короткострокові кредити, на оформлення яких не потрібно витратити багато часу. Звертаючись до небанківських фінансових установ по кредит, потрібно дуже уважно читати умови договору й перепитати, через який час кредит потрібно повернути та якою буде кінцева сума боргу (з нарахованими відсотками).[18]

Страхові компанії – це фінансові установи, які беруть на себе зобов'язання відшкодувати клієнтам збитки в разі настання особливих подій (наприклад, хвороба, нещасний випадок, автомобільна аварія, пожежа, крадіжка тощо). [18]

Між страховою компанією і клієнтом укладається страховий договір, згідно якого клієнт сплачує страховику страховий платіж – плату за надання страхової послуги. Види страхових послуг:

- страхування майна клієнта (квартири, машини, дорогих ювелірних прикрас, предметів антикваріату тощо);
- медичне страхування (страхова компанія компенсує клієнту витрати на лікування);
- страхування відповідальності водіїв машин тощо.

Недержавні пенсійні фонди (скорочено НПФ) – це фінансові установи, в які населення перераховує кошти з метою накопичити достатню суму коштів, щоб забезпечити гарний рівень життя на пенсії або у старості. Пенсії від недержавних пенсійних фондів є додатковими до «державних пенсій». Тому громадяни стають учасниками недержавних пенсійних фондів за власним бажанням. На відміну від «державних пенсій», накопичені в НПФ кошти можуть успадкувати родичі вкладника у випадку його передчасної смерті.[18]

Інвестиційні фонди – фінансові установи, які за дорученням своїх клієнтів купують та продають різні види цінних паперів (акції, облігації), нерухомість або золото з метою примноження довірених їм коштів. Інвестиційні фонди акумулюють кошти від різних клієнтів (інвесторів) для того, щоб у подальшому вкласти їх у різні види активів або щоб профінансувати чиясь підприємницьку діяльність. Менеджери інвестиційних фондів постійно слідкують за станом економіки, фінансових ринків як в Україні, так і за кордоном, і намагаються спрогнозувати можливий сценарій розвитку подій та вибрати найкращий варіант інвестування коштів.[18]

Таким чином, різні умови та низький рівень державних гарантій щодо збереження інвестиційних заощаджень населення узагальнено. В Україні розвиваються всі можливі типи фінансового посередництва - від депозитних інститутів (банківських установ) та інститутів спільного інвестування (інвестиційних посередників) до недержавних пенсійних фондів і компаній зі страхування життя (т. зв. договірних ощадних інститутів).

РОЗДІЛ 3. РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЗОКРЕМА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ЕКСПЛУАТАЦІЇ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ КРЕДИТНО-ФІНАНСОВИХ УСТАНОВ

3.1. Загальна характеристика об'єкту дослідження

Земельна ділянка, розташована у м. Київ у Солом'янському р-н по бульвару Вацлава Гавела, 16. Площа земельної ділянки становить 0,2080 га. На земельній ділянці розташований нежитловий будинок, площа якого складає 2836,42 кв.м. Під'їзд до ділянки буде здійснюватися з бульвару Вацлава Гавела.

На рис. 3.1 - 3.3 зображено ситуаційну схему розташування заданої земельної ділянки.

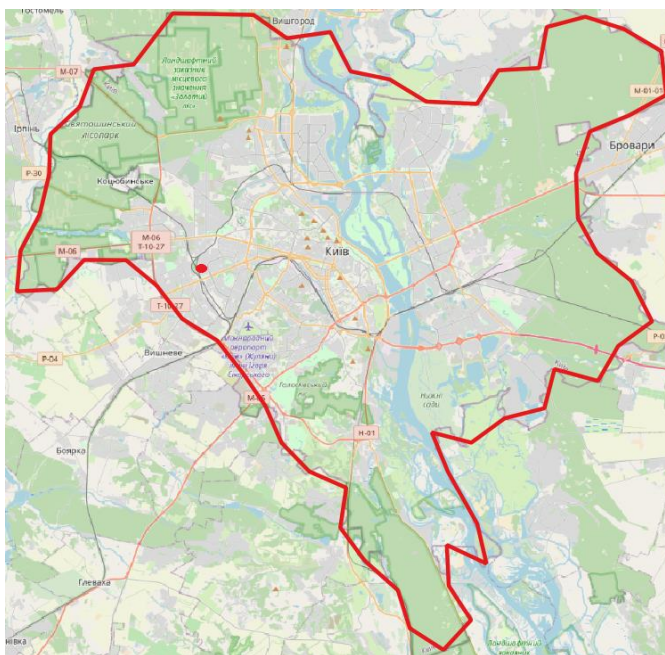


Рис. 3.1 Розташування земельної ділянки в межах міста Києва

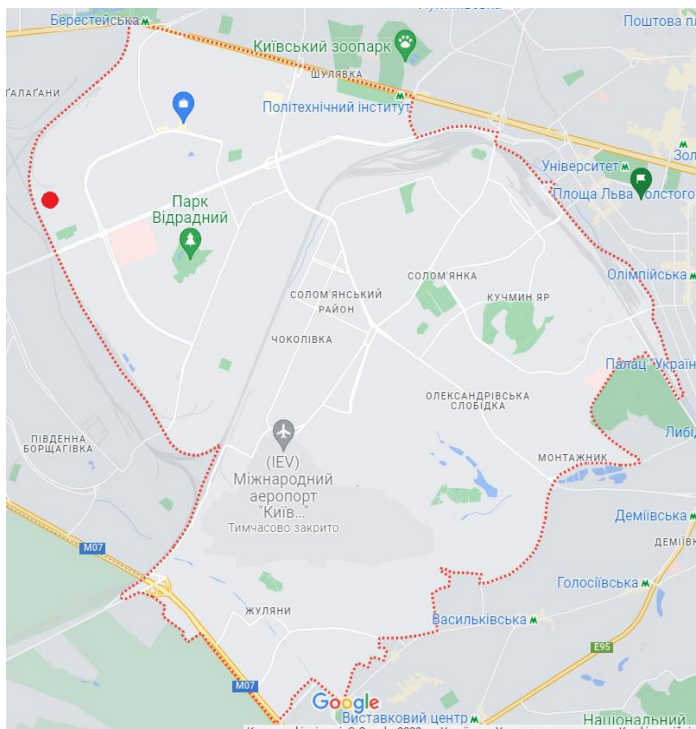


Рис. 3.2 Розташування земельної ділянки в межах Солом'янського району місті Києва

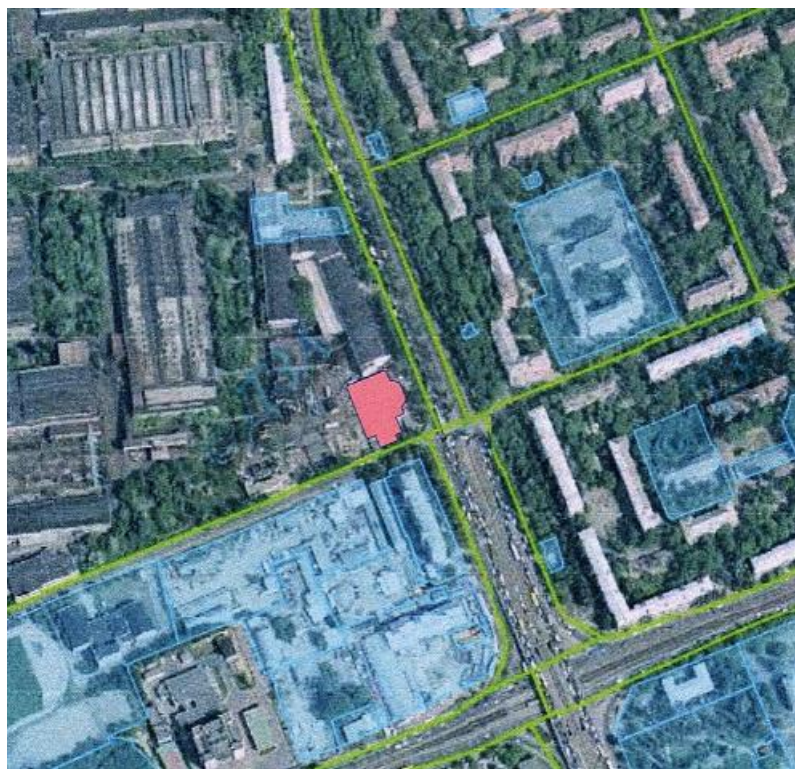


Рис. 3.3 Розташування земельної ділянки в межах кадастрового кварталу

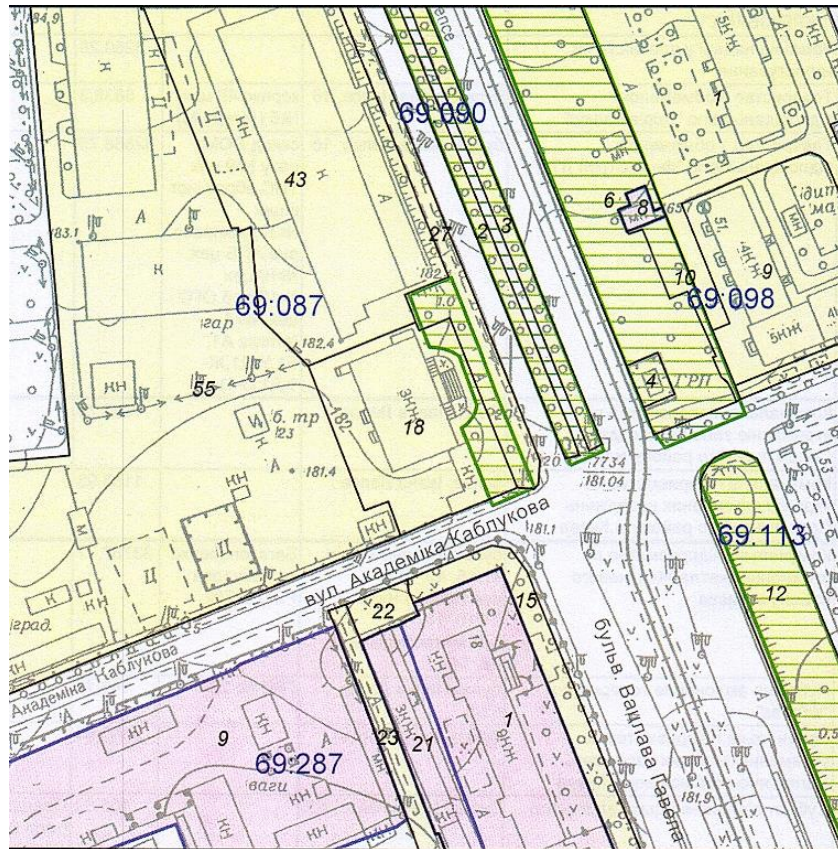


Рис.3.4 Черговий кадастровий план

3.2. Вихідні дані для розроблення проекту відведення

Публічної кадастрова карта містить такі відомості про земельну ділянку:

- графічне місце розташування земельної ділянки;
- її кадастровий номер;
- форму власності;
- цільове призначення;
- площу.

Основні відомості про земельну ділянку:

- адреса (місце розташування) - м. Київ, Солом'янський р-н, бульвар Вацлава Гавела, 16 (в межах населених пунктів);
- загальна площа – 0,2080 га;
- категорія земель: 200 – Землі житлової та громадської забудови;
- форма власності – комунальна;

- цільове призначення земельної ділянки, код згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель В.03.09. для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ;
- наявність обмежень на земельній ділянці:

Земельна ділянка відводиться за рахунок земель запасу (Код КВЦПЗ К- 16.00), не наданих у власність або постійне користування в межах населених пунктів, що підтверджується довідкою з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями.

Відповідно до витягу з бази даних міського земельного кадастру (черговий кадастровий план) від 07.12.2017 фактичним користувачем земельної ділянки (код 69:087:0018) було ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО АКЦІОНЕРНИЙ БАНК "УКРГАЗБАНК".

ПАТ АКБ «УКРГАЗБАНК» набув нерухоме майно розташоване на ділянці що відводиться відповідно до договору про передачу приймаючому банку нерухомого майна неплатоспроможному банку від 19.06.2015 року за реєстровим номером 3927.

Відповідно до вимог ч.1 ст.120 Земельного кодексу України у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти.

А тому в отриманні згоди користувача на вилучення земельної ділянки (навіть у разі його наявності) потреби не має.

Земельна ділянка в користуванні інших осіб не перебуває, що також підтверджується довідкою з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями.

Відомості, що характеризують чинні на даній території містобудівні регламенти та інші умови проведення містобудівної діяльності, містобудівні умови та обмеження, вимоги та обмеження щодо використання земельної ділянки, наведені у витягу із містобудівного кадастру (додається).

Відповідно до рішення Київської міської ради від 19.07.2005 № 806/3381 „Про затвердження Програми розвитку зеленої зони м. Києва до 2010 року та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста”, чинність якого продовжено на період 2010-2015 років згідно з рішеннями Київради від 27.11.2009 № 714/2783 та до 31.12.2017 рішенням Київради від 07.07.2016 № 572/572, земельна ділянка не відноситься до зелених зон та територій, що резервуються для їх створення. Дане підтверджується Черговим кадастровим планом (додається).

Зелені насадження відсутні.

Земельна ділянка не відноситься до особливо цінних земель, визначених в статті 150 Земельного кодексу України.

Відповідно до рішення Київської міської ради від 03.07.2014 № 23/23 “Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Києва” земельна ділянка розташована в 243 економіко-планувальній зоні, де базова вартість землі – 590,36 грн/кв. м.

Межі земельної ділянки визначені з урахуванням вимог містобудівної документації. Сформовані суміжні земельні ділянки відсутні. Формування здійснювалося у відповідності до наявних проїздів з бульвару Вацлава Гавела та вулиці Академіка Каблукова. При проектуванні меж земельної ділянки встановлено мінімальну відстань необхідну для обслуговування будівлі (відповідно до вимог ДБН 360-92**).

Межі суміжних ділянок, проїздів нанесені на плані відведення земельної ділянки у відповідному масштабі, що забезпечує їх якісне відображення.

При складанні проекту землеустрою уточнено межу земельної ділянки і її площа становить 0,2067 га, що погоджено із замовником.

На час обстеження встановлено, що на земельній ділянці розташоване нерухоме майно ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА АКЦІОНЕРНИЙ БАНК "УКРГАЗБАНК". Право власності якого підтверджується Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності (індексний номер витягу 167509197). Відповідно до зазначеного

витягу реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 663094980000. Підставою виникнення права власності є договір про передачу приймаючому банку нерухомого майна неплатоспроможному банку від 19.06.2015 року за реєстровим номером 3927.

Угіддя визначено, як землі під соціально-культурними об'єктами (код згідно КВЗУ 008.03).



Рис. 3.5 Довідка (витяг) з містобудівного кадастру, фрагмент основного креслення (функціональне зонування) генерального плану міста

Перелік обмежень, які діють на ділянку

- 01.08. **Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (водопровід)** – прокладений водопровід, тому встановлено обмеження у використанні частини земельної ділянки площею 0,0617 га.
- 01.08. **Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (тепломережа)** - прокладена тепломережа, тому встановлено обмеження у використанні частини земельної ділянки площею 0,0514 га.

- 01.08. *Охоронна зона навколо інженерних комунікацій(каналізація)* - прокладена побутова каналізація, тому встановлено обмеження у використанні частини земельної ділянки площею 0,0800 га.
- 01.08. *Охоронна зона навколо інженерних комунікацій(газопровід)* – прокладено газопровід, тому встановлено обмеження у використанні частини земельної ділянки площею 0,0009 га.
- 01.05. *Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи (піземний кабель лінії електропередач)* - прокладено кабель лінії електропередач, тому встановлено обмеження у використанні частини земельної ділянки площею 0,0164 га.

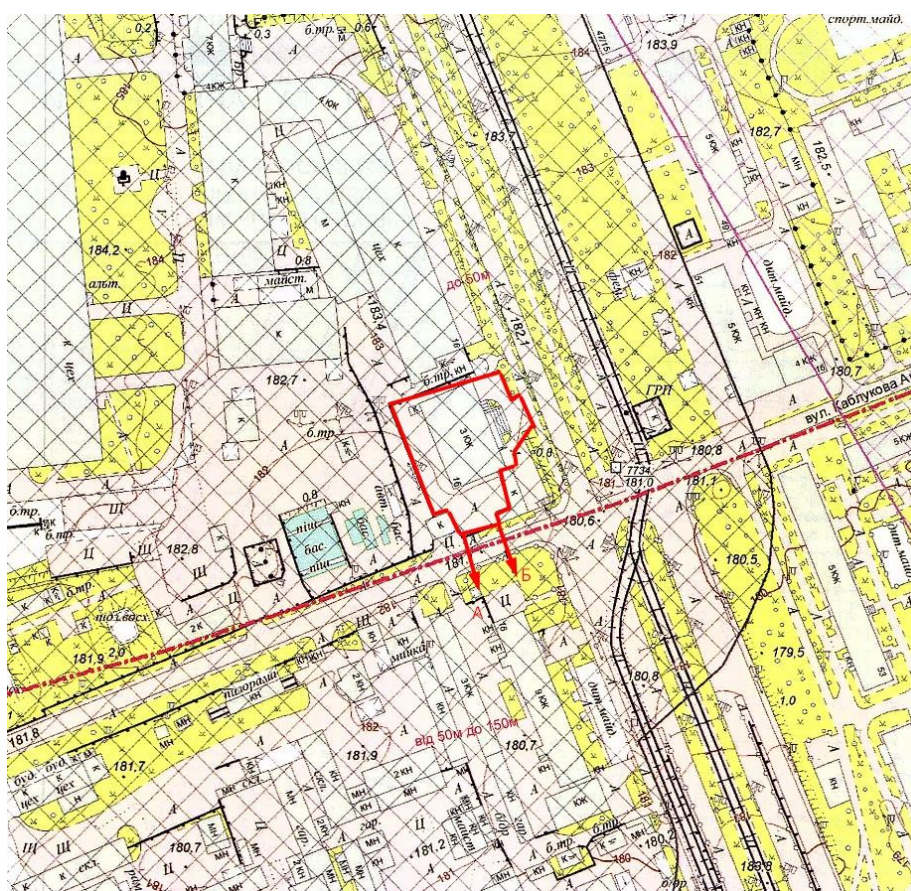


Рис. 3.6 Фрагмент схеми планувальних обмежень

Земельна ділянка, запроєктована до відведення, межує:

Від А до Б Землі, не надані у власність або користування в межах населених пунктів (кадастровий номер відсутній)

Від Б до А землі загального користування (вулиця Академіка Каблуківа)

земельної ділянки, визначений містобудівною документацією. У документах на земельну ділянку воно не зазначається. Функціональне призначення території повинно встановлюватись планом зонування або детальним планом території. Але оскільки не в усіх населених пунктах такі плани розроблено і затверджено, то часто функціональне призначення земельної ділянки визначається згідно з генеральним планом.

Земельна ділянка, запропонована до відведення, розташована в районі, який у відповідності до Генерального плану розвитку міста, затвердженого рішенням Київради від 28.03.02 № 370/1804, за функціональним призначенням належить до території промислової (існуючої) відповідно до витягу з містобудівного кадастру.

Земельна ділянка потрапляє до території, на яку згідно Програми створення (оновлення) містобудівної документації у місті Києві, затвердженої рішенням Київської міської ради від 13.11.2013 № 518/10006 детальний план території розроблявся (Детальний план території в межах просп. Космонавта Комарова, залізничної колії, вул.Академіка Каблукова, бул.Івана Лепсе, вул.Гарматна, рішення КМР від 21.04.2015 р. №423/1288).

Відповідно до ч.3 ст.24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» наявність затвердженого детального плану території не вимагається у розташування на земельній ділянці будівлі, що перебуває у власності юридичної особи.

Відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 №1051, враховуючи витяг з обмеження щодо використання земельної ділянки :

➤ 01.08. **Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (водопровід)** – прокладений водопровід, тому встановлено обмеження у використанні частини земельної ділянки площею 0,0617 га.

➤ 01.08. **Охоронна зона навколо інженерних комунікацій(тепломережа)** - прокладена тепломережа, тому встановлено обмеження у використанні частини земельної ділянки площею 0,0514 га.

➤ 01.08. *Охоронна зона навколо інженерних комунікацій(каналізація)* - прокладена побутова каналізація, тому встановлено обмеження у використанні частини земельної ділянки площею 0,0800 га.

01.08. *Охоронна зона навколо інженерних комунікацій(газопровід)* – прокладено газопровід, тому встановлено обмеження у використанні частини земельної ділянки площею 0,0009 га.

➤ 01.05. *Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи (піземний кабель лінії електропередач)* - прокладено кабель лінії електропередач, тому встановлено обмеження у використанні частини земельної ділянки площею 0,0164 га.

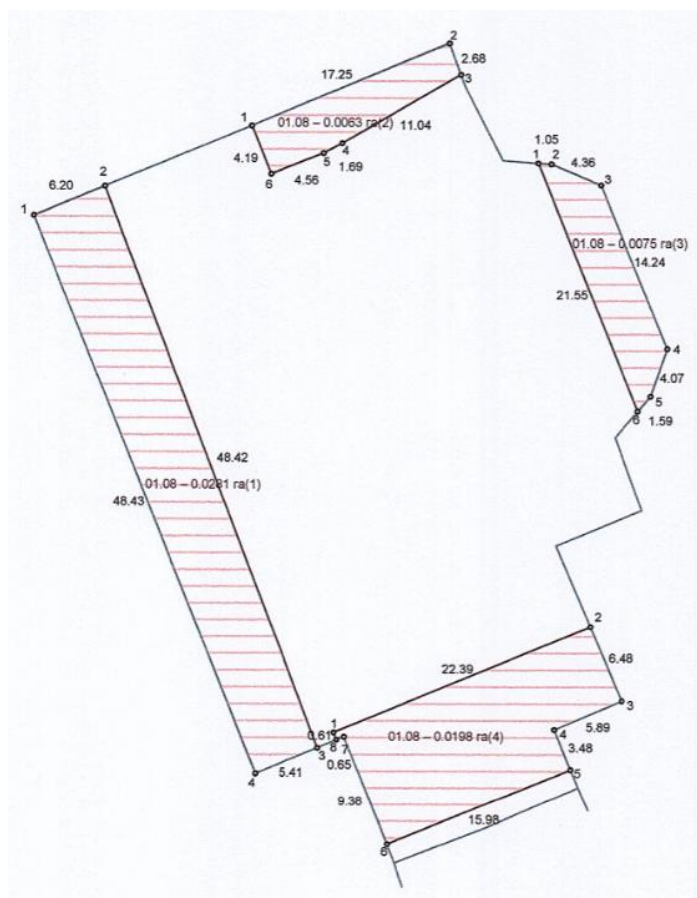


Рис. 3.9 Фрагмент схеми обмежень навколо інженерних комунікацій (водопровід)

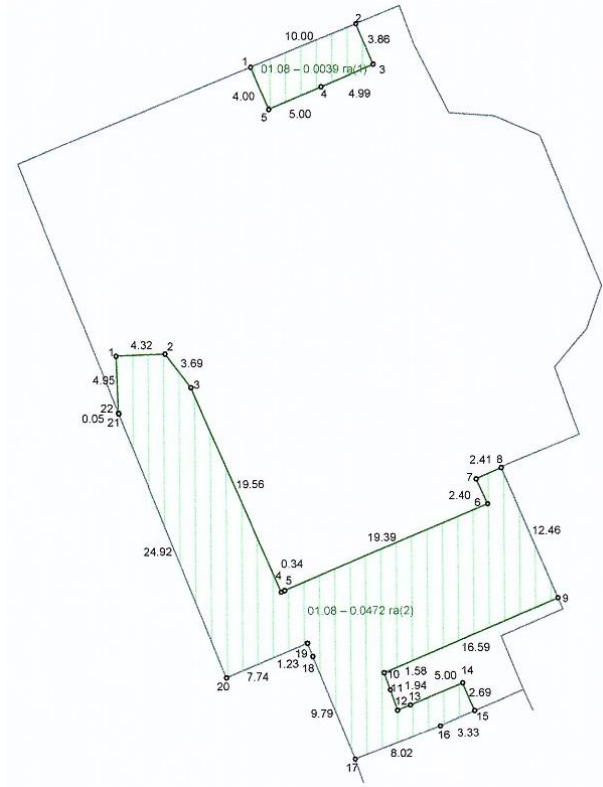


Рис. 3.10 Фрагмент схеми обмежень навколо інженерних комунікацій(тепломережа)

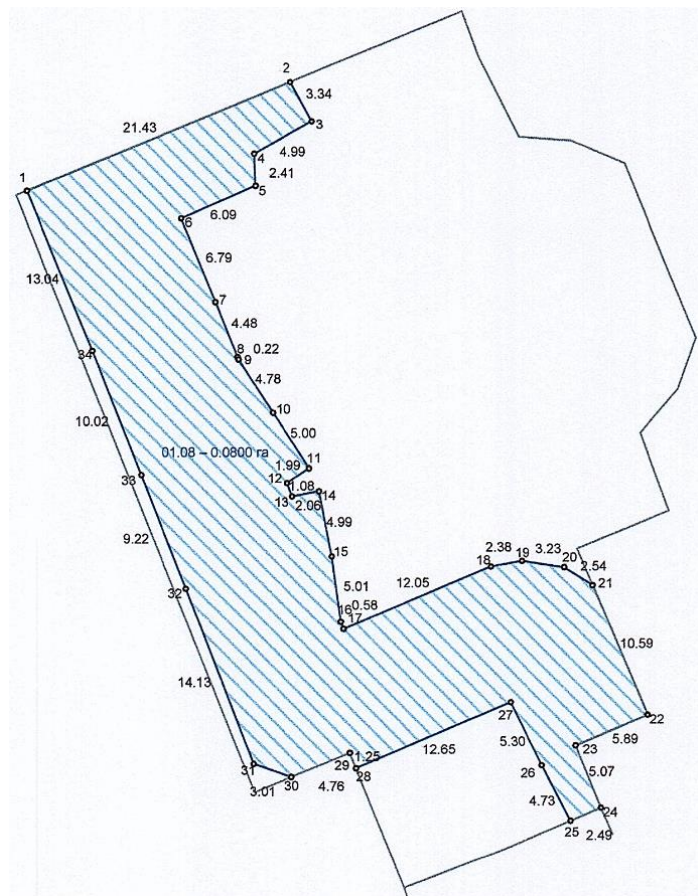


Рис. 3.11 Фрагмент схеми обмежень навколо інженерних комунікацій(каналізація)

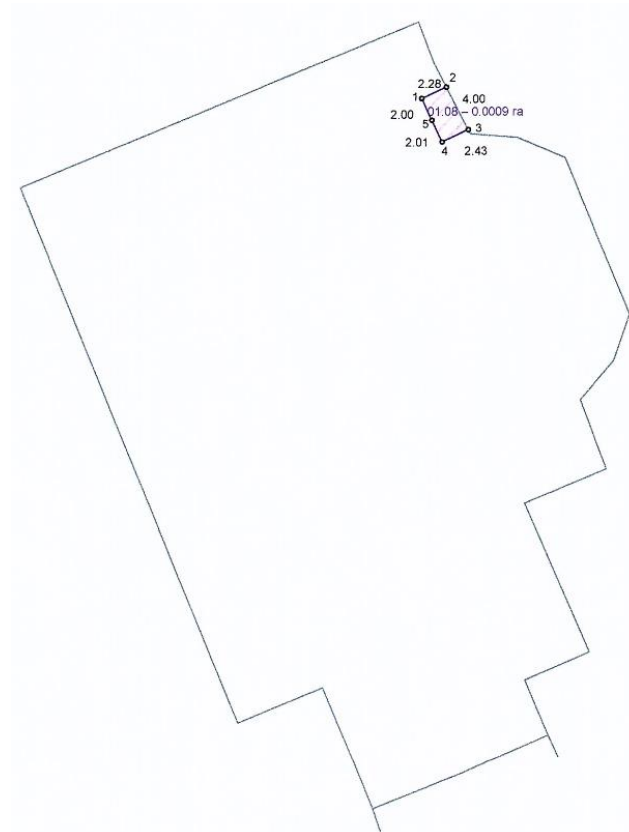


Рис. 3.11 Фрагмент схеми обмежень навколо інженерних комунікацій(газопровід)

3.4. Створення кадастрового плану

Кадастрові плани земельних ділянок – картографічні документи, що містять графічне зображення земельних ділянок із зазначенням місця розташування їх меж, меж земель, обмежених (обтяжених) правами інших осіб, контурів земельних угідь, контурів об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельних ділянках, та кадастровий номер земельної ділянки. Кадастровий план земельної ділянки – складова частина документації із землеустрою.[16]

Кадастровий план не має обмеженого терміну дії. Його доведеться міняти тільки в разі зміни самої ділянки, наприклад якщо її розмежували на кілька частин або об'єднали з сусідньою. Відтак кожна нова земельна ділянка отримає новий кадастровий номер, й буде сформовано нову справу з новим планом.

Кадастрові плани земельних ділянок складаються [16]:

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

- фізичними особами – підприємцями, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою.

Кадастровий план земельної ділянки складається під час формування земельної ділянки в паперовому та електронному вигляді.

Порядок складання та затвердження вимог до оформлення кадастрових планів земельних ділянок встановлюється Кабінетом Міністрів України.

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

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

наявності) та меж земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки);

- відомості про встановлені межові знаки (у разі формування земельної ділянки).[3]

Невід'ємною частиною кадастрового плану земельної ділянки є таблиці із зазначенням координат усіх поворотних точок меж земельної ділянки, переліку земельних угідь, їх площ, відомостей про цільове призначення земельної ділянки та розробника документації із землеустрою на земельну ділянку.[16]

Примірник кадастрового плану земельної ділянки на паперовому носії видається власнику (користувачу) земельної ділянки та є його власністю.

Кадастровий план необхідний для:

- ✓ для оформлення права власності;
- ✓ при прокладенні інженерних комунікацій;
- ✓ для будь-яких фінансових операцій з нерухомістю.

Офіційна форма кадастрового плану складається з п'яти основних частин, які доповнюють одна одну.

1. Загальна інформація - ця частина містить текстовий опис території із зазначенням інформації про місцезнаходження та характеристики ділянки:

- номер земельної ділянки;
- номер кадастрового плану;
- межі та площа;
- правовласник;
- дата та мета реєстрації.

2. План ділянки - у цій частині знаходиться план меж земельної ділянки (креслення), який надає уявлення про форму та межі території, охоплювану площу землі на плані та розміри території, а також відображує інженерні об'єкти в межах кордонів території та їх характеристики.

3. Текстова інформація про особливості розташування об'єкта - у цьому розділі міститься текстовий опис нюансів розташування земельної ділянки. З яких

міркувань межі території прокреслено саме так, як залежать межі ділянки від рельєфу місцевості, та які чинники ще мали вплив на їх обриси.

4. Опис, присвячений розподілу ділянки. Під час проведення кадастрових робіт територію нерідко зонально поділяють, розмежовують на частини, що розрізняються за призначенням земельних ділянок або за типом розташованих на них структурних об'єктів.

5. Схема, що дозволяє скласти наочне уявлення про розташування об'єкта - це креслення більш дрібного масштабу. Воно відображує розташування земельної ділянки щодо сусідських угідь.

Фрагменти частин кадастрового плану наведені на рис. 3.12, табл.3.1-3.3.

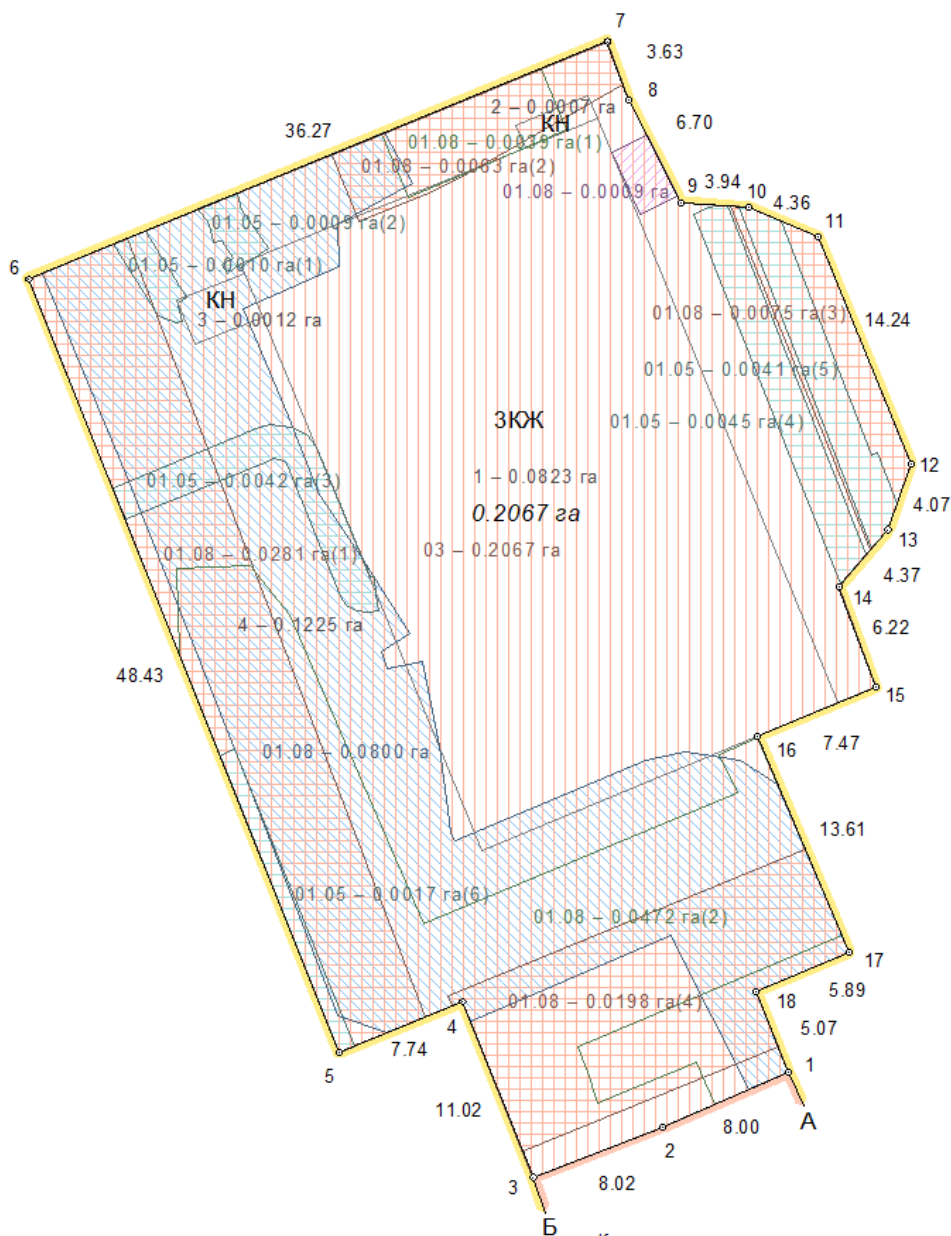


Рис.3.12. Фрагмент кадастрового плану земельної ділянки

Таблиці із зазначенням координат усіх поворотних точок меж земельної ділянки, переліку земельних угідь, їх площ, відомостей про цільове призначення земельної ділянки та розробника документації із землеустрою на земельну ділянку є невід'ємною частиною кадастрового плану земельної ділянки.

Табл. 3.1 Координати поворотних точок земельної ділянки

номер точки	назва точки	відстань (метрів)	координати	
			X	Y
1	17	8,00	49751,39	19181,47
2	18	8,02	49748,19	19174,14
3	1	11,02	49745,29	19166,66
4	2	7,74	49755,52	19162,56
5	3	48,43	49752,56	19155,41
6	4	36,27	49797,51	19137,39
7	5	3,63	49811,29	19170,94
8	6	6,70	49807,89	19172,21
9	7	3,94	49801,93	19175,26
10	8	4,36	49801,64	19179,19
11	9	14,24	49799,94	19183,20
12	10	4,07	49786,76	19188,58
13	11	4,37	49782,92	19187,24
14	12	6,22	49779,61	19184,39
15	13	7,47	49773,78	19186,55
16	14	13,61	49770,92	19179,65
17	15	5,89	49758,40	19184,98
18	16	5,07	49756,09	19179,56
1	17			

Нижче в таблиці № 3.2. відображено Існуючий стан земельних угідь до відведення земельної ділянки та Запроектований стан після відведення земельної ділянки.

Табл. 3.2 Земельні угіддя

№	Існуючий стан		Площа, га	Запроектовано	
	Код	Призначення		Код	Призначення
1	007.02	Багатоповерхова забудова	0.0823	007.02	Багатоповерхова забудова
2	007.01	Малоповерхова забудова	0.0007	007.01	Малоповерхова забудова
3	007.01	Малоповерхова забудова	0.0012	007.01	Малоповерхова забудова

4	008.03	Землі під соціально-культурними об'єктами	0.1225	008.03	Землі під соціально-культурними об'єктами
---	--------	---	--------	--------	---

Згідно Додатку 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051, а також враховуючи витяг з містобудівного кадастру та топоплан М1:500, встановлені обмеження у використанні земельної ділянки, перелік яких наведено на рис 3.13.

Відповідно до топоплану М1:500 червоні лінії межі земельної ділянки не перетинають.







	Код	Назва обмеження	Площа, га	Підстава для встановлення
	01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (водопровід)	0,0281 0,0063 0,0075 0,0198	Закон України "Про питну воду та питне водопостачання" від 10.01.2002 №2918-III
	01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (тепломережа)	0,0039 0,0472	Закон України "Про теплопостачання" від 02.06.2005 №2633-IV
	01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (каналізація)	0,0800	Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України "Про затвердження ДБН В.2.5-75:2013 "Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування"" від 08.04.2013 №134
	01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (газопровід)	0,0009	Постанова Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг "Про затвердження Кодексу газорозподільних систем" від 30.09.2015 №2494
	01.05	Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи (піземний кабель лінії електропередач)	0,0010 0,0009 0,0042 0,0045 0,0041 0,0017	Закон України "Про електроенергетику" від 16.10.1997 №575/97-ВР
	03	Санітарно-захисна зона навколо об'єкта (від промислових об'єктів)	0,2067	Закон України "Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення" від 24.02.1994 №4004-XII

Рис.3.13. Перелік обмежень, згідно з постановою КМУ від 17.10.2012 №1051

Табл. 3.3 Відомості про земельну ділянку

Кадастровий квартал		8000000000:69:087	
Місце розташування		м. Київ, Солом'янський р-н (код КОАТУУ 80 389 000 00), бульвар Вацлава Гавела, 16	
Цільове призначення	Існуючий стан	Категорія земель	200 – Землі житлової та громадської забудови
		Вид використання	Землі запасу (земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)
		Код КВЦПЗ	К – 16.00
	Запроектовано	Категорія земель	200 – Землі житлової та громадської забудови
Вид використання		для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі	

	Код КВЦПЗ	В – 03.09
Площа, га		0,2067

На основі вище зазначеної інформації складається кадастровий план земельної ділянки, у разі зміни відомостей, власнику (користувачу) земельної ділянки за його заявою Державний кадастровий реєстратор видає Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, складовою частиною якого є кадастровий план, що містить внесені відомості.

3.5. Створення XML обмінного файлу земельної ділянки

Згідно з чинним законодавством України наявність земельної ділянки громадянина в загальній базі даних Національної кадастрової державній системі може служити додатковим підтвердженням прав на землю на офіційному рівні. Таким чином, зацікавлена особа може убезпечити себе від поширених, в даний час, земельних махінацій.

Обмінний файл в XML форматі необхідний для внесення повної інформації у всеукраїнську єдину базу даних Державного земельного кадастру. Як вже зазначили вище це необхідно для додаткового підтвердження прав на володіння своєю ділянкою. XML файл являє собою електронний або цифровий документ, в якому вказана вся необхідна інформація для відповідного управління земельних ресурсів.

В обмінному файлі повинна бути розміщена інформація про:

- межі земельної ділянки;
- розрахункової площі ділянки;
- повний перелік існуючих будівель на земельній ділянці;
- цільове призначення земельної ділянки;
- інформація про власника землі.

Список документів необхідних для формування XML (обмінного) файла:

- копія державного акту на землю або договору оренди землі
- копія документу згідно якого виникло право власності (користування) землею (договір купівлі-продажу, дарування, міни, рішення сільської ради, тощо)

- копії паспортних даних та ідентифікаційного коду (фізичної особи);
копії свідоцтва про реєстрацію, статуту, копія свідоцтва про сплату податків, копія довідки з єдиного державного реєстру підприємств та організацій

Створення XML файлу було за допомогою програм DigitalS та GeoSee2.

Порядок створення наведено нижче рис.3.14-3.18.:

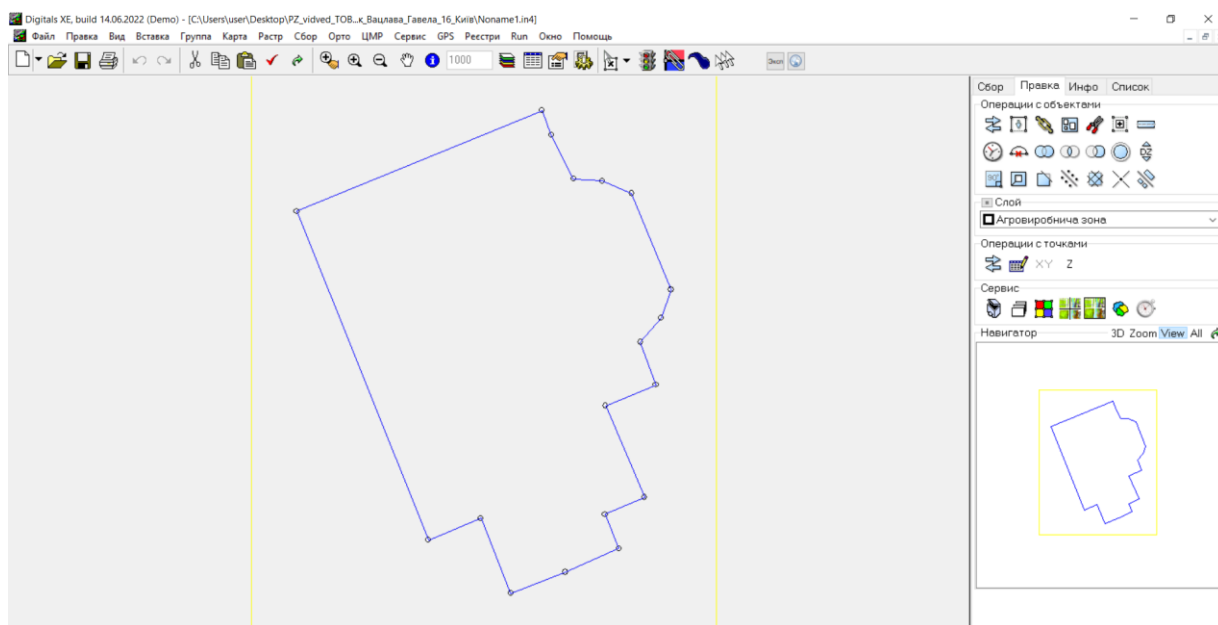


Рис.3.14. Контур ділянки в DigitalS

Після чого відкриваю файл у програмі GeoSee2 і формую XML файл.

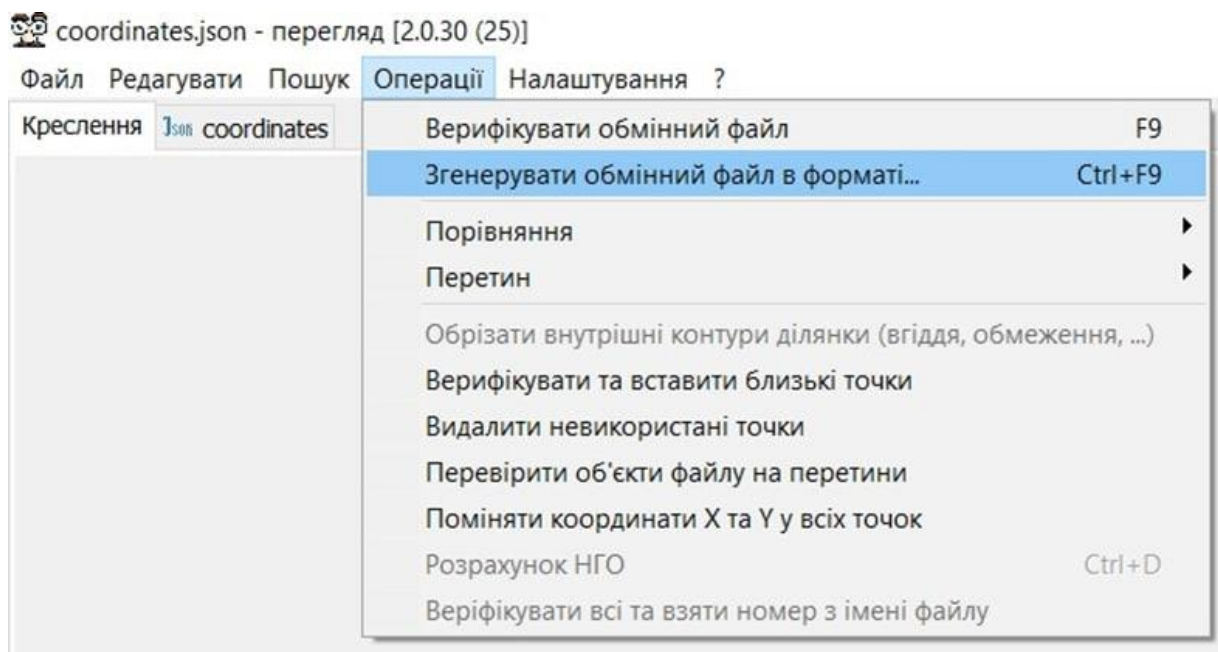


Рис.3.15. Меню операцій програми

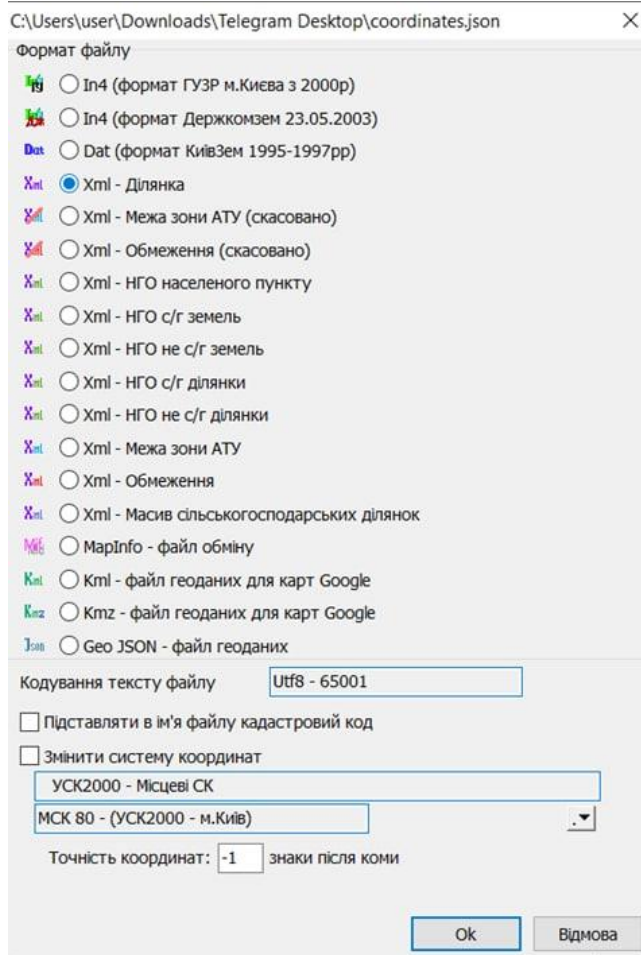


Рис.3.16. Формування XML ділянки

Після чого заповнюємо інформацію про земельну ділянку, а також додаємо угіддя, обмеження та суміжники за допомогою панелі інструментів.

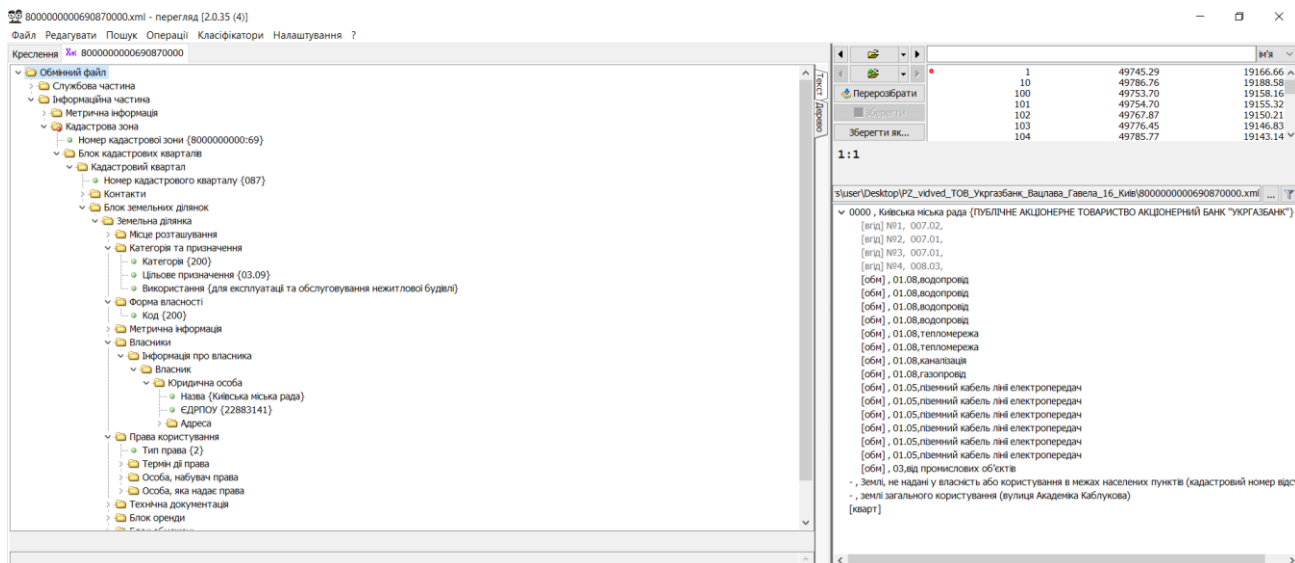


Рис.3.17. Заповнення інформації про земельну ділянку

800000000690870000.xml - перегляд [2.0.35 (4)]
 Файл Редагувати Пошук Операції Класифікатори Налаштування ?
 Креслення [Km](#) 800000000690870000

			Іня
1	49745.29		19166.66
10	49786.76		19188.58
100	49753.70		19158.16
101	49754.70		19155.32
102	49767.87		19150.21
103	49776.45		19146.83
104	49785.77		19143.14

19164.22
49766.02

☑ Інтернет - карти
 --Не показувати--

[Km](#) 800000000690870000.xml

- 0000 , Київська міська рада (ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО АКЦІОНЕРНИЙ БАНК "УКРГАЗБАНК")
 - [вгд] №1, 007.02,
 - [вгд] №2, 007.01,
 - [вгд] №3, 007.01,
 - [вгд] №4, 008.03,
 - [обм] , 01.08,водопровід
 - [обм] , 01.08,водопровід
 - [обм] , 01.08,водопровід
 - [обм] , 01.08,водопровід
 - [обм] , 01.08,тепломережа
 - [обм] , 01.08,тепломережа
 - [обм] , 01.08,каналізація
 - [обм] , 01.08,каналізація
 - [обм] , 01.08,газопровід
 - [обм] , 01.05,півеньний кабель лінії електропередач
 - [обм] , 01.05,півеньний кабель лінії електропередач
 - [обм] , 01.05,півеньний кабель лінії електропередач
 - [обм] , 01.05,півеньний кабель лінії електропередач
 - [обм] , 01.05,півеньний кабель лінії електропередач
 - [обм] , 01.05,півеньний кабель лінії електропередач
 - [обм] , 03,від промислових об'єктів
- , землі, не надані у власність або користування в межах населених пунктів (кадастровий номер відс...
- , землі загального користування (вулиця Академіка Каблукіова)
- [кварт]

Рис.3.18. Відображення земельної ділянки

РОЗДІЛ 4. ЕТАПИ РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ОБМЕЖЕНЬ ТА ПРАВ НА НЕЇ

4.1 Державна реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі

Державна реєстрація земельної ділянки — внесення до Державного земельного кадастру передбачених Законом України “Про Державний земельний кадастр” відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера.[3]

Державний земельний кадастр — єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами.[3]

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється під час її формування за результатами складення документації із землеустрою після її погодження у встановленому порядку та до прийняття рішення про її затвердження органом державної влади або органом місцевого самоврядування (у разі, коли згідно із законом така документація підлягає затвердженню таким органом) шляхом відкриття Поземельної книги на таку земельну ділянку. Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється державним кадастровим реєстратором центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.[20]

Відповідно до законодавства державну реєстрацію земельної ділянки здійснюють державні кадастрові реєстратори територіальних органів земельних ресурсів. Саме вони приймають рішення про державну реєстрацію земельної ділянки або рішення про відмову у такій реєстрації.

Послідовність проведення державної реєстрації земельної ділянки визначається Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051.[21]

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється за заявою:

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

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

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

4) замовника технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель (у разі внесення до Державного земельного кадастру за результатами проведення інвентаризації земель масиву земель сільськогосподарського призначення відомостей про земельну ділянку, що входить до такого масиву);

5) власника земельної частки (паю) або його спадкоємця (у разі формування земельної ділянки в порядку виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв));

б) особи, визначеної частиною першою статті 118 Земельного кодексу України, у тому числі власника нерухомого майна (будівлі, споруди), розташованої на земельній ділянці, що надається (передається) із земель державної чи комунальної власності, або його спадкоємця.[21]

Для державної реєстрації земельної ділянки Державному кадастровому реєстраторові, який здійснює таку реєстрацію, в електронній формі подаються:

1) заява про державну реєстрацію земельної ділянки за формою згідно з додатком 22;

2) документація із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки;

3) електронний документ.

Під час подання заяви сертифікований інженер-землевпорядник за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру на веб-сторінці Держгеокадастру вносить:

- 1) погоджену відповідно до законодавства документацію із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки, в електронній формі відповідно до вимог Закону України “Про землеустрій” та у формі електронного документа відповідно до вимог Закону України “Про Державний земельний кадастр”;
- 2) інформацію (для фізичної особи):
 - прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності);
 - реєстраційний номер облікової картки платника податку (крім фізичних осіб, які через свої релігійні або інші переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку (ідентифікаційного номера), офіційно повідомили про це відповідним органам державної влади та мають відмітку в паспорті) або номер та серію паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні або інші переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку (ідентифікаційного номера), офіційно повідомили про це відповідним органам державної влади та мають відмітку в паспорті);
 - реквізити документа, що посвідчує особу (найменування, номер та серію документа, дату його видачі), та документа, що посвідчує повноваження діяти від імені особи (для уповноваженої особи);
 - місце проживання;
- 3) інформацію (для юридичної особи (резидента та нерезидента):
 - найменування юридичної особи;
 - код згідно з ЄДРПОУ;
 - контактний номер телефону;
 - адресу електронної пошти;
 - найменування та місцезнаходження центру надання адміністративних послуг, в якому заявник бажає отримати витяг.[21]

Після реєстрації на веб-сторінці Держгеокадастру та внесення інформації для подання заяви в електронній формі за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру сертифікованому інженеру-землевпоряднику повідомляється про прийняття заяви та присвоєний їй реєстраційний номер.

Перегляд сертифікованим інженером-землевпорядником інформації про стан опрацювання та результати розгляду заяви в електронній формі здійснюється на веб-сторінці Держгеокадастру за реєстраційним номером заяви.

На підставі інформації, наданої сертифікованим інженером-землевпорядником під час подання заяви в електронній формі, Державний кадастровий реєстратор, який здійснює державну реєстрацію земельної ділянки, відповідно до пунктів 73, 75, 77, 87, 111 цього Порядку формує витяг або рішення про відмову у державній реєстрації земельної ділянки за формою згідно з додатком 14, та за бажанням заявника передає їх у паперовій формі зазначеному у заяві центру надання адміністративних послуг або надсилає такі відомості в електронній формі з використанням засобів телекомунікаційного зв'язку на адресу веб-сторінки Держгеокадастру, за якою здійснювалося подання заяви.

Державний кадастровий реєстратор для здійснення державної реєстрації земельної ділянки протягом 14 календарних днів з дня реєстрації відповідної заяви перевіряє:

- 1) відповідність поданих документів вимогам, передбаченим пунктом 67 цього Порядку;
- 2) електронний документ відповідно до пункту 74 цього Порядку;
- 3) наявність документа, що підтверджує згоду органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, фізичної чи юридичної особи про поділ, об'єднання земельних ділянок, з нотаріально засвідченою справжністю підпису на такому документі - у разі, коли відповідно до закону поділ, об'єднання земельних ділянок здійснюються за погодженням з органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, фізичними чи юридичними особами.[21]

За результатами перевірки Державний кадастровий реєстратор виконує одну з таких дій:

здійснює державну реєстрацію земельної ділянки:

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

- відкриває Поземельну книгу та вносить відомості до неї (крім відомостей про затвердження документації із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки, а також про власників, користувачів земельної ділянки);

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

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

приймає рішення про відмову у державній реєстрації земельної ділянки відповідно до пунктів 70, 73, 77-85 цього Порядку в разі:

- невідповідності поданих документів, зазначених у пункті 110 цього Порядку, вимогам, зазначеним у підпунктах 1 і 3 цього пункту;

- розташування в межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини.[21]

Після прийняття органом державної влади чи органом місцевого самоврядування рішення про затвердження документації із землеустрою, яка є підставою для державної реєстрації земельної ділянки, та надання до органів, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру, відповідно до компетенції засвідченої копії такого рішення Державний кадастровий реєстратор протягом двох робочих днів з моменту її отримання вносить відповідні відомості до Поземельної книги в електронній (цифровій) та паперовій формі.

До Поземельної книги в паперовій формі додається засвідчена копія рішення, яке є підставою для внесення відомостей до неї.

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

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

Витяг з Державного земельного кадастру є дійсним протягом трьох місяців з моменту його видачі, крім витягу про земельну ділянку для оформлення права на спадщину, що видається спадкоємцям, та витягу з Державного земельного кадастру, що видається для підтвердження державної реєстрації земельної ділянки або внесення інших відомостей до Державного земельного кадастру, які є безстроковими. Витяг з Державного земельного кадастру надається в паперовій або електронній формі та містить усі відомості про земельну ділянку, внесені до Поземельної книги, крім відомостей про речові права на земельну ділянку, що виникли після 1 січня 2013 року, а також за бажанням заявника - відомості Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про речові права на земельну ділянку, їх обтяження, одержані в порядку інформаційної взаємодії між Державним земельним кадастром та Державним реєстром речових прав на нерухоме майно.[20]

Витяг з Державного земельного кадастру в паперовій формі надається заявнику в день надходження заяви. Витяг з Державного земельного кадастру в електронній формі надається в режимі реального часу.[20]

Витяг з Державного земельного кадастру в паперовій формі надається без використання спеціальних бланків, проставлення печатки та містить обов'язкове посилання на Державний земельний кадастр. Обов'язковим атрибутом витягу є QR-код, що містить інформацію про документ.[20]

Графічне представлення послідовності проведення державної реєстрації земельної ділянки наведено на рис.4.1.



Рис.4.1. Послідовність проведення державної реєстрації земельної ділянки відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру[21]

Підстави для відмови у здійсненні державної реєстрації земельної ділянки:

- розташування земельної ділянки на території дії повноважень іншого державного кадастрового реєстратора;
- подання заявником документів не в повному обсязі;
- невідповідність поданих документів вимогам законодавства;

- знаходження в межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини.[20]

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

4.2 Реєстрація прав на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно

Зареєструвати власність чи інші права (оренду, сервітут, суперфіцій, емфітевзис і т.і.) на землю можна через місцевий центр надання адміністративних послуг (ЦНАП) або у нотаріуса. Саме після реєстрації в держреєстрі речових прав на нерухоме майно, виникає, змінюється чи припиняється відповідне право.

Для довідки. Правила реєстрації прав на нерухоме майно, у тому числі на земельну ділянку, визначені, зокрема Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127, яка набрала чинності з 01.01.2016 р.[23]

Якщо згадати, то до 2013 року право власності на землю підтверджувалось державним актом про право власності на земельну ділянку, який можна було отримати в місцевому органі Держкомзему.

Сьогодні ж, після включення даних про земельну ділянку до державного земельного кадастру та отримання в місцевому управлінні Держгеокадастру витягу з ДЗК, необхідно звернутись до місцевого ЦНАПу чи нотаріуса для реєстрації вашого права на земельну ділянку. В ЦНАПі можна зареєструвати право власності, оренди, сервітут, суперфіцій, емфітевзис, обтяження на нерухоме майно тощо. Найпоширенішим випадком звичайно є саме реєстрація права власності на земельну ділянку, покроковий порядок зі зразками документів якої ми і розглянемо нижче.

Покроковий порядок реєстрації права на земельну ділянку.[22]

1. Визначитись з органом реєстрації права.

Спочатку необхідно визначитись зі зручним для Вас центром надання адміністративних послуг (ЦНАП) або нотаріусом, до яких можна звернутись щодо реєстрації. В ЦНАПі ви оплачуєте виключно адміністративний збір, проте там можуть бути черги. У нотаріуса навпаки – дорожче (адмінзбір + послуги нотаріуса), але все зручно і без черг.

Важливим є те, що зареєструвати право на земельну ділянку можна тільки в ЦНАПі чи у нотаріуса, які працюють в тій же області, що і земельна ділянка.

2. Підготувати та подати пакет документів

Далі необхідно підготувати пакет документів для подачі до місцевого ЦНАПу чи нотаріуса, який включатиме:

- витяг з Державного земельного кадастру (ДЗК);
- оригінал паспорту заявника;
- оригінал ідентифікаційного номеру;
- підтвердження оплати адміністративного збору (0,1 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб, станом на 2022 р. - це 250 грн.);
- документ - підстава виникнення права на ділянку (договір купівлі-продажу (дарування, міни і т.і.), рішення суду, свідоцтво на спадщину, тощо);
- довіреність, якщо документи подаються представником (нотаріально засвідчена);
- оригінал паспорту, ідентифікаційного номеру представника, якщо документи подаються представником.

Заява про реєстрацію права друкується держреєстратором або нотаріусом та підписується заявником на місці.

Важливо також те, що витяг з Державного земельного кадастру (ДЗК) не має потреби подавати у випадку, коли документи, які є підставою виникнення,

переходу чи припинення права власності або інших прав, містять в собі інформацію про кадастровий номер.

3. Отримати готовий документ.

Загальний строк розгляду поданих державному реєстратору документів складає 5 робочих днів (не календарних!). Зі спливом вказаного строку можна буде отримати від державного реєстратора витяг з реєстру речових прав. Порядок передбачає, що рішення держреєстратора розміщується на сайті Мінюсту та має таку ж юридичну силу, як і паперове підтвердження реєстрації права.

Слід також зазначити, що Закон надає можливість скоротити п'ятиденний строк до 2 днів, 24х та 2х годин, проте збір за реєстрацію права в таких випадках буде значно більшим.

Після реєстрації свого права в Державному реєстрі речових прав, ви станете повноправним власником земельної ділянки та в подальшому зможете розпорядитись нею за власним розсудом (в тому числі, продати, подарувати, обміняти, тощо).

Слід зазначити, що до 2016 р., за результатами реєстрації права можливо було отримати один з таких документів:

- витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень;
- свідоцтво з Державного реєстру прав (тільки для новосформованих земельних ділянок, які надавались на підставі рішення місцевої ради/розпорядження держадміністрації/наказу обласного управління Держгеокадастру або заяви власника, в разі зміни цільового призначення чи поділу земельної ділянки).[22]

Зараз можна отримати тільки витяг про проведену державну реєстрацію прав.

Крім того, ви маєте можливість отримати інформацію про будь-який об'єкт нерухомості в формі інформаційної довідки самостійно через Кабінет електронних сервісів Мінюсту.

РОЗДІЛ 5. ЗАСТОСУВАННЯ ГІС-ТЕХНОЛОГІЙ ПРИ ФОРМУВАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

5.1 Геоінформаційні системи, як сучасна інформаційна технологія географії

Геоінформаційні системи (ГІС) - це інформаційні системи, призначені для збирання, зберігання, аналізу та візуалізації (видачі) просторових даних. Наука та виробнича діяльність, пов'язані з науковим обґрунтуванням, проектуванням, створенням, експлуатацією та використанням інформаційних систем, називають геоінформатикою.

Інформація, що включає просторову складову, становить значну частину всіх даних, з якими мають працювати організації та установи. Тому сьогодні геоінформаційні системи вже давно вийшли за рамки поняття системи, що обробляє власно просторові дані. Сучасні ГІС дозволяють працювати не тільки з різними картами та атрибутами об'єктів на них, але і з різними типами документів (текстових, графічних, мультимедійних), пов'язаних з певними об'єктами, здійснювати складні запити до баз даних та перетворювати їх результати у карти, картограми чи діаграми, прив'язані до певних територій та багато інших операцій.

Однією з важливих переваг сучасних геоінформаційних систем є розробка і аналіз великої кількості варіантів різних проектних рішень, щодо оптимізації території, охороні земель, забезпечення сталого землекористування, відтворення природних ландшафтів, прогнозі й контролі за земельними ресурсами.

Функції сучасних ГІС представлені на рис.5.1.

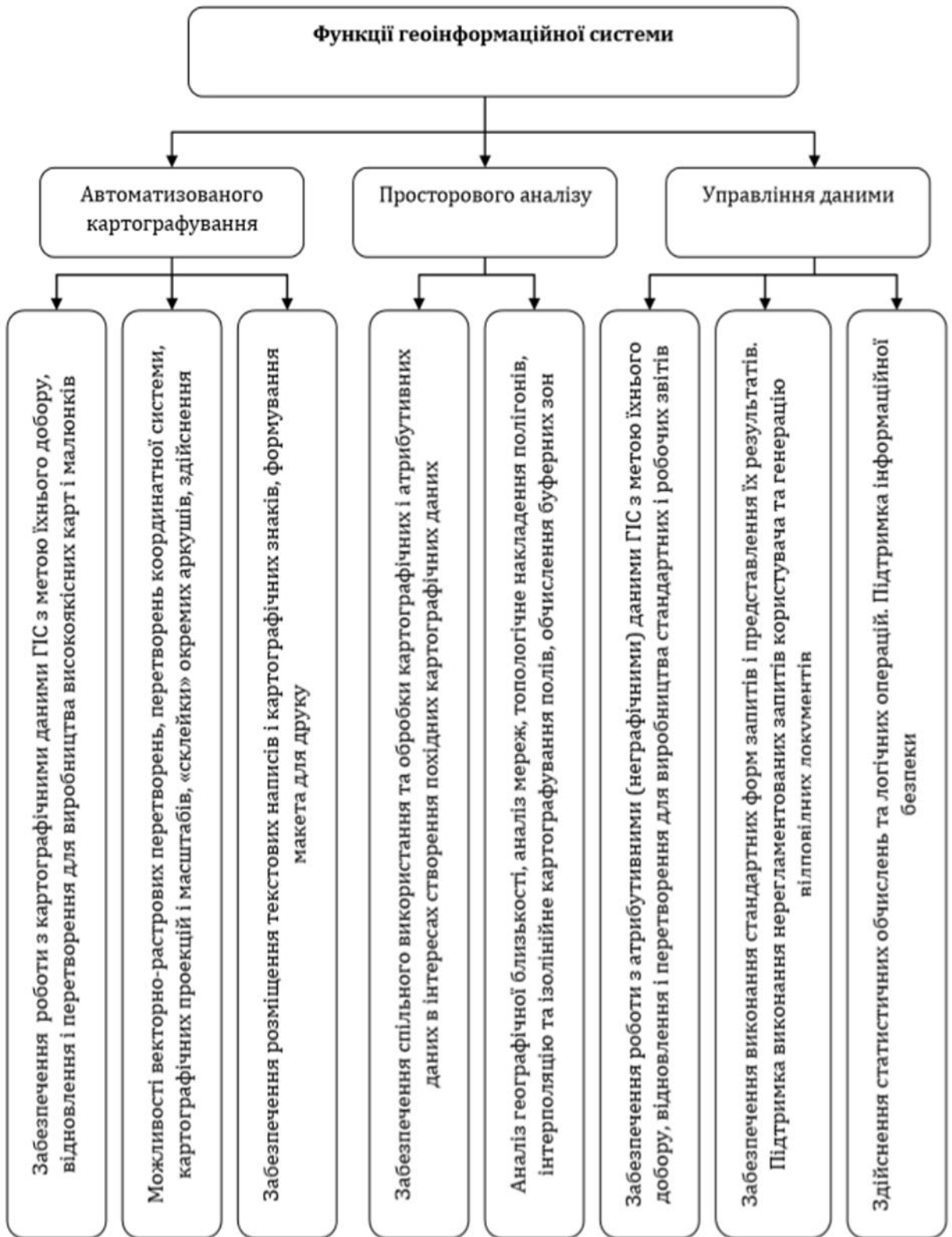


Рис.5.1. Функції ГІС

Нижче наведено перелік основних задач, що вирішують сучасні геоінформаційні системи:

1. Обробка матеріалів польових вимірювань та спостережень, оформлення їх у вигляді карт та схем.
2. Зберігання картографічних даних різних типів.
3. Відображення окремих картографічних даних та різних комбінацій даних.
4. Підготовка карт різних типів до друку.
5. Пошук даних за їх положенням, атрибутами, розташуванням відносно заданого об'єкту чи групи об'єктів.
6. Аналіз місцезнаходження об'єктів, топологічних відношень, наявності та щільності розподілу об'єктів.
7. Аналіз атрибутів об'єктів карт, класифікація даних.
8. Аналіз та відображення змін даних у часі.
9. Робота з різними типам баз даних по пошуку та виборці інформації, пов'язаної з певною територією чи об'єктами, формування звітів.
10. Побудова графових структур, мережевий аналіз, вирішення транспортних задач.
11. Моделювання рельєфу, місцевості, розвитку певних подій на місцевості.
12. Оформлення результатів аналізу даних у вигляді різних типів карт, картограм, діаграм, мультиплікацій.
13. Вирішення задач проектування об'єктів та територій.
14. Обмін даними з іншими ГІС та інформаційними системами.[24]

Сфери застосування геоінформаційних систем

В наш час ГІС знаходять застосування в самих різних сферах діяльності, де потрібно зберігати та обробляти інформацію, що характеризується просторовою складовою.

Найбільш поширені сьогодні ГІС в сферах:

- геодезія та картографія: ГІС використовуються для обробки матеріалів польового знімання, зберігання та оновлення картографічних матеріалів, підготовки до друку та видання карт;
- навігаційні системи та системи моніторингу транспорту: можливості ГІС по відображенню значних обсягів різнотипних картографічних даних дозволяють в реальному часі відстежувати місцезнаходження та рух транспортних засобів;
- муніципальні системи: на ГІС покладаються завдання зберігання різноманітної просторової інформації та пов'язаних з об'єктами документів (плани території, земельно-кадастрова інформація, інформація по об'єктах нерухомості, комунікації, та пов'язані з об'єктами креслення, дозволи, рішення та інші документи);
- моніторинг навколишнього природного середовища: саме спеціалісти цієї сфери першими розпочали роботи по створенню ГІС для зберігання значних масивів просторової інформації та її аналізу - тому в цій сфері ГІС відіграють дуже важливу роль;
- військова справа: діяльність військових формувань завжди вимагали максимально точних та детальних відомостей про місцевість, на якій плануються або проводяться військові та спеціальні операції, тому геодезія та картографія завжди були на службі військовій справі - сьогодні, як для підготовки військово-топографічних карт, так і безпосередньо для прийняття рішень використовують ГІС.[24]

За своїм призначенням ГІС поділяються на універсальні та спеціалізовані.

Універсальні ГІС можуть використовуватись практично в будь-якій сфері, надаючи користувачам певний базовий набір операцій по зберіганню та обробці растрових, векторних та матричних картографічних даних, доступ до інформації в базах даних та засоби по створенню власних спеціалізованих додатків. Універсальні ГІС здебільшого мають модульну структуру.

Використання тих чи інших модулів дозволяє створювати на їх основі спеціалізовані системи.

Спеціалізовані ГІС вирішують завдання лише певної галузі. Вони мають спеціалізований набір інструментів, що краще задовільняє користувачів, яким потрібно вирішувати певне обмежене коло завдань. Такі ГІС створюються на платформі універсальних ГІС або як самостійні системи.

5.2 Використання ГІС-технологій при формуванні земельних ділянок.

ГІС широко застосовується у землеустрої для створення та оновлення планово-картографічних матеріалів. За останні роки обсяг землевпорядної та кадастрової інформації суттєво збільшився, а до переліку її одержувачів додалися державні адміністрації, органи земельних ресурсів та сотні державних, комунальних та приватних землевпорядних організацій. Проте, відсутність належної уваги, фінансування та відповідних методик призвела до того, що стан крупномасштабних матеріалів є вкрай незадовільним, їх актуалізація на загальнодержавному рівні практично не проводилась. Тому проблема оновлення та інтеграції векторних та растрових даних на сьогоднішній день постала в Україні надзвичайно гостро.

Для успішного вирішення цих задач необхідне програмне забезпечення, що дозволяє на основі ГІС створити єдине інформаційне середовище, що включає в себе як стандартні функції ГІС, так і технологічні, пов'язані із сучасними методами отримання даних (GPS) та їх представлення (клієнт-серверні та інтернет-технології).

При складанні документації із землеустрою виконуються обстежувальні, вишукувальні, топографо-геодезичні, картографічні, проектні та інші роботи. Склад, зміст і правила оформлення документації із землеустрою регламентуються відповідною нормативно-технічною документацією з питань здійснення землеустрою. Порядок складання документації із землеустрою встановлюється залежно від мети, конкретних природно-економічних умов, передбачених заходів тощо. Етапи розробки кожного виду документації із землеустрою різні.

В цілому при складанні документації із землеустрою роботи можна виділити наступні види робіт:

- збирання, вивчення земельно-кадастрових та планово-картографічних матеріалів;
- підбір існуючої або створення топографічної основи на територію (у т.ч. цифрової);
- підготовка викопіювань з планово-картографічних матеріалів;
- складання списку власників земельних ділянок та землекористувачів;
- польове обстеження земельних ділянок з уточненням їх меж;
- складання планово-картографічних матеріалів території;
- структуризація території – формування зон, районів з урахуванням вимог
- нормативних документів та зонування території;
- геодезичне встановлення (відновлення) меж земельних ділянок;
- погодження меж земельних ділянок із суміжними власниками та землекористувачами;
- встановлення меж зон обмежень і обтяжень щодо використання земельних ділянок;
- складання контурних відомостей території;
- складання експлікації земель за формами власності, власниками землі і землекористувачами та угіддями;
- створення обмінного файлу.

Практично всі ці роботи можна віднести до задач геоінформаційного (просторового) аналізу, оскільки їх виконання потребує врахування впливу факторів, які мають кількісні характеристики, просторову прив'язку та просторові відношення.

Виконання цих робіт передбачає наявність у геоінформаційних систем таких функціональних можливостей:

- робота з космічними та аерознімками;

- конвертація даних із інших форматів;
- завантаження даних із електронних геодезичних приладів;
- створення векторних примітивів цифрових карт шляхом прямого введення координат;
- перетворення координатних систем, картографічних проекцій і масштабів;
- обробка результатів геодезичних вимірювань;
- формування таблиць баз даних про об'єкти карти;
- різні методи просторового аналізу (за атрибутивними даними, за просторовими даними та ін.);
- створення технічної документації щодо землеустрою;
- робота з обмінними файлами кадастрових даних у форматах IN4 та XML;
- автоматичне формування звітів та пояснювальних записок.

Аналіз наведених функцій, показує, що для виконання землевпорядних робіт у проектних організаціях можуть бути використані програми «Digitals», «QGIS», «ArcGIS».

Розглянемо більш детально вищенаведені ГІС.

1. Програма «Digitals»

Призначення: Програма призначена для створення/оновлення топографічних і спеціальних карт, видання карт міського кадастру і землеустрою, рішення інженерних і прикладних завдань.

Структура і вартість системи: система містить базове картографічне ядро, що забезпечує функції редагування і друку цифрових карт, запитів і звітів, читання і запису карт в різних форматах, включає модуль для розпаювання земельних ділянок і підготовки документації. Digitals Professional включає додатково функції векторизації карт і поодиноких знімків.

- Внутрішні формати графічних даних: DMF, TIFF
- Внутрішні формати баз даних: DMF

- Експорт і імпорт графічних даних: DXF, MID/MIF, SHP, DGN, TXF, TIF, BMP, JPG
- Експорт і імпорт баз даних: DBF
- Обмін даними з іншими програмними продуктами: AutoCAD, MapInfo, ArcView, MicroStation, ГИС «Карта»
- Має можливість взаємодії з іншими програмними продуктами: Microsoft Word/Excel
- Поєднує можливості створення цифрових карт для ГІС і підготовку топографічних карт до видання; містить шари, що настроюються, атрибути об'єктів, умовні знаки і систему шаблонів.[25]

Має можливість доповнення модулями стереообробки. В новій версії пакету є можливість запису файлів в новому форматі кадастрового файла In-5 . Для складення даного файлу запроваджено шаблон XMLNormal.dmf

Перше, що одразу вирізняє Digitals від знайомих ГІС-продуктів — це особливості захисту ліцензії програми. Так, для цього використовується спеціальний USB-ключ, що підтверджує ліцензійність продукту. Ліцензії можуть бути як індивідуальними, так і мережевими (тобто один ключ використовуватиметься для запуску програми на різних ПК). Окрім цього в ключі записується інформація про придбані розширення програми, зокрема модулі обробки геодезичних спостережень, створення ортофотопланів, автоматизованої векторизації.[26]

Функціональні можливості Digitals задовольняють досить широке коло завдань, пов'язаних із опрацюванням аерофотознімків, землеустроєм, топографією. Всі ці можливості виконуються окремими утилітами, доступ до яких можна отримати через програму ЦФС «Дельта».[26]

З усіх доступних утиліт, найпотужнішою та найфункціональнішою є утиліта «Сбор», яка в рядку меню Windows називається Digitals XE (так, логіка присвоєння назв у НПП «Геосистема» досить своєрідна). За функціями ця утиліта є досить потужним картографічним редактором орієнтованим на побудову топографічних планів місцевості.[26]

Беззаперечною перевагою цього редактору є наявність умовних знаків відповідно до українського класифікатору умовних знаків різних масштабів та значної кількості інструментів, зручних саме для побудови топографічних планів. Окрім цього, програма дозволяє обчислювати засічки, працювати з ортофотопланами, здійснювати запити до реєстрів, перераховувати координати. В сукупності з можливостями побудови цифрових моделей рельєфу та автоматизованого викреслювання горизонталей на їх основі, зовсім не дивно чому Digitala стала основним робочим інструментом багатьох професіоналів, чия робота пов'язана з викреслюванням топографічних планів та землеустроєм загалом.[26]

2. Програма QGIS

QGIS [27] – це зручна та гнучка геоінформаційна система (ГІС), що підтримується та розвивається міжнародною спільнотою ентузіастів та впливових стейкхолдерів, які міцно інтегрували QGIS у свій бізнес.

QGIS є однією з найбільш функціональних і зручних настільних геоінформаційних систем і швидко розвиваються. Основне призначення системи полягає в обробці та аналізі просторових даних, підготовка різної картографічної продукції.

QGIS розповсюджується на умовах GNU General Public License [28] і є проектом Open Source Geospatial Foundation (OSGeo) [29]. QGIS є мультиплатформовим проектом і працює на Linux, BSD, Mac OSX, Windows та Android, підтримує безліч растрових та векторних форматів, широкий спектр баз даних різних типів і за своїми можливостями не поступається своєму найближчому конкуренту ArcGIS.

QGIS забезпечує інтеграцію з іншими відкритими ГІС-пакетами, в тому числі PostGIS, GRASS, GeoServer і MapServer. Така інтеграція значно розширює аналітичні та функціональні можливості. Окрім того, QGIS дозволяє підключати величезну кількість додатків-плагінів, написаних на мов програмування Python, C++ та R. Така можливість розширює функціонал QGIS фактично безмежно.

QGIS дозволяє користувачам створювати карти з безліччю шарів, використовуючи різні картографічні проекції. Можемо збирати карти в різних форматах і використовувати їх для різних цілей. У системі QGIS карти можуть складатися з растрових або векторних шарів. Типовими для такого роду програмного забезпечення, векторні дані зберігаються як точка, лінія, полігон. Підтримуються різні види растрових зображень. Програмне забезпечення може виконувати геоприв'язку зображень

Конкурентом серед програмного забезпечення ГІС є ESRI ArcGIS [30] – надзвичайно потужна, але дороговартісна система.

3. Програма ArcGIS.

ArcGIS – сімейство геоінформаційних програмних продуктів американської компанії ESRI. Застосовуються для земельних кадастрів, в задачах землеустрою, обліку об'єктів нерухомості, систем інженерних комунікацій, геодезії та надрокористування та інших.

Сімейство продуктів під маркою ArcGIS підрозділяється на настільні і серверні.

Основні продукти настільної лінійки – ArcView, ArcEditor, ArcInfo, – кожний наступний включає функціональні можливості попереднього. Крім того, в настільну лінійку входить безкоштовні програми ArcReader (для перегляду даних, опублікованих засобами ArcGIS) і ArcGIS Explorer (полегшений настільний клієнт для ArcGIS Server).

Основний серверний продукт – ArcGIS for Server, призначений для багатокористувацьких геоінформаційних проектів з централізованим сховищем і необмеженим числом робочих місць, публікації інтерактивних карт в Інтернеті. Для публікації великих обсягів растрових даних випускається продукт Image Server, для зберігання просторових даних в СУБД і інтеграції з іншими інформаційними системами призначений продукт ArcSDE.

Крім того, окремими продуктами є інструменти для розробників (ArcGIS Engine і ArcGIS Runtime). Поставляється також як окремий програмний продукт ArcPad – геоінформаційна система для кишенькових портативних комп'ютерів.

Додатково поставляються численні модулі для продуктів ArcGIS, що розширюють функціональні можливості продуктів, модулі розширення розробляються як ESRI, так і різними незалежними розробниками. В таблиці 1 наведене порівняння основних характеристик між QGIS та ArcGIS.

Загалом інструментарій ArcGIS дуже багатий і налічує такі основні групи інструментів:

- ArcGIS 3D Analyst – набір для роботи з тривимірними даними, моделями рельєфу та іншим;
- ArcGIS Geostatistical Analyst – набір для моделювання, оцінки та аналізу геостатистичних даних;
- ArcGIS Network Analyst – набір для просторового аналізу мереж та шляхів, покликаний вирішувати логістичні проблеми;
- ArcGIS Tracking Analyst – аналітичні інструменти для оцінки залежності динаміки просторових даних в часі;
- ArcGIS Data Interoperability – інструменти для імпорту та експорту в різні формати даних, що підтримуються;
- Експорт в інтерактивні мапи для серверу ArcGIS або ArcGIS online.

ВИСНОВКИ

В результаті проведеного дослідження було, визначено законодавчі акти, а також нормативно-правові документи, які необхідно враховувати при формуванні земельної ділянки для експлуатації та обслуговуванні будівлі-кредитно-фінансової установи

Встановлено, що земельні ділянок для фінансово-кредитних потреб можуть розміщуватися на територіях, які спеціально відведені для земель житлової та громадської забудови. Так як, у сучасному світі населенню дуже часто доводиться звертатись до подібних установ. Місце розташування таких будівель формує зони дії, у межах яких визначають коло споживачів банківських послуг за ознакою випадковості обслуговування саме цією будівлею. Тому землі під такі будівлі мають відводитись без перешкод, бо забезпечують соціальні потреби населення.

Розроблені матеріали формування земельної ділянки для розміщення будівлі кредитно-фінансової установи у Солом'янському районі м. Києва у вигляді проекту землеустрою, яким встановлені обмеження у використанні такої ділянки з урахуванням інформації наявної в Генеральному плані міста Києва, що є головним містобудівним документом.

Визначені коди та площі обмежень, які діють на земельній ділянці: 01.05. Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи; 01.08. Охоронна зона навколо інженерних комунікацій.

Встановлено, що земельна ділянка не відноситься до особливо цінних земель, визначених в ст.150 Земельного кодексу України. Межі земельної ділянки визначені з урахуванням вимог містобудівної документації.

При складанні проекту землеустрою уточнено межу земельної ділянки і її площа становить 0,2067 га.

Був розроблений кадастровий план земельної ділянки, а також створено плани меж зон обмежень щодо використання земельної ділянки. За результатами складання проекту землеустрою був сформований обмінний XML файл.

Визначений порядок державної реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі та прав на неї. Як результат її формування, реєстрація в Державному земельному кадастрі, після погодження документації із землеустрою у встановленому порядку та до прийняття рішення про її затвердження органом державної влади або органом місцевого самоврядування.

Сертифікований інженер-землевпорядник подає заяву про реєстрацію земельної ділянки через портал електронних сервісів Держгеокадастру. Кінцевим результатом, яким є отримання витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку

Проаналізовані програмні засоби ГІС, які дають можливість швидко та ефективно вирішувати землевпорядні завдання, аналізувати поточний стан задокументованого землекористування, виявляти раніше допущені недоліки та помилки, формувати масиви відомостей про земельні ділянки, формувати масиви відомостей про права на ділянки певних землекористувачів.

Слід зазначити, що до аналізу потрапили тільки ті програми та комплекси, які застосовуються в більшості проектних організацій з виконання землевпорядних робіт та можуть самостійно використовуватись для цілей землеустрою та земельного кадастру.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ІНФОРМАЦІЇ

1. Земельний Кодекс України № 2768-III, 25.10. 2001 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>(дата звернення 03.10.2022)
2. Закон України «Про землеустрій» № 858-IV, 22.05.2003 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення 03.10.2022)
3. Закон України «Про Державний земельний кадастр» № 4152-VI, 09.12.2011 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення 03.10.2022)
4. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» №3038-VI, 07.02.2011[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення 04.10.2022)
5. Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» №353-XIV, 23.12.1998[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14#Text> (дата звернення 04.10.2022)
6. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» №2375, 20.01.2005 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення 04.10.2022)
7. Наказ Державного комітету України із Земельних ресурсів «Про затвердження Вимог до структури, змісту та формату оформлення результатів робіт із землеустрою в електронному вигляді (обмінного файлу)» №573, 02.11.2009 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0157-10#Text> (дата звернення 04.10.2022)
8. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки» №266, 04.03.2004 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/266-2004-%D0%BF#Text> (дата звернення 06.10.2022)

9. ДБН.Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». – : Мінрегіон України, Київ, 2019. – 177 с. (дата звернення 10.10.2022)
10. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки. [Електронний ресурс]- Режим доступу: <https://zemelshik.com.ua/proekt-zemleystrojstva.html> (дата звернення 12.10.2022 р.). – Назва з екрана
11. Порядок розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок №677, 26.05.2004 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.kmu.gov.ua/npas/6544751> (дата звернення 12.10.2022)
12. Тема 11. Склад та категорії земель України. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення та земель громадської і житлової забудови. [Електронний ресурс]. Режим доступу: https://msn.khnu.km.ua/pluginfile.php/397044/mod_resource/content/1/%D0%A2%D0%B5%D0%BC%D0%B0%2011.pdf (дата звернення 15.10.2022 р.). – Назва з екрана
13. Правовий режим земель житлової та громадської забудови. [Електронний ресурс]. Режим доступу: https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B5%D0%B6%D0%B8%D0%BC_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C_%D0%B6%D0%B8%D1%82%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%97_%D1%82%D0%B0_%D0%B3%D1%80%D0%BE%D0%BC%D0%B0%D0%B4%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D1%97_%D0%B7%D0%B0%D0%B1%D1%83%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%B8 (дата звернення 20.10.2022 р.). – Назва з екрана
13. Обтяження прав на земельну ділянку, обмеження у використанні землі. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://lanmisto.gov.ua/2020/12/24/obtyazhennya-prav-na-zemelnu-dilyanku-obmezhennya-u-vykorystanni-zemli/> (дата звернення 20.10.2022 р.). – Назва з екрана
14. Лекція 6. Сельбищні території. Системи об'єктів обслуговування і громадські центри. Структурово-логічна схема змісту лекції. [Електронний ресурс]. –

- Режим доступу: <https://studfile.net/preview/5434733/> (дата звернення 23.10.2022 р.). – Назва з екрана
15. КАДАСТРОВИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zemocenka.com/kadastrovyj-plan-zemelnoji-dilyanky/>(дата звернення 1.11.2022 р.). – Назва з екрана
16. XML файл земельної ділянки. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.dela.kiev.ua/vyhotovlennya-hml-faylu-za-nayavnosti-koordinat>(дата звернення 1.11.2022 р.). – Назва з екрана
17. Фінансово-кредитна система та характеристика її елементів. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://pidru4niki.com/14510702/finansii/finansovo-kreditna_sistema_harakteristika_elementiv(дата звернення 1.11..2022 р.). – Назва з екрана.
18. Види фінансових установ.-Financial Literacy Ukraine-19 с.- [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://events.bank.gov.ua/gmw2021/src/files/Lesson_Financial%20institutions_2021.pdf (дата звернення 5.11.2022)
- 19.Порядок державної реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9F%D0%BE%D1%80%D1%8F%D0%B4%D0%BE%D0%BA_%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B0%D0%B2%D0%BD%D0%BE%D1%97_%D1%80%D0%B5%D1%94%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%86%D1%96%D1%97_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D1%97_%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BA%D0%B8_%D0%B2_%D0%94%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B0%D0%B2%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D1%83_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D1%83_%D0%BA%D0%B0%D0%B4%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D1%96(дата звернення 10.11.2022)
- 20.Постанова Кабінету Міністрів України Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру. № 1051, 17.10.2012. [Електронний

- ресурс]. Режим доступу:
https://zakononline.com.ua/documents/show/337716_549915 (дата звернення 10.11.2022)
21. Реєстрація права на земельну ділянку в держреєстрі речових прав на нерухоме майно. Порядок 2022. [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<https://zemlevporyadnik.com.ua/reyestraciya-prava-na-zemelnu-dilanku-v-ukrderzhreestri.html> (дата звернення 10.11.2022)
22. Постанова Кабінету Міністрів України № 1127, 25.12.2015 року "Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text> (дата звернення 15.11.2022)
23. Геоінформаційні системи. [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<http://www.geoguide.com.ua/survey/survey.php?part=gis> (дата звернення 15.11.2022)
24. ГІС технології в землеустрої. [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<https://repository.knuba.edu.ua/bitstream/handle/987654321/431/GIS%20TECHNOLOGY%20IN%20LAND%20TENURE.pdf?sequence=1&isAllowed=y> (дата звернення 25.11.2022)
25. Digitals. Огляд основного інструменту землевпорядників України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<http://www.50northspatial.org/ua/digitals-reviewing-main-surveyor-s-tool-ukraine/> (дата звернення 25.11.2022)
26. QGIS. Вільна географічна інформаційна система з відкритим кодом. [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<http://www.qgis.org/uk/site/index.html> (дата звернення 25.11.2022)
27. GNU General Public License. [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<http://www.gnu.org/licenses/gpl.html> (дата звернення 30.11.2022)
28. The Open Source Geospatial Foundation. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.osgeo.org/> (дата звернення 30.11.2022)

29. ArcGIS. The Mapping & Analytics Platform. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.esri.com/arcgis/about-arcgis> (дата звернення 30.11.2022)
30. Системотехнічні аспекти розвитку регіональних і відомчих ГІС в Україні / Ю.О. Карпінський, А.А. Лященко // Тези доповідей Третьої Всеукраїнської конференції з геоінформаційних технологій «Теорія, технологія, впровадження ГІС». – ГІС-Форум. К: ГІС-Асоціація України, 1997. – С. 17 – 19. 16.
31. Значення містобудівної діяльності при регулюванні землекористування / М. Ю. Михальова - КНУБА, 2019.
32. МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ до виконання атестаційної випускної роботи магістра / уклад.: О. С. Петраковська, М.Ю. Михальова. – К.: КНУБА, 2020. – 50 с. (дата звернення 1.12.2022)

ДОДАТКИ

Перелік графічних матеріалів:

1. Титульний аркуш
- 2-3. Загальна інформація
4. Аналіз нормативно-законодавчої бази у сфері землеустрою
5. Нормативно-правове регулювання використання земель житлової та громадської забудови
6. Випадки розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок
7. Процес розробки проекту землеустрою
8. Склад земель житлової та громадської забудови
9. Правовий режим використання земель житлової та громадської забудови
10. Ситуаційна схема розташування земельної ділянки
11. Вихідна земельно-кадастрова інформація
12. Функціональне використання території в зоні розташування земельної ділянки
13. Планувальні містобудівні обмеження
14. Топографо-геодезичні роботи щодо винесення в натуру меж земельної ділянки
- 15-16. Фрагмент кадастрового плану земельної ділянки
17. Процес реєстрації земельної ділянки в державному земельному кадастрі
18. Державна реєстрація прав на земельну ділянку, в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно
19. Використання ГІС-технологій при формуванні земельних ділянок
20. Висновки

АТЕСТАЦІЙНА ВИПУСКНА РОБОТА МАГІСТРА

Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата				
Виконала		Пірумшоева К.			Формування земельної ділянки для будівництва і обслуговування будівлі кредитно-фінансової установи у Солом'янському районі м.Києва	Літ.	Арк.	Аркушів
Консультант		Лізунова А.П.						
Керівник		Михальова М.Ю.				КНУБА, ГІСУТ, гр. ЗІК-61		
Рецензент		Петраковська О.С.						