

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ**

**Факультет геоінформаційних систем і
управління територіями**

Кафедра землеустрою і кадастру

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
ЗДОБУВАЧА СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ БАКАЛАВР**

на тему:

**«ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИЛОГО БУДИНКУ,
ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД (ПРИСАДИБНА ДІЛЯНКА) У
ПОДІЛЬСЬКОМУ РАЙОНІ М.КИЄВА»**

Тимченко Анна Ігорівна
(прізвище, ім'я та по батькові здобувача повністю)

Рівень плагіату –

Член експертної комісії з виявлення та
запобігання академічного плагіату
к.т.н., доц. Литвиненко І.В.

(підпис)

Київ – 2025 р.

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ**

**Факультет геоінформаційних систем і
управління територіями**

Кафедра землеустрою і кадастру

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувачка кафедри землеустрою і кадастру

Ольга ПЕТРАКОВСЬКА

« ____ » _____ 20__ року

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
ЗДОБУВАЧА СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ БАКАЛАВР**

**« ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИЛОГО БУДИНКУ,
ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД (ПРИСАДИБНА ДІЛЯНКА) У
ПОДІЛЬСЬКОМУ РАЙОНІ М.КИЄВА »**

(назва)

*Я як здобувач вищої освіти
КНУБА*

*розумію і підтримую
політику*

*закладу з академічної
добросовісності.*

*Я не надавав(-ла) і не
одержував (-ла)*

*недозволену допомогу під час
підготовки*

*цієї роботи. Використання
ідей, результатів і текстів*

*інших авторів мають
посилання на відповідне*

джерело.

Здобувач Тимченко Анна Ігорівна

(прізвище, ім'я та по
батькові повністю)

193 Геодезія та землеустрій

(спеціальність)

Землеустрій і кадастр

(освітня програма)

Група ЗіК-21

Керівник Берова П.І.

(прізвище ініціали)

Старший викладач

(вчене звання, науковий ступінь)

Рецензент Лізунова А.П.

(прізвище ініціали)

Ідентичність підтверджую

Київ 2025

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ**

Факультет: ГІСУТ

Випускова кафедра: Кафедра землеустрою і кадастру

Ступінь вищої освіти: Бакалавр

Спеціальність: 193 Геодезія та землеустрій

Освітня програма: Землеустрій і кадастр

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

Петраковська О.С.

«__» _____ 20__ року

**ЗАВДАННЯ
ДО ВИКОНАННЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ
ЗДОБУВАЧА СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ БАКАЛАВР**

Тимченко Анна Ігорівна

1. Тема роботи

“Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у Подільському районі м. Києва”

затверджена наказом ректора КНУБА № 190/22/25 від «10» лютого 2025 року

2. Керівник роботи: ст. викладач Бєрова Поліна Ігорівна

3. Термін подання здобувачем роботи до захисту 19.06.2025

4. Зміст пояснювальної записки за розділами:

Р. 1. Нормативно-правове регулювання розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Р. 2. Розробка проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у подільському районі м. Києва.

Р. 3. Використання сучасних геоінформаційних технологій.

ВИСНОВКИ

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

ДОДАТКИ

5. Графічний матеріал за розділами

Р. 1. Нормативно-правове регулювання розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність.

Р. 2. Ситуаційна схема розташування земельної ділянки; Вихідна земельно-кадастрова інформація; Функціональне використання території в зоні розташування земельної ділянки; Обмеження щодо використання земельної ділянки; Топографо-геодезичні роботи; Фрагмент кадастрового плану земельної ділянки.

Р. 3. Створення IN4 та XML – файлу; Використання сучасних ГІС технологій при розробленні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

6. Консультанти розділів кваліфікаційної випускної роботи

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

7. Календарний план виконання роботи:

Види робіт та їх зміст	Дата виконання
Розділ 1.	04.04.2025
Розділ 2.	24.04.2025
Розділ 3.	09.05.2025
Остаточне оформлення роботи	30.05.2025
Направлення роботи для перевірки на плагіат	05.06.2025
Попередній захист роботи на випусковій кафедрі	12.06.2025
Направлення роботи на рецензування	16.06.2025

8. Дата видачі завдання 12.02.2025

Керівник

Берова П.І.
(підпис) (прізвище та ініціали)

Здобувач

Тимченко А.І.
(підпис) (прізвище та ініціали)

РЕЗЮМЕ (summary) до кваліфікаційної роботи студента:	Тимченко Анна Ігорівна Tymchenko Anna Ihorivna		
<i>ЗВО</i>	Київський національний університет будівництва і архітектури		
<i>Тема</i>	Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у Подільському районі м. Києва		
<i>Освітній ступінь</i>	Бакалавр		
<i>Факультет</i>	Геоінформаційних систем і управління територіями		
<i>Випускова кафедра</i>	Землеустрою і кадастру		
<i>Спеціальність</i>	193 Геодезія та землеустрій		
<i>Освітня програма</i>	Землеустрій і кадастр		
<i>Керівник</i>	ст. викладач Бєрова Поліна Ігорівна		
<i>Обсяг роботи:</i>	<i>пояснювальна записка, стор.</i>	<i>розділів</i>	<i>креслень формату А4</i>
	81	3	1
<i>Розділ 1</i>	Нормативно-правове регулювання розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки		
<i>Розділ 2</i>	Розробка проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у подільському районі м. Києва.		
<i>Розділ 3</i>	Використання сучасних геоінформаційних технологій.		
<i>Висновки по роботі:</i>	У процесі виконання кваліфікаційної роботи було розроблено повний пакет документації щодо відведення земельної ділянки площею 0,0564 га для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських споруд у Подільському районі м. Києва. Проведено комплексний аналіз нормативно-правової бази, виконано топографо-геодезичні роботи, створено кадастровий план ділянки та сформовано XML-файл для подання до Державного земельного кадастру. У роботі застосовано сучасні геоінформаційні технології та програмне забезпечення, що підвищило точність і ефективність підготовки проекту. Отримані результати підтверджують можливість практичного застосування знань із землеустрою,		

	кадастру та ГІС у професійній діяльності.
<p>Ключові слова: землеустрій, державний земельний кадастр, відведення земельної ділянки, XML-файл, кадастровий план, приватна власність, геоінформаційні технології, Подільський район, присадибна ділянка, кадастрова реєстрація.</p> <p>Keywords: land management, State Land Cadastre, land allocation, XML file, cadastral plan, private ownership, geoinformation technologies, Podilskiyi district, homestead land, cadastral registration.</p>	

Здобувач: Тимченко А.І. /

Керівник: Берова П.І. /

“ ___ ” _____ 2025 р.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	6
РОЗДІЛ 1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ РОЗРОБКИ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	
1.1 Огляд нормативно-правової бази, що регулює створення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у власність для будівництва і обслуговування житлових будинків, господарських будівель і споруд.....	9
1.2 Процеси державної реєстрації земельної ділянки у кадастрі та реєстрації прав на неї.....	20
РОЗДІЛ 2. РОЗРОБКА ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИЛОГО БУДИНКУ, ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД (ПРИСАДИБНА ДІЛЯНКА) У ПОДІЛЬСЬКОМУ РАЙОНІ М.КИЄВА	
2.1 Основні характеристики земельної ділянки.....	29
2.2 Етапи розроблення, погодження та затвердження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у приватну власність.....	34
2.3 Підготовка кадастрового плану та виконання геодезичних робіт.....	36
РОЗДІЛ 3. ВИКОРИСТАННЯ СУЧАСНИХ ГЕОІНФОРМАЦІЙНИХ ТЕХНОЛОГІЙ	
3.1 Використання геоінформаційних систем при створенні проєктів землеустрою.....	42
3.2 Застосування програмних засобів для розробки документації із землеустрою.....	49
3.3 Призначення та етапи створення XML-файлу.....	51
ВИСНОВОК.....	61
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ІНФОРМАЦІЇ.....	64
ДОДАТОК 1.....	66

ВСТУП

Земельні ресурси є визначальним фактором економічного, екологічного та соціального розвитку держави. Вони виконують не лише господарську, а й соціальну функцію, будучи базовим ресурсом для забезпечення житлом населення, розвитку інфраструктури, формування територіальних громад та просторового планування. Особливої уваги набуває ефективне управління землями в умовах децентралізації, електронізації державних послуг, а також з огляду на нові виклики, пов'язані з воєнним станом в Україні.

Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, а право приватної власності на неї визнається одним із фундаментальних прав громадян України. Це положення закріплено у статті 14 Конституції України [1], відповідно до якої право власності на землю гарантується державою і реалізується в межах, визначених законом. Належне правове оформлення земельних ділянок, зокрема - з метою індивідуального житлового будівництва, виступає важливою передумовою соціального забезпечення населення.

У мирний час основними способами набуття прав на землю згідно зі статтями 81 та 82 Земельного кодексу України є: безоплатна приватизація земель державної або комунальної власності, передача земель у власність або користування, купівля-продаж, спадкування, дарування, обмін тощо [2]. Згідно зі статтею 121 ЗКУ, громадяни мають право безоплатно отримати земельні ділянки у межах затверджених норм, у тому числі для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) [2].

Проте в умовах повномасштабної збройної агресії Російської Федерації проти України, яка розпочалася 24 лютого 2022 року, законодавець був змушений запровадити певні обмеження у сфері земельних правовідносин. Зокрема, були ухвалені спеціальні правові акти [3; 4], спрямовані на збереження

продовольчої безпеки, мобілізаційної готовності та недопущення зловживань у земельній сфері.

Цими законами було тимчасово обмежено безоплатну передачу земель державної та комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою, а також проведення земельних торгів. Разом з тим передбачено винятки, зокрема можливість безоплатної передачі ділянок, якщо на них розміщена нерухомість, що перебуває у приватній власності громадянина, або якщо право користування земельною ділянкою виникло до 1 січня 2002 року [2].

У сучасних умовах розвитку цифрової держави, електронного врядування та прозорості державних сервісів значного поширення набуває використання новітніх геоінформаційних технологій, які впроваджуються у практику землевпорядкування. Центральне місце у цій системі посідає Державний земельний кадастр, ведення якого регламентується Законом України «Про державний земельний кадастр» [4].

Розроблення проєкту землеустрою - це складний процес, що включає збір вихідної інформації, топографо-геодезичні вимірювання, картографічне моделювання, формування кадастрового плану, опис правового статусу земельної ділянки, погодження та затвердження проєктної документації. Завершується цей процес підготовкою електронного XML-файлу [15].

Сучасне технічне забезпечення землевпорядника базується на використанні таких програмно-апаратних засобів, як:

- QGIS - для просторового аналізу та візуалізації даних;
- AutoCAD - для побудови графічної частини проєктної документації;
- SmartWorx Viva - для обробки даних GNSS-вимірювань;
- IN4Xplorer / IN4Converter - для формування структурованих кадастрових файлів у форматі XML .

Мета роботи полягає не лише в теоретичному аналізі правових, геодезичних та кадастрових аспектів, а передусім - у практичному виконанні

повного циклу розробки проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки площею 0,0564 га по вул. Парковій, 48/5 у Подільському районі м. Києва. Ця ділянка призначена для будівництва та обслуговування житлового будинку і має код цільового призначення 02.01 згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель. На її території вже розміщено об'єкти нерухомості, що створює правову підставу для оформлення права власності. [17]

У процесі виконання роботи були поставлені такі завдання:

- Визначити правові підстави для відведення земельної ділянки та структуру нормативно-правової бази.
- Підготувати вихідні графічні та кадастрові матеріали, у тому числі із застосуванням відкритих геопорталів та містобудівної документації.
- Виконати геодезичні роботи з використанням GPS-приймачів у системі координат МСК-80.
- Розробити кадастровий план земельної ділянки та підготувати технічну документацію.
- Створити XML-файл як складову частину документації для внесення відомостей до Державного земельного кадастру.
- Провести погодження проєкту у відповідних інстанціях та підготувати документацію до затвердження.

Об'єктом дослідження виступає земельна ділянка, що підлягає відведенню у приватну власність із комунальної власності в межах міста Києва. Предмет дослідження - реалізація всіх етапів виконання проєкту землеустрою, включно з правовим аналізом, геодезичними вишукуваннями, опрацюванням кадастрових та містобудівних обмежень, а також підготовкою всієї необхідної документації.

Таким чином, врахування сучасних викликів земельної політики, включаючи обмеження, пов'язані з воєнним станом, а також використання інноваційних інструментів землевпорядкування, дозволяють сформулювати практичний алгоритм дій для створення проєктів землеустрою в умовах урбанізованого середовища.

РОЗДІЛ 1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ РОЗРОБКИ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

1.1 Огляд нормативно-правової бази, що регулює створення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у власність для будівництва і обслуговування житлових будинків, господарських будівель і споруд

Землеустрій є одним із основних інструментів державного регулювання земельних відносин, спрямованих на забезпечення раціонального використання та охорони земель. Завдяки системі землеустрою громадяни та юридичні особи реалізують своє право на землю, закріплене у статті 14 Конституції України, згідно з якою земля є основним національним багатством, що охороняється державою, а право власності гарантується відповідно до закону. [1]

Проект землеустрою - це документ, який розробляється в першу чергу для формування земельної ділянки та оформлення прав власності або користування на земельну ділянку. Проект землеустрою є невід'ємною складовою процесу відведення земельних ділянок для будівництва житлових будівель і споруд господарського призначення. В Україні законодавство регулює порядок створення проєктів землеустрою, встановлюючи вимоги до змісту, а також порядок погодження та затвердження проєктів. [3]

Основними нормативно-правовими актами, що регулюють створення проєктів землеустрою для будівництва житлових будівель і споруд господарського призначення :

1. «Земельний кодекс України» від 25 жовтня 2001 року № 2768-III, який є базовим законодавчим актом, що регулює земельні відносини на всій території держави. Він визначає правові основи використання, охорони та розпорядження землею, а також встановлює механізми реалізації прав громадян і юридичних осіб на земельні ділянки. [2]

Відповідно до статті 38 ЗКУ до земель житлової та громадської забудови відносяться земельні ділянки, призначені для розміщення житлових будинків, громадських будівель, споруд і об'єктів загального користування. [2]

Стаття 39 ЗКУ визначає, що використання земель житлової та громадської забудови має узгоджуватися з генеральним планом населеного пункту та іншими планувальними документами, а також здійснюватися з дотриманням чинних будівельних норм. Це означає, що перш ніж розпочинати процедуру землевідведення чи проектування, необхідно перевірити, чи дозволено на конкретній території здійснювати будівництво житла. [2]

Стаття 40 ЗКУ встановлює умови, за яких громадяни України можуть отримати земельні ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд. Таке набуття можливе безоплатно у власність або в оренду на підставі рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування. У разі, якщо особа вже скористалася правом безоплатної передачі землі, надалі вона може набувати земельні ділянки лише на платній основі - за цивільно-правовими угодами, такими як купівля-продаж, дарування, спадкування тощо. [2]

Стаття 116 ЗКУ передбачає підстави для набуття прав на землю державної та комунальної власності. Право на землю може бути реалізоване через передачу у власність або надання в користування. Безоплатно земельні ділянки передаються у випадках приватизації ділянок, які вже перебувають у користуванні громадян, а також при передачі у власність у процесі приватизації державних чи комунальних сільськогосподарських підприємств і в межах норм безоплатної приватизації, визначених законодавством. Варто зазначити, що кожна особа може скористатися правом на безоплатну передачу земельної ділянки тільки один раз для кожного цільового призначення. Якщо земельна ділянка вже перебуває у власності або користуванні, її повторне надання можливе лише після припинення попереднього права згідно з установленим законом порядком. [2]

Стаття 118 ЗКУ визначає порядок безоплатної приватизації земельних ділянок. Процедура безоплатної приватизації земель передбачає, що громадянин, який користується ділянкою, зокрема тією, де розміщено його житловий будинок чи господарські об'єкти, має право подати відповідну заяву до органу виконавчої влади або місцевого самоврядування. До заяви додається технічна документація із землеустрою, яка підтверджує межі ділянки на місцевості. Уповноважений орган протягом місяця ухвалює рішення щодо надання ділянки у власність або обґрунтованої відмови. Працівники державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонери з їх числа, можуть ініціювати приватизацію земель, якими користуються ці установи. Подання заяви про розробку проєкту землеустрою також передбачене для громадян, які хочуть отримати землю для ведення фермерського або особистого селянського господарства, садівництва, індивідуального будівництва чи інших цілей у межах норм безоплатної приватизації. При цьому забороняється вимагати документи, не передбачені законодавством. [2]

Стаття 121 ЗКУ прописані норми безоплатної передачі земельних ділянок. Громадяни України мають право безкоштовно отримати у власність земельні ділянки, що перебувають у державній або комунальній власності. Таке право реалізується в межах визначених законом площ залежно від мети використання ділянки. Зокрема, для ведення фермерського господарства розмір ділянки відповідає середньому розміру земельної частки (паю) по сільськогосподарських підприємствах, що функціонують у межах відповідної ради або району. Для особистого селянського господарства надається не більше двох гектарів, для садівництва – до 0,12 гектара, для будівництва житлового будинку та господарських споруд — від 0,10 до 0,25 гектара залежно від типу населеного пункту, для дачного будівництва — не більше 0,10 гектара, а для індивідуального гаража — до 0,01 гектара. У разі отримання земельної частки (паю) безпосередньо в натурі дозволяється збільшення площі ділянки для особистого селянського господарства. Якщо громадянин набуває у власність

житловий будинок, йому безоплатно передається земельна ділянка, площа якої не може бути меншою від граничної норми, визначеної для відповідного цільового призначення. [2]

2. Закон України «Про землеустрій» від 22 травня 2003 року № 858-IV визначає основні правила і порядок використання земель на території держави. Він встановлює, як повинні взаємодіяти між собою органи державної влади, місцевого самоврядування, юридичні та фізичні особи у процесі організації землекористування. [3]

Стаття 6 Закону «Про землеустрій» закріплює принципи землеустрою. Вона орієнтує земельну політику на дотримання законності, екологічної збалансованості, раціонального використання земельних ресурсів, а також публічності та відкритості процесу погодження й затвердження документації. Зокрема, підкреслюється важливість врахування зональних умов, пріоритет екологічної безпеки, збереження родючості ґрунтів і дотримання конституційних прав на землю. [3]

Стаття 25 Закону «Про землеустрій» описує види документації із землеустрою. У ній йдеться про те, що проєкти землеустрою можуть створюватися як у паперовій, так і в електронній формі, і охоплюють широкий спектр видів: від схем землеустрою, генеральних планів, до технічної документації з поділу, об'єднання чи встановлення меж земельних ділянок. Важливо, що документація із землеустрою може бути частиною містобудівної документації, наприклад у вигляді комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад. [3]

Стаття 26 Закону «Про землеустрій» закріплює, хто може бути замовником та розробником документації. Замовниками можуть виступати як державні та місцеві органи влади, так і фізичні або юридичні особи, які мають право володіння чи користування землею. Розробником документації, згідно з вимогами закону, може бути лише суб'єкт, який має відповідну матеріально-

технічну базу, а також сертифікованого інженера-землевпорядника, який несе відповідальність за якість робіт. [3]

Стаття 50 Закону «Про землеустрій» визначає зміст та призначення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок. Такі проекти розробляються у випадках формування нових ділянок із земель державної або комунальної власності, а також при зміні цільового призначення земель. У складі проекту обов'язково передбачаються: пояснювальна записка, кадастровий план, обмеження у використанні, результати геодезичних вишукувань та, у разі потреби, розрахунок втрат та збитків. [3]

3. Закон України «Про державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 року № 3613-VI визначає правові, економічні та організаційні засади функціонування Державного земельного кадастру. [4]

Стаття 14 Закону «Про державний земельний кадастр» встановлює перелік відомостей про обмеження у використанні земель, що вносяться до кадастру. Серед них: вид обмеження, межі, площа, зміст, опис режимоутворюючого об'єкта (контури, назва, характеристики), а також дані про документи, на підставі яких ці обмеження встановлено. [4]

Стаття 15 Закону «Про державний земельний кадастр» окреслює, які саме відомості про земельну ділянку підлягають внесенню до кадастру. Це, зокрема, кадастровий номер, площа, опис меж, координати поворотних точок, цільове призначення, наявність обмежень у використанні, а також інформація про власника чи користувача. [4]

Стаття 16 Закону «Про державний земельний кадастр» встановлює, що кожній ділянці, яка внесена до кадастру, присвоюється унікальний кадастровий номер, що є її офіційним ідентифікатором на всій території України. Цей номер зазначається в усіх офіційних рішеннях щодо ділянки та не підлягає повторному використанню після скасування. [4]

Стаття 24 Закону «Про державний земельний кадастр» визначає порядок державної реєстрації земельної ділянки. Реєстрація проводиться

кадастровим реєстратором на підставі документації із землеустрою. У разі відповідності документів вимогам законодавства ділянка включається до Державного земельного кадастру, на неї відкривається Поземельна книга та заявнику видається витяг із кадастру. [4]

Стаття 18 Закону «Про державний земельний кадастр» перелічує офіційні документи, які створюються під час ведення кадастру: індексні кадастрові карти, поземельні книги, тематичні плани. Усі ці документи мають правову силу та є обов'язковими для використання в органах влади та судах. [4]

4.Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 року № 1952-IV регулює механізм офіційного визнання та захисту прав на об'єкти нерухомого майна, включаючи земельні ділянки, а також порядок реєстрації їх обтяжень. [5]

Стаття 4 Закону «Про реєстрацію речових прав» закріплює перелік речових прав та обтяжень, які підлягають державній реєстрації. Серед них - право власності, оренда, сервітут, емфітевзис, суперфіцій, а також іпотека, арешт, заборона на відчуження тощо. Таким чином, жодне з речових прав не має юридичної сили до моменту внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав. [5]

Стаття 5 Закону «Про реєстрацію речових прав» конкретизує об'єкти, щодо яких проводиться реєстрація. Це, насамперед, земельні ділянки, а також нерухомість, розміщена на них — житлові будинки, споруди, їх частини, квартири, приміщення. Закон дозволяє реєструвати право власності на нерухомість незалежно від того, чи зареєстровано право на земельну ділянку, що під нею розташована. [5]

Стаття 18 Закону «Про реєстрацію речових прав» визначає перелік документів, що подаються для реєстрації прав. Серед обов'язкових документів - заява, технічна документація із землеустрою, рішення органів влади про передачу чи зміну цільового призначення, договір або інші правовстановлюючі

документи. Надання неповного пакета документів може стати підставою для відмови у реєстрації. [5]

Стаття 19 Закону «Про реєстрацію речових прав» встановлює порядок та строки здійснення державної реєстрації. Реєстрація проводиться не пізніше ніж протягом п'яти робочих днів з моменту подання повного пакета документів. Після завершення реєстрації заявник отримує витяг з Державного реєстру прав, який є підтвердженням набутого речового права. [5]

5. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 року № 3038-VI відіграє визначальну роль у цьому процесі, адже саме на його підставі формується просторове планування, що безпосередньо впливає на надання та реєстрацію прав на землю. [6]

Стаття 17 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлює правові рамки для розроблення генерального плану населеного пункту -основного документа, який визначає функціональне призначення земель, параметри забудови, межі зон із певними обмеженнями у використанні. Саме наявність затвердженого генерального плану є передумовою для подальшого виготовлення документації із землеустрою та формування нових земельних ділянок. Крім того, генеральний план узгоджується з вимогами екологічної безпеки, історико-культурної спадщини та потребами громади, що гарантує баланс інтересів держави, бізнесу і населення. [6]

У випадках, коли земельна ділянка підлягає забудові або зміні цільового призначення, планувальні рішення генерального плану або детального плану території стають підставою для відведення такої ділянки у власність або користування. Іншими словами, зазначений Закон слугує не лише інструментом містобудування, а й невід'ємним компонентом правового оформлення землекористування. [6]

Відомості, що містяться у генеральному плані, також вносяться до Державного земельного кадастру, що забезпечує їхню офіційну фіксацію та відкритість. Таким чином, цей Закон не лише регулює процес планування

розвитку територій, але й забезпечує правову основу для наступних дій - землеустрою, кадастрової реєстрації та державної реєстрації речових прав. [6]

Стаття 19 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлює порядок розроблення детального плану території, який деталізує положення генерального плану або комплексного плану населеного пункту без зміни функціонального призначення території. [6]

У статті йдеться про те, що детальний план визначає планувальну організацію забудови, встановлює червоні лінії, параметри забудови, потребу в об'єктах обслуговування, порядок реконструкції, розвитку інженерної та транспортної інфраструктури, межі прибережних захисних смуг. Також зазначається, що детальні плани стають частиною генерального плану після затвердження, підлягають стратегічній екологічній оцінці, а доступ до їхніх матеріалів має бути відкритим. Зміни до детального плану можливі лише за умови відповідності основним містобудівним документам. [6]

Стаття 22 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлює основні засади функціонування містобудівного кадастру, який є державною або комунальною системою зберігання та використання геопросторових даних про територію, умови забудови, екологічний стан, інженерні мережі та іншу інформацію, необхідну для планування територій і будівельної діяльності. Є одною зі складових частин кадастру в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва. [6]

Ведення містобудівного кадастру здійснюється уповноваженими органами містобудування та архітектури, які можуть створювати спеціальні служби. Дані кадастру інтегруються з державним земельним кадастром та іншими геоінформаційними ресурсами, оприлюднюються у мережі Інтернет і оновлюються у режимі реального часу на підставі інформації від органів влади, підприємств та установ.

Формування кадастру базується на використанні державних геоінформаційних ресурсів, затвердженої містобудівної документації, баз даних

юридичних і фізичних осіб та матеріалів Державного картографо-геодезичного фонду. Нові тематичні геопросторові дані мають бути внесені до кадастру не пізніше ніж через 30 робочих днів після затвердження відповідної документації.

Інформація містобудівного кадастру є відкритою та загальнодоступною, за винятком даних з обмеженим доступом. Захист такої інформації забезпечується відповідно до законодавства. Порядок ведення кадастру, його структура та правила надання інформації визначаються Кабінетом Міністрів України. Фінансування робіт здійснюється за рахунок бюджетних коштів або міжнародної допомоги.

Стаття 24 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлює особливості регулювання земельних відносин у процесі здійснення містобудівної діяльності. Зміна функціонального призначення територій не скасовує існуючих обмежень використання земель і не припиняє права власності чи користування земельними ділянками. При цьому забудова земельних ділянок повинна здійснюватися відповідно до їх цільового призначення.

Передача земель державної або комунальної власності у власність чи користування допускається лише за наявності затвердженої містобудівної документації, такої як комплексний план, генеральний план, план зонування або детальний план території. Водночас визначені винятки для певних об'єктів, зокрема будівель приватної власності, об'єктів інфраструктури, свердловин і військових об'єктів.

Зміна цільового призначення земельних ділянок дозволяється тільки за умови відповідності новому функціональному призначенню території, визначеному містобудівною документацією. Кабінет Міністрів України затверджує Класифікатор видів цільового призначення земель.

Органи містобудування та земельних ресурсів зобов'язані забезпечувати відкритість інформації про вільні земельні ділянки, обмеження та містобудівні умови через кадастрові системи або за запитами фізичних і юридичних осіб.

встановлює основні вимоги до вихідних даних, необхідних для проектування об'єктів будівництва.

У статті йдеться про те, що складовими вихідних даних є містобудівні умови та обмеження, технічні умови і завдання на проектування. Особи, які планують забудову земельної ділянки, зобов'язані отримати містобудівні умови та обмеження.

Містобудівні умови надаються уповноваженими органами безоплатно на основі заяви та документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою. Для цього також потрібне викопіювання з топографо-геодезичного плану.

Підставами для відмови у наданні містобудівних умов є відсутність необхідних документів, недостовірність даних або невідповідність забудови вимогам містобудівної документації. Рішення про надання або відмову ухвалюється протягом 10 робочих днів.

Містобудівні умови містять інформацію про об'єкт, замовника, параметри забудови, планувальні обмеження, вимоги щодо щільності населення, інженерних мереж і охоронних зон. Надані умови діють до завершення будівництва, незалежно від зміни замовника.

Крім того, завдання на проектування складається замовником у співпраці з проектувальником та враховує містобудівні і технічні умови, визначаючи основні вимоги до об'єкта будівництва. [6]

6. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру" документ №1051 від 17 жовтня 2012 встановлює правила формування, ведення та оновлення Державного земельного кадастру. Документ затверджує відповідний Порядок і визначає особливості внесення відомостей про земельні ділянки. [7]

Пункт 79 Постанови № 1051 передбачає, що державний кадастровий реєстратор зобов'язаний перевірити подані документи на відповідність вимогам законодавства та наявність необхідних відомостей. У разі виявлення

невідповідностей або відсутності необхідних документів, реєстратор має право відмовити у внесенні відомостей до кадастру. [7]

Пункт 107 Постанови № 1051 визначає, що державна реєстрація земельної ділянки відбувається на етапі її формування. Цей процес здійснюється після завершення підготовки землепорядної документації та її погодження згідно з установленими нормативами. До того як буде ухвалене рішення про затвердження цієї документації відповідним органом державної влади або місцевого самоврядування, здійснюється відкриття Поземельної книги для реєстрації земельної ділянки. [7]

Пункт 108 Постанови № 1051 визначає основні дії, які здійснюються під час державної реєстрації земельної ділянки. Насамперед, фіксуються обмеження у використанні земель, що вже існують на момент реєстрації. Крім того, до Державного земельного кадастру вносяться дані про обмеження, які встановлені нормативно-правовими актами або містобудівною документацією. Також реєструються відомості про межі територій, призначених для розміщення об'єктів, які можуть бути підставою для примусового відчуження земель у випадках суспільної необхідності. Додатково фіксується інформація про наявність меліоративної мережі, яка обслуговує відповідну земельну ділянку. Усе це сприяє створенню повної та актуальної бази даних щодо правового режиму використання земель. [7]

Пункт 112 Постанови № 1051 встановлює порядок дій після затвердження органом державної влади або місцевого самоврядування документації із землеустрою, яка є підставою для реєстрації земельної ділянки. Зокрема, після надходження засвідченої копії відповідного рішення до органу, що веде Державний земельний кадастр, кадастровий реєстратор зобов'язаний упродовж двох робочих днів внести необхідні дані до Поземельної книги. Це здійснюється як у цифровому форматі, так і на паперовому носії. До паперової версії Поземельної книги додається завірена копія рішення, на підставі якого

відбувається внесення інформації. Такий порядок забезпечує точність та юридичну чинність реєстраційних дій. [7] (Див. лист 1 графічної частини).

1.2 Процеси державної реєстрації земельної ділянки у кадастрі та реєстрації прав на неї

Державної реєстрації земельної ділянки- це офіційна процедура за допомогою якої відбувається формування земельну ділянку шляхом відкриття Поземельної книги та внесення відомостей про Державного земельного кадастру. [4]

Метою реєстрації є підтвердження існування земельної ділянки як об'єкта права, встановлення її меж, місця розташування, площі та інших характеристик для обліку й подальшого використання. [4; 8]

Згідно з чинним законодавством, відповідальність за проведення державної реєстрації земельних ділянок покладається на державних кадастрових реєстраторів, які працюють у територіальних підрозділах, що займаються питаннями земельних ресурсів. Саме ці посадові особи ухвалюють рішення щодо здійснення реєстрації або, за наявності підстав, відмови у її проведенні.

Процедура та етапи здійснення державної реєстрації земельної ділянки визначені Порядком ведення Державного земельного кадастру, який затверджено постановою Кабінету Міністрів України № 1051 від 17 жовтня 2012 року. [4; 8]

Законодавчі підстави для реєстрації земельної ділянки закріплено у статті 24 Закону України «Про державний земельний кадастр», а також у статті 79-1 Земельного кодексу України, яка визначає, що земельна ділянка вважається сформованою лише після присвоєння їй кадастрового номера та внесення відповідних даних до ДЗК.

Підстав для державної реєстрації земельної ділянки:

1. Формування нової земельної ділянки - тобто виділення її з масиву земель або створення нової шляхом поділу, об'єднання чи зміни конфігурації. Це

може бути пов'язано з передачею земель у приватну, комунальну чи державну власність.

2. Поділ раніше зареєстрованої земельної ділянки на кілька частин із метою подальшого відчуження, оренди або передачі у спадщину.

3. Об'єднання кількох земельних ділянок в одну - зазвичай це відбувається для оптимізації землекористування чи реалізації великих інвестиційних проєктів.

4. Виділення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) - згідно із Законом України «Про розпаювання земель», власники земельних паїв мають право на виділення своїх ділянок у натурі з наступною реєстрацією.

5. Інвентаризація земель - коли за результатами технічної інвентаризації виявляються фактично використані, але не зареєстровані ділянки. У такому випадку замовником реєстрації виступає орган влади або підприємство, яке проводило інвентаризацію .[4]

Право звернутися із заявою про державну реєстрацію земельної ділянки визначено в статті 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр».

Заяву можуть подати такі особи:

1. Особа, якій надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою відповідним органом виконавчої влади або місцевого самоврядування у разі формування ділянки з державної чи комунальної власності;

2. Власник чи користувач земельної ділянки державної або комунальної форми власності - у разі поділу чи об'єднання раніше зареєстрованих ділянок;

3. Орган виконавчої влади або місцевого самоврядування - у випадку формування земель державної чи комунальної власності;

4. Замовник технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації - коли йдеться про реєстрацію земельних масивів сільськогосподарського призначення;

5. Власник земельної частки (паю) або його спадкоємець - у разі виділення ділянки в натурі (на місцевості);

6. Особа, визначена частиною першою статті 118 Земельного кодексу України, зокрема - власник будівлі чи споруди, розташованої на відповідній земельній ділянці. [4]

Для внесення відомостей до кадастру заявник повинен подати до відповідного органу повний пакет документів, до якого входять:

1. Заяву встановленої форми, затверджену органом, що формує політику у сфері земельних відносин.

2. Документацію із землеустрою, яка слугує підставою для формування ділянки, у форматі електронного документа.

3. У випадках поділу чи об'єднання ділянок - підтвердження згоди від органів влади, місцевого самоврядування або інших осіб, якщо це передбачено законом. [4]

Після отримання заяви, державний кадастровий реєстратор протягом 14 днів проводить перевірку поданих документів на відповідність чинному законодавству. За підсумками цієї перевірки приймається рішення: або про внесення земельної ділянки до державного кадастру, або про відмову в реєстрації з обґрунтуванням причин такої відмови, яке надається заявнику у встановленому порядку. [4]

Частина 6 статті 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр» визначає перелік підстав, за яких може бути відмовлено у державній реєстрації земельної ділянки. Відмова можлива у випадку, якщо:

- заявник подав неповний пакет документів, передбачений законом;
- подані матеріали не відповідають встановленим законодавчим вимогам;
- у межах ділянки, яка підлягає реєстрації, уже зареєстрована інша земельна ділянка або її частина. [4]

При цьому зміна найменування акціонерного товариства внаслідок зміни його типу або перетворення на інше господарське товариство не є підставою для відмови. У повторному поданні заяви заборонено зазначати нові підстави для відмови, якщо вони не були вказані у попередній відповіді, окрім випадків, коли попередні недоліки не були усунені або виникли нові обставини після першої відмови. [4]

Після завершення державної реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі, заявнику видається офіційний витяг, що підтверджує внесення ділянки до системи обліку. Цей документ містить усі базові відомості про земельну ділянку, які були зафіксовані у Поземельній книзі, включно з кадастровим номером, площею, місцем розташування, цільовим призначенням та ін.. Обов'язковим додатком до витягу виступає кадастровий план земельної ділянки, який ілюструє її межі та конфігурацію. [4]

Присвоєння кадастрового номера є невід'ємною частиною процесу реєстрації, адже саме цей ідентифікатор є унікальним кодом ділянки, який дозволяє ідентифікувати її в кадастровій системі та здійснювати правочини. [4]

Водночас законодавством передбачено випадки, коли вже здійснена державна реєстрація земельної ділянки може бути скасована. Таке рішення ухвалюється державним кадастровим реєстратором, який проводив первинну реєстрацію, у таких випадках:

- у разі поділу чи об'єднання зареєстрованих земельних ділянок, внаслідок чого створюються нові об'єкти обліку;
- якщо протягом одного року з моменту реєстрації жодне речове право не було зареєстровано з вини заявника;
- за наявності судового рішення, яке передбачає скасування реєстрації земельної ділянки. [4]

Слід зазначити, що судове скасування реєстрації дозволяється лише одночасно з припиненням усіх зареєстрованих речових прав або їх обтяжень, які

стосуються цієї ділянки. Це важливий запобіжник, що не дозволяє порушити права третіх осіб, які вже набули юридичні права на зареєстровану ділянку. [4]

Більше того, визнання недійсним рішення органу влади про дозвіл на розробку документації із землеустрою саме по собі не може бути підставою для анулювання реєстрації. Таке рішення суду має бути комплексним: разом із скасуванням реєстрації повинне бути визнано недійсним рішення про затвердження документації, а також повинні бути припинені всі речові права, що виникли внаслідок цієї документації. [4]

Важливим завершальним етапом державної реєстрації земельної ділянки є відкриття Поземельної книги, яка виступає не лише технічним, а й юридичним інструментом фіксації об'єкта у складі Державного земельного кадастру. [4]

Відповідно до статті 25 Закону України «Про Державний земельний кадастр», саме Поземельна книга є офіційним джерелом збереження основних відомостей про зареєстровану земельну ділянку. [4]

Поземельна книга - це структурована частина Державного земельного кадастру, яка містить ключові характеристики кожної земельної ділянки. Вона відкривається автоматично одночасно з державною реєстрацією земельної ділянки, що підтверджує юридичне існування земельної ділянки як об'єкта земельних відносин. [4]

Поземельна книга ведеться у двох форматах:

- Паперовій формі - зберігаються оригінали документів, які стали підставою для внесення записів;
- Електронній формі - вносяться цифрові дані, що інтегруються до загальної бази Державного земельного кадастру. [4]

Поземельна книга містить детальну інформацію про кожну земельну ділянку, зокрема:

- унікальний кадастровий номер ділянки;
- площа земельної ділянки та її розташування в межах певної адміністративно-територіальної одиниці;

- визначене цільове призначення землі, включаючи категорію та допустимі види її використання;
- відомості про структуру угідь, наявність обмежень у використанні, а також нормативну грошову оцінку;
- межі частин ділянки, які охоплені сервітутами, договорами суборенди або іншими правовими обтяженнями;
- кадастровий план, що візуалізує розміщення ділянки;
- дату внесення запису до кадастру;
- відомості про земельпорядну документацію, на підставі якої була здійснена реєстрація;
- інформацію про власників чи користувачів згідно з даними Державного реєстру речових прав;
- результати бонітування ґрунтів і перелік заходів, передбачених для охорони земельних ресурсів.[4]

Ці відомості є основою для юридичних дій з ділянкою (продаж, оренда, спадкування тощо), а також - для здійснення контролю, оподаткування, екологічного нагляду. [4]

Форма Поземельної книги та порядок її ведення визначаються спеціальним Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим КМУ. У випадку внесення змін - наприклад, при зміні цільового призначення, площі або при зміні власника - Поземельна книга оновлюється за відповідною заявою [4]

Важливо зазначити, що внесення будь-яких даних до Поземельної книги здійснюється лише на підставі затвердженої документації із землеустрою або рішень органів влади, які мають відповідні повноваження. [4]

Поземельна книга закривається автоматично у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки. Підставами для цього можуть бути: поділ або об'єднання ділянки, її зникнення як об'єкта, або скасування реєстрації за рішенням суду. [4]

Реєстрація речових прав на земельні ділянки та інші об'єкти нерухомості є невід'ємним етапом оформлення права на майно, що підтверджується нормами Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Закон визначає порядок, об'єкти, суб'єкти та строки державної реєстрації, а також гарантує публічність і достовірність відповідних записів у Державному реєстрі прав. [5]

Відповідно до статті 4 цього Закону, обов'язковій реєстрації підлягають:

Право власності на нерухоме майно, а також довірча власність, включаючи випадки її встановлення як забезпечення виконання зобов'язання. Це стосується як існуючих об'єктів, так і об'єктів незавершеного будівництва або майбутніх об'єктів. [5]

Спеціальне майнове право, зокрема на майбутні об'єкти нерухомості та об'єкти незавершеного будівництва.

Похідні речові права, що випливають з права власності:

- сервітут (право користування чужою земельною ділянкою);
- емфітевзис (право сільськогосподарського використання);
- суперфіцій (право забудови);
- господарське відання та оперативне управління;
- право постійного користування та оренди;
- право оренди будівель строком від трьох років.

Обтяження речових прав, серед яких:

- арешти, заборони відчуження;
- іпотека;
- податкова застава;
- встановлення нотаріального порядку укладення угод власником;
- нові види обтяжень, пов'язані з гарантійною часткою в об'єктах

майбутнього будівництва.

Також реєструються зміни часток, правонабувачів, умов договору чи сторін обтяження, не змінюючи при цьому дату та час первинної реєстрації (частина 2 статті 4). [5]

Окремо регламентовано особливості реєстрації прав на землю в умовах воєнного стану відповідно до пунктів 27–29 розділу X Перехідних положень Земельного кодексу України (частини 3–4 статті 4).

Згідно зі статтею 5 Закону, у реєстрі фіксуються права та їх обтяження щодо:

- земельних ділянок;
- будівель, споруд, житлових і нежитлових приміщень;
- об'єктів незавершеного будівництва;
- меліоративних мереж.

Право на такі об'єкти може реєструватися незалежно від наявності зареєстрованого права на землю під ними. Не підлягають реєстрації права на рухомі об'єкти, рослини, малі архітектурні форми, тимчасові споруди, а також інфраструктурні елементи, які є складовою частиною іншого об'єкта.

Порядок проведення реєстраційних дій

- Реєстрація здійснюється у кілька послідовних етапів:
- Прийняття та реєстрація заяви.
- Оцифрування поданих документів.
- Встановлення черговості розгляду.
- Перевірка поданих матеріалів на відповідність.
- Прийняття рішення про реєстрацію або відмову.
- Внесення записів до Державного реєстру прав.
- Формування та надання витягу заявнику. [5]

Під час розгляду реєстратор зобов'язаний перевірити правоздатність суб'єктів та повноваження представників. Особливу увагу приділяють перевірці особистих документів, витягів з реєстрів, довіреностей тощо. У разі первинної

реєстрації обов'язковим є співставлення з даними Державного земельного кадастру (ст. 18 ч. 4). [5]

Також передбачено можливість подання однієї заяви щодо кількох об'єктів, якщо право набувається одночасно. Реєстрація припинення одного права може бути проведена автоматично з реєстрацією нового.

Згідно зі статтею 19, загальний строк для реєстрації права становить не більше п'яти робочих днів із моменту прийняття заяви. Якщо до того вже були подані інші заяви на той самий об'єкт, вони розглядаються в порядку надходження. Надання витягів у електронному вигляді відбувається в режимі реального часу. [5]

РОЗДІЛ 2. РОЗРОБКА ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИЛОГО БУДИНКУ, ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД (ПРИСАДИБНА ДІЛЯНКА) У ПОДІЛЬСЬКОМУ РАЙОНІ М.КИЄВА

2.1 Основні характеристики земельної ділянки

Земельна ділянка розташована у північно-західній частині столиці України місті Києві, у межах Подільського району, на правому березі річки Дніпро. Точна адреса: вулиця Паркова, 48/5 (Рис.2.1.1). Район відомий своєю історичною забудовою, розвиненою транспортною інфраструктурою та високим рівнем забезпеченості соціальними об'єктами.

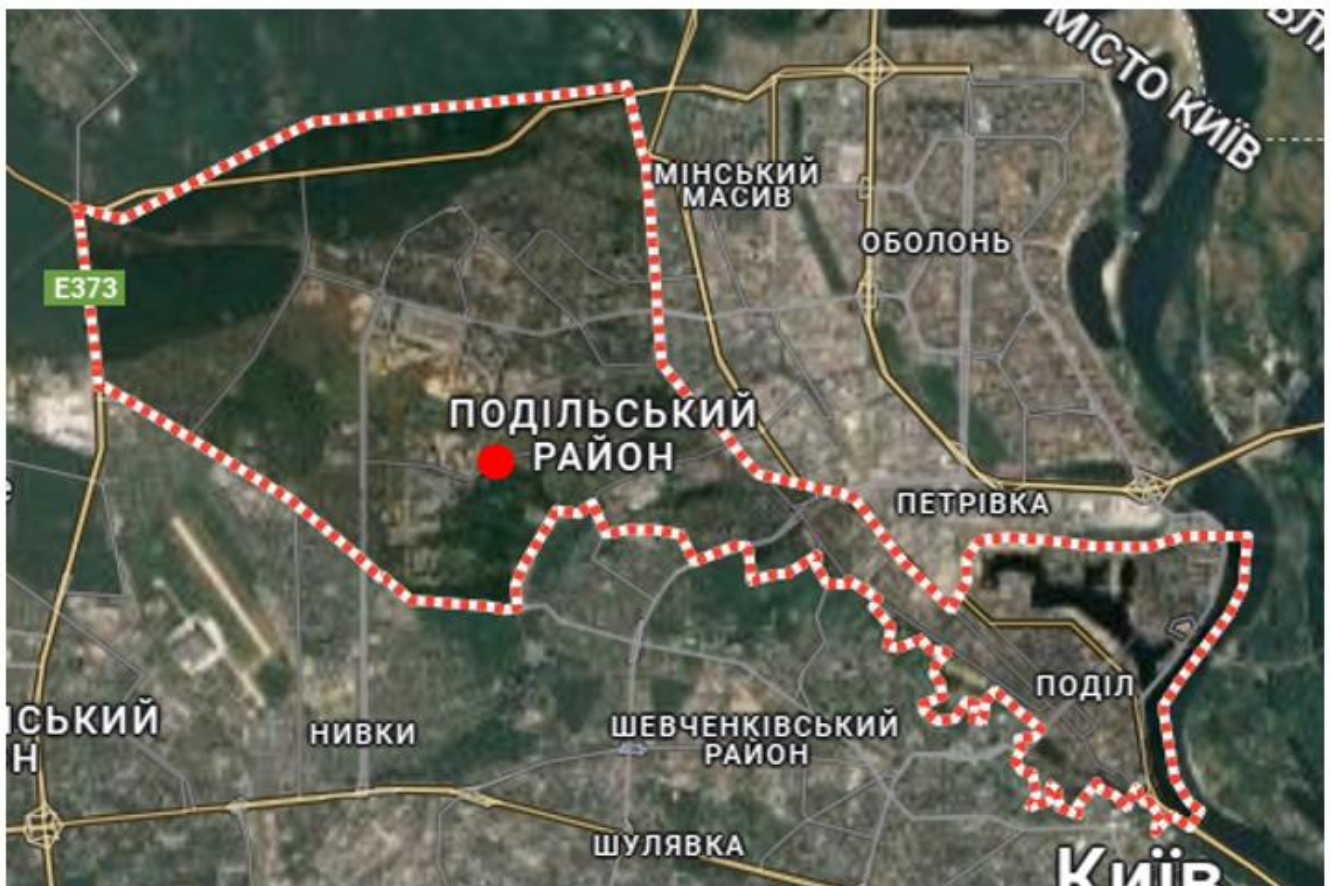


Рис.2.1.1.Схема розташування ділянки в Подільському районі

Подільський район є одним із найстаріших та найвизначніших районів Києва. Район активно розвивається, тут зосереджені важливі об'єкти культури, освіти та охорони здоров'я, а також численні парки та рекреаційні зони. З огляду на розташування, земельна ділянка має зручний доступ до основних транспортних артерій міста.

Ділянка має прямокутну форму, що сприяє ефективному плануванню та забудові. Загальна площа земельної ділянки становить 0,0564 гектара (Рис.2.2.2.).

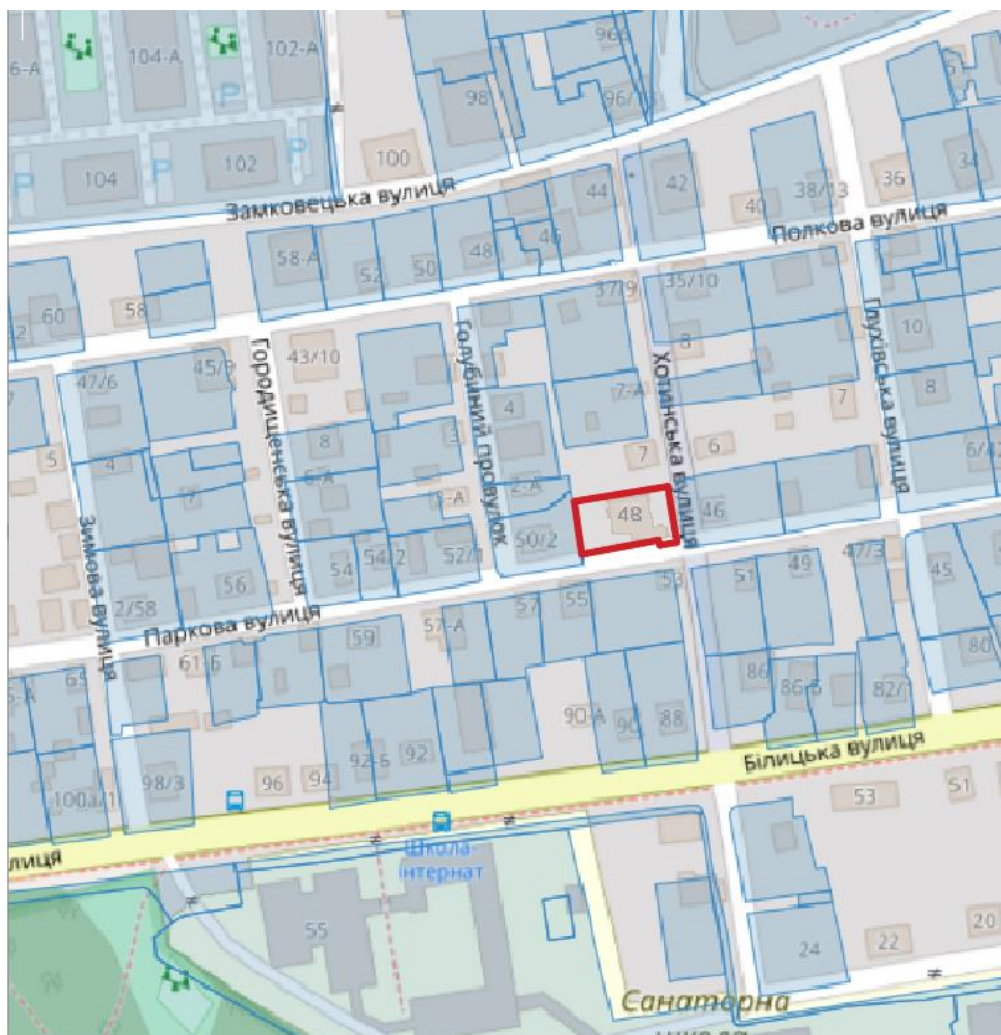


Рис.2.2.2.Викопіювання із kadastr.live розташування земельної ділянки

Земельна ділянка перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Києва. Передача здійснюється згідно з чинним земельним законодавством України та з урахуванням вимог містобудівної документації.

Цільове призначення земельної ділянки - це встановлене у правовому порядку допустиме функціональне використання земельної ділянки, яке визначає її правовий режим відповідно до категорії земель, місця розташування та містобудівної документації. Це призначення визначається залежно від категорії земель, виду використання території, рішень органів виконавчої влади, місцевого самоврядування або безпосередньо власника у випадку приватної власності. Цільове призначення встановлюється з урахуванням функціонального зонування території, відображеного в затвердженому генеральному плані або комплексному плані просторового розвитку громади, і підлягає обов'язковому внесенню до Державного земельного кадастру. [2]

Цільове призначення визначене відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель - код 02.01, що означає: Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка). [17]

На території земельної ділянки побудовано три будівлі, що використовуються для житлових або господарських потреб.

Функціональне зонування -це процес просторового поділу території населеного пункту на окремі зони , в межах яких встановлюється певне функціональне призначення (наприклад, житлова, громадська, промислова, рекреаційна зона тощо), а також умови і обмеження використання земель, забудови, щільності населення, поверховості будівель тощо. (Рис. 2.1.3) [18]



Рис. 2.1.3. Фрагмент схеми функціонального зонування Генерального плану м. Києва, М 1:2000

Обмеження у використанні земельної ділянки -це встановлені вимоги або заборони, які частково обмежують права власника чи користувача на здійснення певних дій із земельною ділянкою відповідно до законодавства або містобудівної документації. [2]

На земельну ділянку встановлено обмеження забудови відповідно до Повітряного кодексу України № 3393-VI, яке має код 06.05.2 - поверхня обмеження забудови (зона обмеження забудови за умов безпеки польотів). Це обмеження передбачає, що висота будівель на території ділянки не може перевищувати встановлені нормативи, що забезпечують безпеку повітряного руху. Загальна площа обмеження становить 0,0564 га, тобто охоплює всю земельну ділянку. (Рис. 2.1.4)



Рис. 2.1.4. Фрагмент схеми планувальних обмежень м. Києва

Інформація про суміжні земельні ділянки:

На півночі: землі, не надані у власність чи користування

На північному сході: землі загального користування, вулиця Хотинська.

На півдні: землі загального користування, вулиця Паркова

На південному заході: земельна ділянка у приватній власності фізична особа (кадастровий номер 8000000000:85:448:0011).

Також територія ділянки забезпечена базовими інженерними мережами - електропостачанням, водопостачанням та каналізацією.

(Див. лист 2 графічної частини)

(Див. лист 3 графічної частини)

(Див. лист 4 графічної частини)

(Див. лист 5 графічної частини)

2.2 Етапи розроблення, погодження та затвердження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у приватну власність

Підставою для розроблення проєкту землеустрою стало клопотання громадян, які звернулися до Київської міської ради.

Клопотання стосувалося надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення у власність земельної ділянки, розташованої за адресою: м. Київ, вул. Паркова, 48/5 Подільський район .

Нормативне обґрунтування: Відповідно до частини 7 статті 118 Земельного кодексу України, за відсутності відповіді протягом одного місяця від органу місцевого самоврядування заявники мали право замовити проєкт землеустрою без надання дозволу. [2]

У даному випадку, оскільки Київська міська рада не надала відповіді у встановлений строк, громадяни скористалися правом на розроблення документації .

Виконання проєкту землеустрою здійснювалося на підставі укладеного договору на виконання проектно-вишукувальних робіт, а також складеного завдання на виконання проектних робіт із чітким переліком вихідних даних і кінцевого результату.

Після укладення договору було розпочато виготовлення технічної документації на земельну ділянку. В межах цих робіт проведено топографо-геодезичну зйомку із застосуванням сучасного GPS-обладнання, що дозволило точно визначити координати меж та контур ділянки. Було створено кадастровий план земельної ділянки та складено пояснювальну записку до проєкту землеустрою, що містила відомості про площу ділянки, її цільове призначення, наявні об'єкти нерухомості та технічні характеристики.

Було проведено польові геодезичні роботи із застосуванням сучасного обладнання — комплексу GPS-приймачів у режимі реального часу (RTK). Виконано кутові та лінійні вимірювання меж ділянки. Зйомка здійснювалася у

системі координат МСК-80, а координати визначалися через базові станції Києва.

Під час обстеження території було виявлено наявність об'єктів нерухомості: капітального житлового будинку літ. А, сараю літ. Є та гаража літ. Ж. Територія ділянки вкрита трав'янистою рослинністю, під'їзд здійснюється з вулиць Паркової та Хотинської. Також виявлено обмеження забудови за умов безпеки польотів (код 06.05.2) загальною площею 0,0564 га.

За результатами топографо-геодезичних робіт було складено технічний звіт із описом виконаних геодезичних робіт та виготовлено креслення меж земельної ділянки. Уся документація оформлена відповідно до вимог чинного законодавства України.

На основі отриманих результатів розпочато безпосередню розробку проєкту землеустрою. В процесі формування меж земельної ділянки їх визначено за фактичним використанням та згідно з кадастровим планом, усі поворотні точки меж прив'язані до системи координат МСК-80. Площа земельної ділянки за результатами вимірів склала 0,0564 га.

Відведення земельної ділянки - це процес, що передбачає розроблення проєкту землеустрою для формування нової або зміни цільового призначення наявної земельної ділянки, з метою її передачі у власність чи користування, відповідно до вимог земельного законодавства. Відведення може також включати поділ або об'єднання земельних ділянок, якщо вони перебувають у власності однієї особи. Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки включає низку обов'язкових документів, таких як пояснювальна записка, матеріали геодезичних вишукувань, кадастровий план, а також, за потреби, містобудівна документація. [3]

Було підготовлено текстову частину пояснювальної записки, яка містить обґрунтування підстав для відведення земельної ділянки у власність, основні відомості про об'єкт землеустрою, технічні характеристики ділянки та інформацію про наявні обмеження у використанні.

Після розробки, раніше потрібно було отримати погодження цього проекту в органів міського самоврядування, але після змін у земельному законодавстві в 2021 році, набрали чинності зміни, відповідно до яких проект відведення земельної ділянки погоджується тільки в окремих випадках, передбачених законом.

Після завершення розроблення проекту землеустрою документ був поданий на затвердження до Київської міської ради. Проект був розглянутий відповідно до процедур, визначених законодавством України та регламентами Київської міської ради.

Київська міська рада ухвалила рішення про передачу земельної ділянки у приватну власність громадянам.

Після прийняття рішення органом місцевого самоврядування громадяни здійснили державну реєстрацію права власності на земельну ділянку. Документи були подані до Центру надання адміністративних послуг. Право власності було зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, після чого громадяни отримали витяг із Реєстру, що засвідчує їхнє право власності.

2.3 Підготовка кадастрового плану та виконання геодезичних робіт

Кадастровий план є невід'ємною частиною документації із землеустрою. Він відображає розташування земельної ділянки на місцевості, її межі, координати поворотних точок, площу, а також сусідні землекористування. Основна функція кадастрового плану - забезпечити візуальне та просторове відображення меж земельної ділянки, що є обов'язковим для її подальшої реєстрації у Державному земельному кадастрі. [4]

Геодезичні роботи в землевпорядкувальному процесі - це система вимірювань і аналітичних процедур, що спрямовані на дослідження рельєфу, структури території, розміщення існуючих об'єктів та формування точного просторового базису для майбутніх змін.

До основних завдань геодезичних робіт у землевпорядкуванні належать:

Аналіз наявних даних - опрацювання попередніх геодезичних матеріалів щодо конкретної території.

Обстеження ділянки - виїзд на місцевість з метою оцінки її особливостей, складності рельєфу та просторового розміщення об'єктів.

Створення опорної мережі - побудова планово-висотної системи з фіксацією координатних точок на місцевості.

Топографічне знімання - проведення наземних, підземних або підводних зйомок для точного відображення ділянки в планах.

Винос проекту в натуру - перенесення проектних рішень на місцевість із закріпленням ключових об'єктів.

Гідрогеологічні спостереження - аналіз стану водних об'єктів, режиму підземних вод та потенційної небезпеки зсувів.

Моніторинг технічного стану об'єктів - регулярне спостереження за інженерними спорудами і складними ділянками рельєфу.

Проектне трасування - оптимізація розташування доріг і комунікацій із мінімізацією витрат і перешкод.

Опрацювання даних - обробка зібраної інформації за допомогою спеціалізованого програмного забезпечення та підготовка звітів. [9]

У процесі виконання геодезичних робіт використовуються сучасні методи глобальної супутникової навігації GNSS, які дозволяють досягти необхідної точності в умовах реального часу RTK або за допомогою постобробки даних.

Аналіз вихідних даних дозволяє правильно спланувати виконання геодезичних робіт, обрати необхідну точність зйомки та методику вимірювання.

Вибір методики проведення зйомки RTK-зйомка.

RTK-зйомка (Real Time Kinematic) — метод отримання координат у режимі реального часу з використанням поправок від базової станції або мережі GNSS-станцій. Застосовується для оперативної та високоточної фіксації поворотних точок меж. [10]

Для підготовки кадастрового плану зазвичай застосовується RTK-метод, оскільки він поєднує достатню точність (до 2-3 см) і високу швидкість виконання робіт. [10]

Підготовка обладнання: використання GNSS-приймачів (Leica ATX 1230GG) (Рис.2.3.1.)



Рис.2.3.1. GPS приймачі Leica Geosystems ATX 1230GG

Для проведення геодезичних вимірювань використовувалися сучасні GPS приймачі Leica Geosystems ATX 1230GG. Цей тип приймача дозволяє працювати

в мережі постійно діючих референц-станцій (System.NET), що забезпечує отримання поправок у реальному часі та досягнення високої точності) (Рис.2.3.2.)

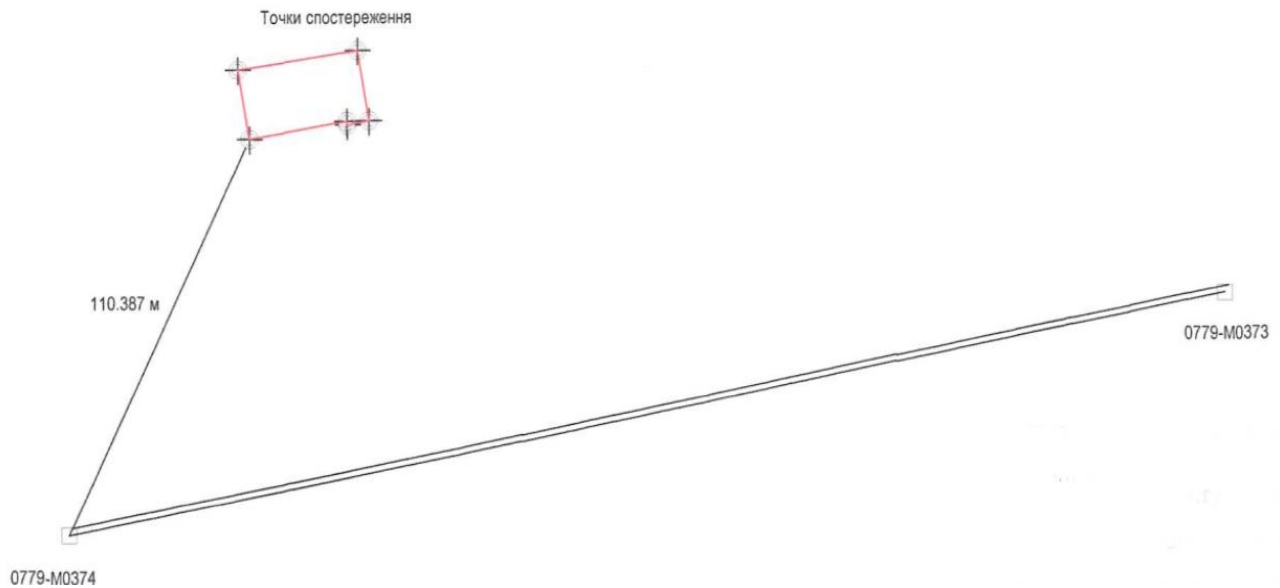


Рис.2.3.2 Схема GNSS спостереження земельної ділянки (МСК-80) 1:500

Етапи підготовки обладнання:

- Перевірка справності GNSS-приймачів та програмного забезпечення.
- Оновлення бази даних супутникових альманахів.
- Налаштування параметрів зйомки відповідно до координатної системи.
- Підключення до мережі GNSS-станцій через інтернет (SIM/GPRS або GSM-з'єднання).
- Виконання тестових вимірювань для перевірки правильності налаштувань та стабільності сигналу.

Під час підготовки також забезпечувалася наявність запасних акумуляторів, засобів фіксації приймачів (штативів, віх), реєстраційних планшетів для запису даних.

Обробка GNSS-даних у спеціальному програмному забезпеченні (Smartworx Viva Land)

Після проведення геодезичних вимірювань наступним етапом є обробка отриманих даних за допомогою спеціалізованого програмного забезпечення. Для обробки даних використовувалося програмне забезпечення Smartworx Viva Land, яке дозволяє здійснювати корекцію виміряних координат з урахуванням поправок з референц-станцій, що значно підвищує точність результатів.

Обробка включає:

- завантаження даних з GNSS-приймача;
- корекцію координат за допомогою даних базових станцій;
- виявлення та усунення можливих помилок спостережень;
- формування фінальної таблиці координат поворотних точок земельної ділянки.

На основі оброблених даних визначалися планові координати всіх поворотних точок меж земельної ділянки МСК-80.

Таблиця 2.3.1

Таблиця координат поворотних точок меж земельних ділянок

Номер точки	Відстань в метрах	Координати	
		X	Y
1	32.11	5595751.81	295171.10
2	17.99	5595756.59	295202.85
3	5.89	5595738.86	295205.89
4	0.88	5595737.87	295200.08

5	26.18	5595738.74	295199.96
6	17.73	5595734.34	295174.15

Після завершення обробки GNSS-даних була здійснена підготовка кадастрового плану земельної ділянки. Роботи проводилися у спеціалізованому програмному середовищі AutoCAD, що дозволяє здійснювати високоточну побудову графічних матеріалів на основі координатних даних.

(Див. лист 7 графічної частини).

РОЗДІЛ 3. ВИКОРИСТАННЯ СУЧАСНИХ ГЕОІНФОРМАЦІЙНИХ ТЕХНОЛОГІЙ

3.1 Використання геоінформаційних систем при створенні проєктів землеустрою

Геоінформаційна система (ГІС)- це сучасна комп'ютерна технологія, яка забезпечує моделювання просторових об'єктів та аналіз процесів, що відбуваються в географічному середовищі. Вона поєднує можливості баз даних для обробки атрибутивної інформації з потужними засобами геоаналітики, візуалізації на цифрових картах та побудови просторових моделей. Завдяки широкому функціоналу, ГІС-технології відіграють ключову роль у сфері землеустрою, забезпечуючи створення, аналіз та оновлення планово-картографічної документації. [11]

У сучасних умовах обсяг кадастрової інформації значно зріс, і її користувачами стали не лише органи державної влади, а й численні землевпорядні організації - як державного, так і приватного сектору. Проте наявні картографічні матеріали великого масштабу часто є застарілими через відсутність централізованого фінансування та уніфікованих методичних підходів до їх оновлення . [12]

Щоб вирішити ці проблеми, використовують спеціальне програмне забезпечення на основі ГІС, яке допомагає створити єдину систему для роботи з просторовими даними. Такі програми поєднують стандартні інструменти аналізу з можливістю підключення до сучасних джерел інформації -GPS-пристроїв, супутникових знімків, онлайн-сервісів та хмарних сховищ. Завдяки цьому можна організувати віддалену роботу з базами даних та об'єднати ГІС з іншими важливими системами [12]

Сучасні ГІС також забезпечують підтримку прийняття рішень -зокрема, шляхом побудови різноманітних варіантів організації території, що особливо актуально при розробці проєктів землеустрою. Це дозволяє не лише проєктувати нові агроландшафтні структури, а й моделювати наслідки змін, виявляти

ерозійно небезпечні зони, планувати заходи з охорони земель, розробляти протиерозійну організацію території. [12]

З економічної точки зору, впровадження ГІС у землевпорядне проектування дозволяє:

- скоротити витрати на виконання проєктних і кошторисних робіт шляхом автоматизації;
- підвищити якість проєктних рішень завдяки багатоваріантному моделюванню та оптимізації;
- зменшити трудомісткість і підвищити продуктивність праці фахівців;
- скоротити строки виконання робіт;
- оптимізувати використання людських та технічних ресурсів.

До ключових показників економічної ефективності належать:

- загальна економія фінансових ресурсів;
- річний ефект від впровадження ГІС;
- коефіцієнт економічної доцільності;
- термін окупності інвестицій у програмне забезпечення;
- рівень автоматизації проєктних процесів. [12]

Серед найпоширеніших програмних засобів, що використовуються у сфері землеустрою, слід виділити QGIS, ArcGIS, Digitals.

Програма «QGIS»

QGIS (Quantum GIS) - це безкоштовна геоінформаційна система з відкритим кодом, яка дозволяє створювати та використовувати карти. Програму активно застосовують як державні, так і недержавні установи для аналізу просторових даних. Завдяки вільному доступу та можливості безкоштовного використання, QGIS стала популярною серед організацій із обмеженим фінансуванням, зокрема у бюджетній сфері (Рис.3.1.1). [13]

Завдання QGIS:

- Імпорт і візуалізація кадастрових шарів (у форматах SHP, DXF, GeoJSON тощо);

- Аналіз меж земельних ділянок;
- Обчислення площ, довжин та інших геометричних характеристик;
- Визначення конфліктів меж (перекриття, невідповідності);
- Генерація топографічних та кадастрових карт;
- Підготовка картографічної частини проєктної документації.

При створенні проєкту щодо формування земельної ділянки для передачі у власність громадянину, у QGIS здійснюється імпорт координатних даних, побудова меж ділянки, аналіз її конфігурації відносно сусідніх ділянок та накладення на ортофотоплани або карти Google

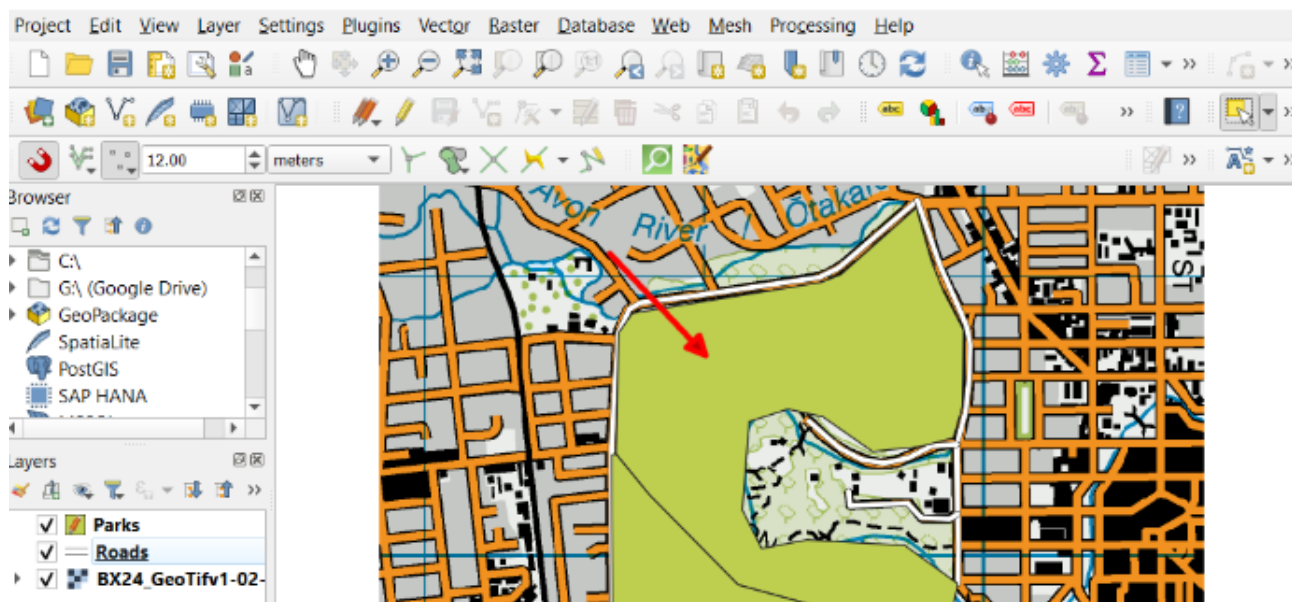


Рис.3.1.1 Інтерфейс програми QGIS (Quantum GIS)

Програма «ArcGIS»

ArcGIS - це програмна платформа, розроблена компанією Esri, яка забезпечує повноцінну підтримку створення геоінформаційних систем будь-якої складності. Вона доступна для використання через веб-браузери, мобільні пристрої (зокрема смартфони), а також на персональних комп'ютерах. Програмне забезпечення ArcGIS дозволяє реалізовувати ГІС-функціональність у настільних та серверних додатках, у вебсередовищі та в мобільному режимі - зокрема для польових робіт.

Особливістю ArcGIS є її комплексність: ця система включає всі необхідні інструменти для створення, обробки та управління просторовими даними. До її можливостей входить підготовка геоданих, публікація геосервісів для віддаленого доступу, створення геоданих-каталогів і організація геопорталів. ArcGIS також легко інтегрується з іншими програмами, дозволяючи вбудовувати ГІС-функції у сторонні застосунки (Рис.3.1.2). [13]

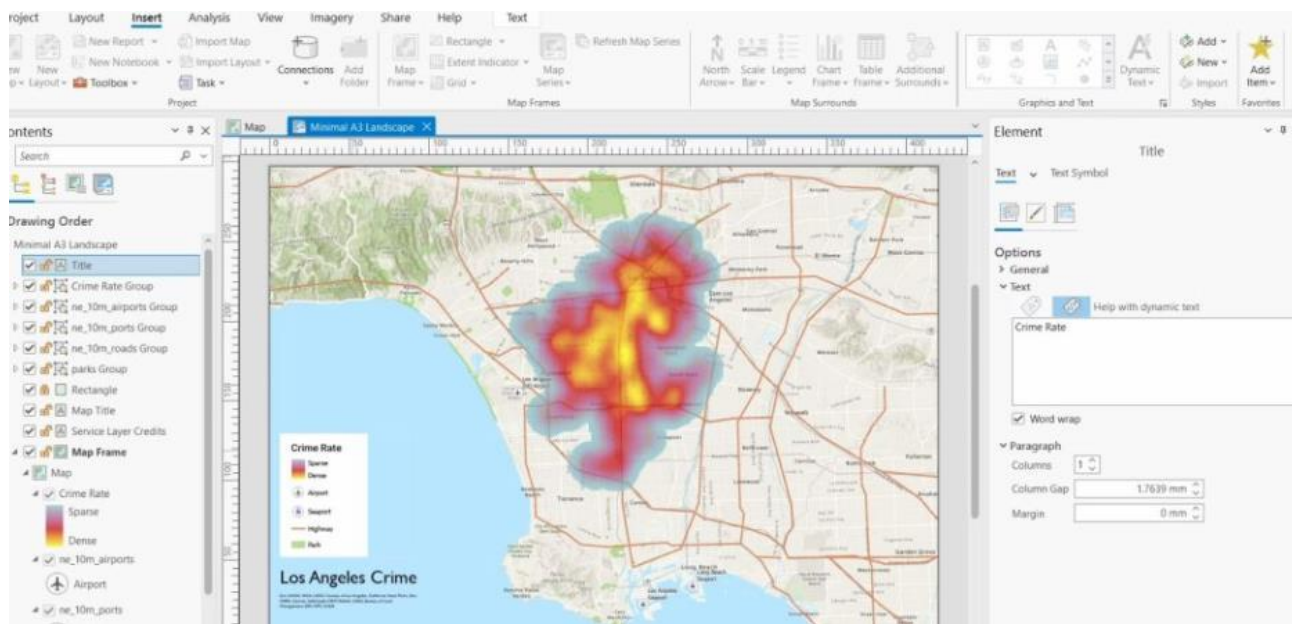


Рис.3.1.2 Інтерфейс програми ArcGIS

Програма «Digitals»

Програмне забезпечення Digitals, розроблене науково-виробничим підприємством «Геосистема», є одним із провідних інструментів для виконання топографо-геодезичних та картографічних робіт. Його основне призначення - формування та оновлення цифрових топографічних і спеціалізованих карт, підготовка кадастрової документації, а також вирішення прикладних завдань у сфері землеустрою та містобудування.

Функціональна структура програми охоплює редагування, візуалізацію та друк цифрових картографічних матеріалів, збереження і трансформацію просторових даних у різних форматах, створення атрибутивних баз даних. Однією з ключових особливостей є можливість експорту та імпорту графічних і

табличних даних у широко вживаних форматах, таких як DXF, SHP, TIFF, JPG, DBF тощо. Це забезпечує ефективну взаємодію з іншими програмними середовищами, зокрема AutoCAD, ArcView, MapInfo, Microsoft Excel та ін.

Програма підтримує створення цифрових шарів із гнучким налаштуванням атрибутів і умовних позначень, що дає змогу формувати деталізовані топографічні плани. Окрему увагу приділено підготовці кадастрової документації - у нових версіях Digitals реалізована підтримка створення файлів у форматі IN-5, з використанням шаблону XMLNormal.dmf, що відповідає вимогам сучасного землеустрою.

Завдяки модульній структурі, програма може бути розширена додатковими інструментами, зокрема модулями стереообробки, що підвищує її універсальність у професійній діяльності геодезистів і землевпорядників (Рис.3.1.3). [12]

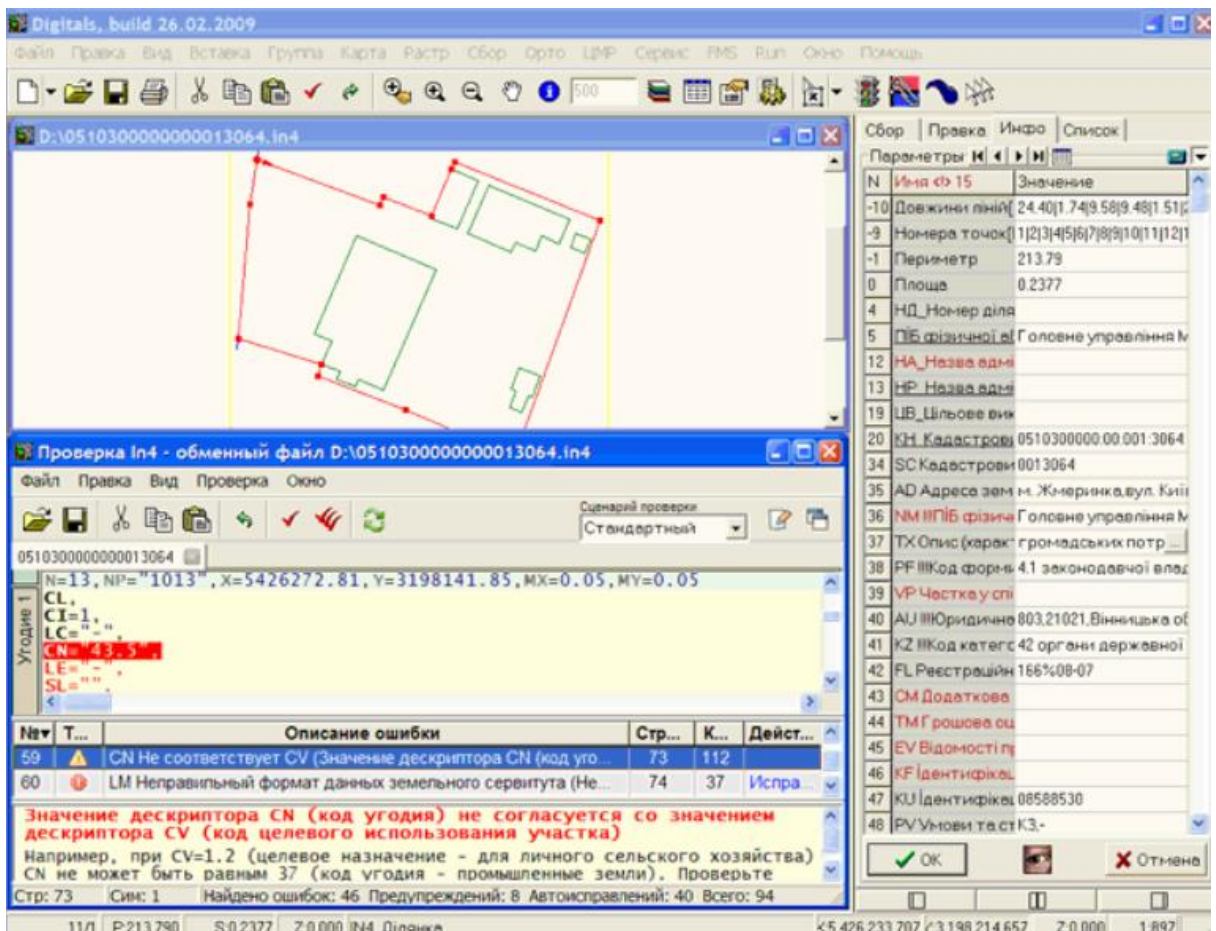


Рис.3.1.3 Интерфейс програми Digitals

Таблиця 3.1.1

Таблиця порівняння програм QGIS , ArcGIS та DigitalS

Критерій	QGIS	ArcGIS	DigitalS
Розробник	Відкрите програмне забезпечення (спільнота QGIS)	Esri (США)	НВП «Геосистема» (Україна)
Тип ліцензії	Вільна (GNU GPL)	Комерційна (з ліцензійною оплатою)	Комерційна
Основне призначення	ГІС-аналіз, картографія, обробка просторових даних	Повнофункціональна ГІС-платформа для аналізу та візуалізації	Топографо-геодезичні роботи, землеустрій, кадастрове картографування
Підтримка форматів даних	Широкий набір (SHP, GeoTIFF, GPKG, DXF тощо)	Великий перелік, зокрема SHP, FileGDB, KML, TIFF	DMF (власний), DXF, SHP, MID/MIF, TIFF, BMP, JPG
Інтерфейс користувача	Інтуїтивно зрозумілий, багатомовний	Професійний, але складніший для новачків	Технічний, орієнтований на інженерів-геодезистів
Можливості редагування карт	Повноцінне редагування, налаштування	Розширене редагування з підтримкою топології	Створення та редагування цифрових

	шарів, атрибутивні таблиці		топографічних планів
Можливості аналізу простору	Геообробка, буферизація, просторові об'єднання тощо	Потужні інструменти просторового аналізу	Основний акцент – на координатній обробці та прив'язці
Підтримка кадастрових функцій	Є можливість через плагіни та розширення	Інтегровані модулі для кадастру	Повна підтримка створення обмінних файлів IN-4 та IN-5
Вартість	Безкоштовна	Платна	Платна
Можливість розширення	Плагіни на Python, бібліотека PyQGIS	Власні модулі, інтеграція з ArcPy	Можливість підключення модулів та шаблонів, підтримка API
Сфера використання	Освіта, муніципальне планування, наукові дослідження	Урядові установи, великі компанії, геоаналітика	Землевпорядні організації, геодезичні підприємства

3.2 Застосування програмних засобів для розробки документації із землеустрою

У сучасних умовах активного розвитку цифрових технологій створення документації із землеустрою вимагає впровадження програмного забезпечення, яке забезпечує точність, ефективність та відповідність чинному законодавству. Якщо раніше більшість етапів виконувалася вручну, то сьогодні значна частина роботи автоматизується, а підготовка графічних та текстових матеріалів відбувається за допомогою спеціалізованих програм.[12]

Раніше більшість етапів виконувалась вручну -креслення наносилися на паперові топографічні основи, координати обраховувались вручну або з використанням калькуляторів, а графічні матеріали формувалися за допомогою технічних засобів креслення - то на сьогодні переважна частина цих процесів автоматизована. Підготовка як графічних, так і текстових матеріалів здійснюється за допомогою спеціалізованих програмних продуктів, які враховують вимоги законодавства, діючих інструкцій і технічних стандартів.

Документація із землеустрою створюється у вигляді проєктів, схем, технічних матеріалів, карт, атласів, описів, які можуть виконуватись як у паперовому, так і в електронному вигляді. Під час її підготовки здійснюється широкий спектр робіт: обстеження території, польові вишукування, топографо-геодезичні вимірювання, картографування, землевпорядне проєктування тощо. Зміст, структура, форма та правила оформлення визначаються чинною нормативно-технічною базою, серед якої основними є Закони України «Про землеустрій», «Про державний земельний кадастр», накази Держгеокадастру, методичні рекомендації та інструкції. [12]

Порядок розроблення документації визначається метою проєкту, категорією земель, природно-економічними умовами, наявною топографічною основою та ін. Для кожного типу документації - чи то проєкт відведення земельної ділянки, технічна документація із встановлення меж або

інвентаризація земель — передбачено свої етапи створення. Однак загальна структура включає такі ключові роботи:

- збір та аналіз кадастрових, планово-картографічних, правових матеріалів;
- підготовка або оновлення топографічної основи (в тому числі цифрової) для відповідної території;
- створення викопійовань з існуючих картографічних джерел;
- формування переліку землевласників і землекористувачів;
- виконання польових обстежень для уточнення меж ділянок;
- складання актуалізованих картографічних матеріалів;
- зонування території згідно з вимогами нормативних документів;
- геодезичне закріплення (або поновлення) меж ділянок на місцевості;
- погодження меж із суміжними землекористувачами;
- визначення зон з обмеженнями у використанні земель (санітарні, водоохоронні, охоронні тощо);
- виявлення зон впливу антропогенних чи природних факторів;
- складання описів меж, контурів, об'єктів інфраструктури;
- формування експлікацій земель за формами власності, угіддями, користувачами;
- створення електронних обмінних файлів для подачі до ДЗК (формати IN4, XML);
- оформлення та видача проєктної документації у вигляді паперових і цифрових матеріалів. [12]

Більшість перелічених процесів мають яскраво виражений просторовий характер. Це означає, що вони пов'язані з розміщенням об'єктів у географічному просторі, а також з необхідністю урахування просторових взаємозв'язків, координат, меж, площ, форм та розмірів. Саме тому ключовим інструментом для ефективної роботи у сфері землеустрою стали геоінформаційні системи. [12]

Для ефективної реалізації зазначених завдань програмні засоби повинні забезпечувати наступний функціонал:

- обробку супутникових знімків, аерофотозйомки та інших просторових даних;
- підтримку і конвертацію даних у популярні формати (SHP, DXF, KML, XML, CSV тощо);
- імпорт даних з електронних тахеометрів, GPS-приймачів, безпілотних літальних апаратів;
- створення цифрових картографічних матеріалів на основі координат;
- трансформацію між різними проекціями, системами координат ;
- обробку результатів геодезичних вимірювань, побудову графіків та сіток;
- створення та ведення просторових баз даних про об'єкти території (ділянки, власники, межі, інфраструктура);
- виконання просторового аналізу - наприклад, накладання шарів, визначення накладок, виявлення конфліктів, аналіз зон обмежень;
- автоматизоване формування графічної частини: креслень, планів, схем, картограм угідь;
- підготовку технічної документації у відповідності до нормативних шаблонів;
- генерацію та перевірку обмінних кадастрових файлів IN4/XML для подачі до ДЗК;
- створення супровідної текстової документації: пояснювальні записки, таблиці, звіти, акти погодження меж [12] .

(Див. лист 9 графічної частини)

3.3 Призначення та етапи створення XML-файлу

Обмінний файл у форматі XML є електронним документом, який забезпечує передачу просторових, правових та ідентифікаційних даних про

земельні ділянки до органів Державного земельного кадастру. Його створення відбувається виключно сертифікованими інженерами-землевпорядниками та супроводжується накладанням кваліфікованого електронного підпису.

Нормативно-правове регулювання структури, змісту та формату обмінного XML-файлу здійснюється відповідно до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 1051 від 17 жовтня 2012 року. У даному документі визначено загальні принципи ведення кадастру, а також технічні та інформаційні вимоги до обмінних файлів.
 . [16]

Структура обмінного файлу XML охоплює низку блоків даних, що відображають повний опис земельної ділянки та суб'єктів правовідносин. Зокрема, до складу документа входять:

- інформація про виконавців робіт із землеустрою, оцінювання земель, топографо-геодезичних досліджень;
- дані щодо кадастрових об'єктів (земельно-кадастрових одиниць), включаючи межі ділянок;
- просторові характеристики територіальних зон;
- відомості про фізичних та юридичних осіб, що мають речові права на землю;
- дані про права власності, постійного користування, оренди, сервітуту;
- інформація про обмеження у використанні земельних ділянок, охоронні зони, прибережні захисні смуги тощо;
- класифікація земель за видами угідь (рілля, луки, пасовища тощо).

Формування обмінного файлу є обов'язковим у таких випадках:

- під час первинної реєстрації земельної ділянки, у тому числі в процесі її відведення, поділу, об'єднання або присвоєння кадастрового номера;
- при внесенні змін до існуючих відомостей (зміна власника або користувача, площі, цільового призначення, адреси тощо);

- для актуалізації даних у кадастрі у випадках, коли відомості про земельну ділянку були відсутні в публічній кадастровій карті, незважаючи на наявність присвоєного кадастрового номера.

Для підготовки обмінного XML-файлу землевпоряднику необхідно отримати від замовника певний перелік документів. Зокрема:

- копія правовстановлюючого документа на земельну ділянку (свідоцтво про право власності або витяг з державного реєстру речових прав);
- копія документа, що посвідчує особу, та ідентифікаційного номера (для фізичних осіб);
- витяг з Єдиного державного реєстру або свідоцтво про державну реєстрацію (для юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців).

Таким чином, обмінний файл XML виконує ключову функцію у цифровому забезпеченні земельних відносин, забезпечуючи точність, юридичну дійсність і просторову повноту кадастрових записів. [15;16]

Програмні засоби, які застосовуються для формування XML-файлів:

In4Xplorer - це програма, де формується вся основна інформація про ділянку, яка потім використовується для створення обмінного файлу . Створюється файл формату IN4, що містить усю необхідну інформацію про земельну ділянку: кадастровий квартал, межі ділянки, угіддя, суміжні землі тощо. Ці дані готуються для подальшого перетворення у формат XML, який подається до Державного земельного кадастру.

IN4Converter-це спеціалізований програмний продукт, який автоматизує процес створення XML-файлів відповідно до вимог Державного земельного кадастру. Програма використовується на завершальному етапі підготовки документації

Етап створення обмінного XML-файлу починається зі створення IN4-файлу в програмі In4Xplorer.

На цьому етапі виконується наповнення створення IN4-файлу:

1.Наповнення каталога координат встановлення меж ділянки
Вводяться вручну координати поворотних точок меж земельної ділянки, програма автоматично формує контур та розраховує площу(Рис3.3.1).

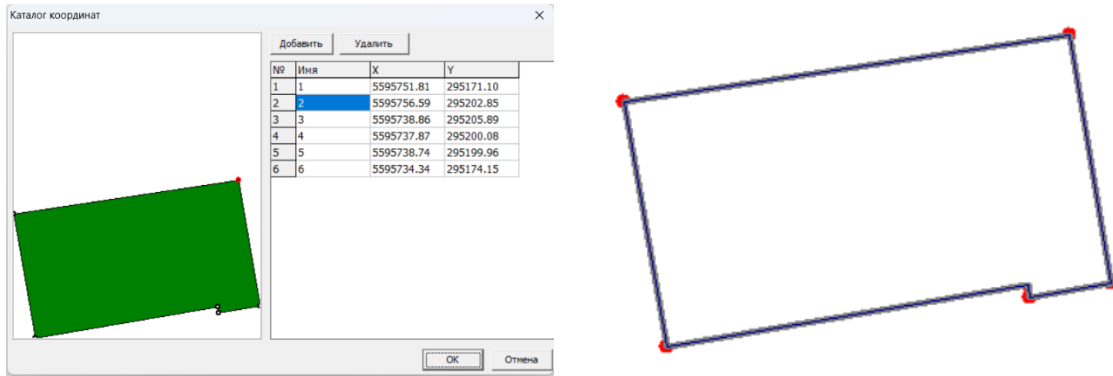


Рис.3.3.1 Схема земельної ділянки площею 0,0564 га з відображенням координатних точок меж

2.Наповнення земельної ділянки атрибутами

Вказуються основні атрибути: кадастровий номер площа, цільове призначення, категорія земель.

3.Створення угідь

Формується структура угідь на ділянці (рілля, пасовище, багаторічні насадження, чагарники тощо) з вказанням їх площі, типу і розташування (Рис3.3.2).

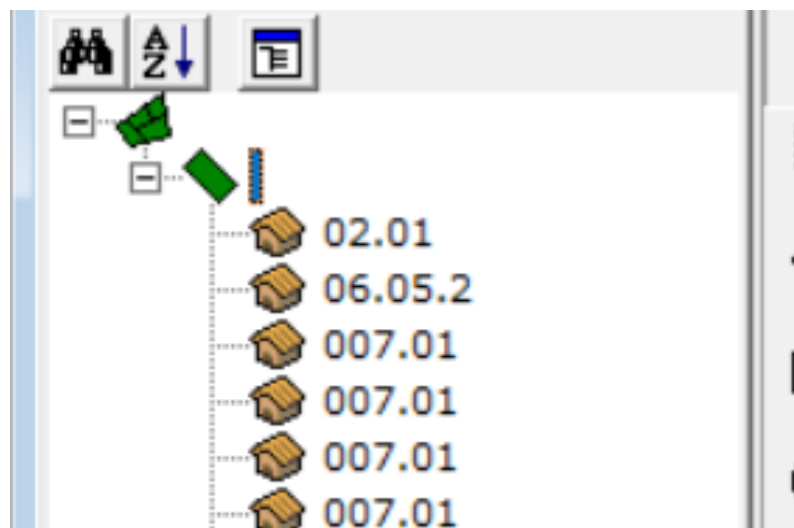


Рис.3.3.2 Створення угідь

4.Створення суміжних земельних ділянок

Додаються відомості про сусідні земельні ділянки, які межують із об'єктом проектування — їхні кадастрові номери (за наявності) або опис (якщо не мають номера), правовласники, тип межування (Рис3.3.3).

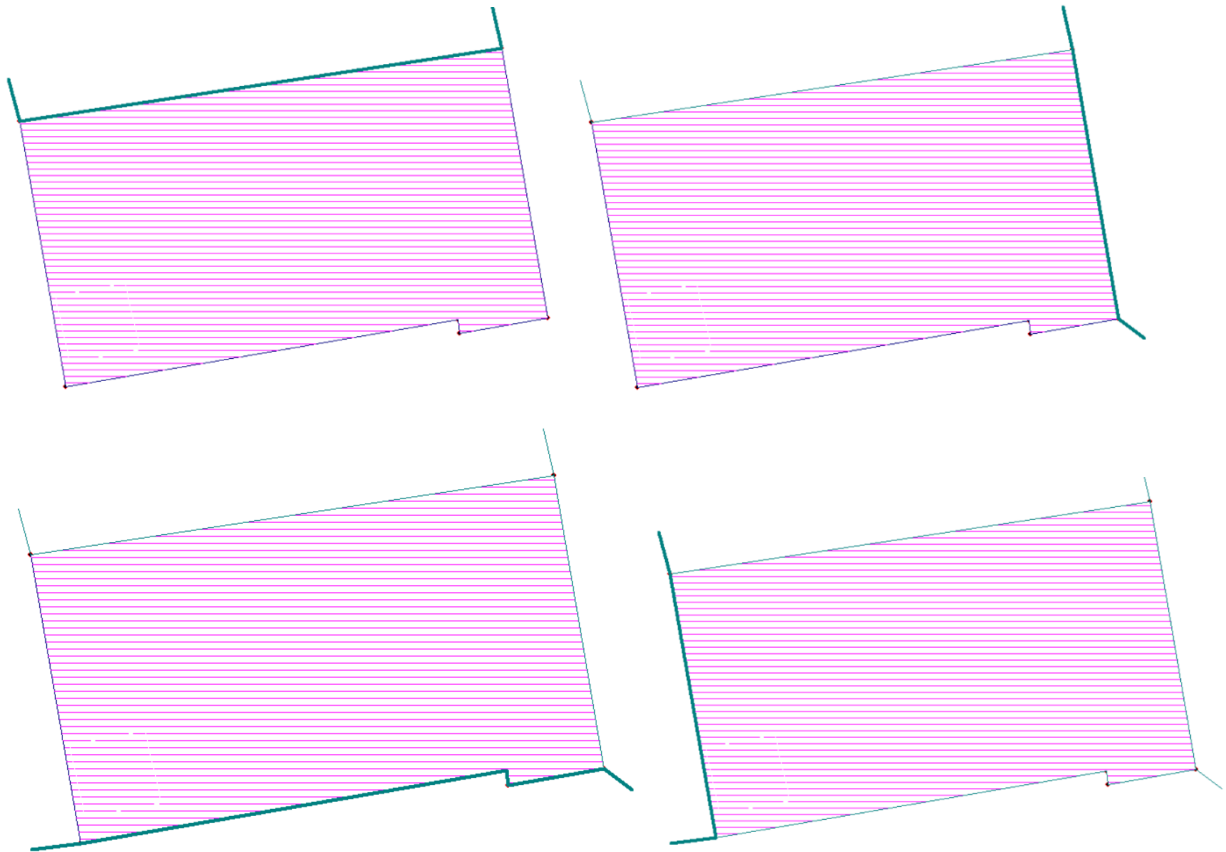


Рис.3.3.3 Створенні суміжні ділянки

5. Нанесення будівель та споруд, що розташовані на земельній ділянці.

Зазначається наявність об'єктів нерухомості, які розміщені в межах ділянки: житлові будинки, господарські споруди, комунікації тощо. Зазвичай вони позначаються умовними символами (Рис.3.3.4).

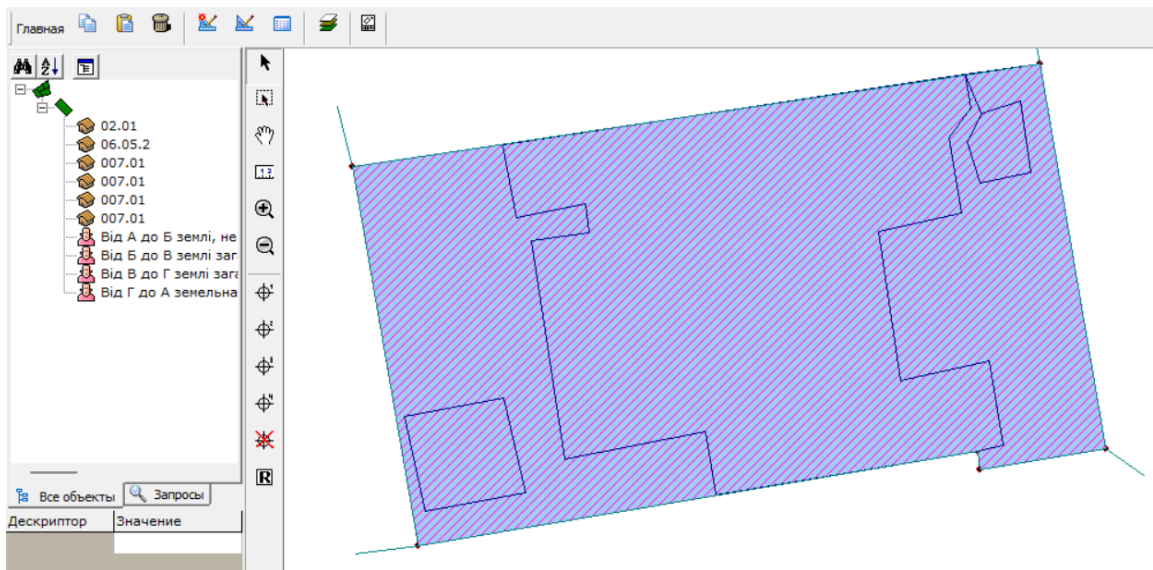


Рис.3.3.4 Нанесені будівлі та споруди

6. Нанесення обмежень, що діють на земельну ділянку (Рис3.3.5).

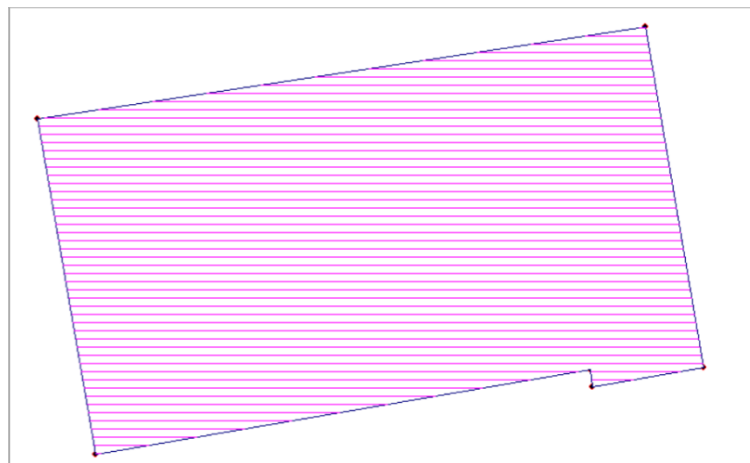


Рис.3.3.5 06.05.2 обмеження забудови (зона обмеження забудови за умов безпеки польотів)

7. Збереження IN4-файлу

Файл зберегти у форматі **IN4**, який у подальшому використовується у програмі IN4Converter для створення обмінного XML-файлу.

Створення та заповнення XML-файлу

Формування IN4-файлу в програмі IN4Xplorer, наступним етап полягає в створенні обмінного XML-файлу за допомогою програми IN4Converter. Після

конвертації IN4-файлу необхідно уважно перевірити сформований XML-документ та, заповнити окремі поля вручну.

Наповнення створеного XML-файлу:

1.Службовий розділ

Містить технічні дані про сам файл обміну, включаючи його номер, дату формування, а також унікальний ідентифікатор. Указується інформація про виконавця: назва установи або ФОП, номер ліцензії, прізвище, ім'я, по батькові спеціаліста-землевпорядника та його контактні відомості . [15;16]

2.Інформаційний розділ

Відображає параметри геодезичної основи: використану координатну систему (наприклад, СК-63 чи УСК-2000), одиниці виміру, а також тип геодезичної мережі. Включає дані про кадастрове зонування - код адміністративно-територіальної одиниці (КОАТУУ), номери зони та кадастрового кварталу. Додатково зазначаються ПІБ посадових осіб - очільника місцевої влади та начальника територіального органу ДКЗР, що вводяться вручну (Рис.3.3.6). [16] .

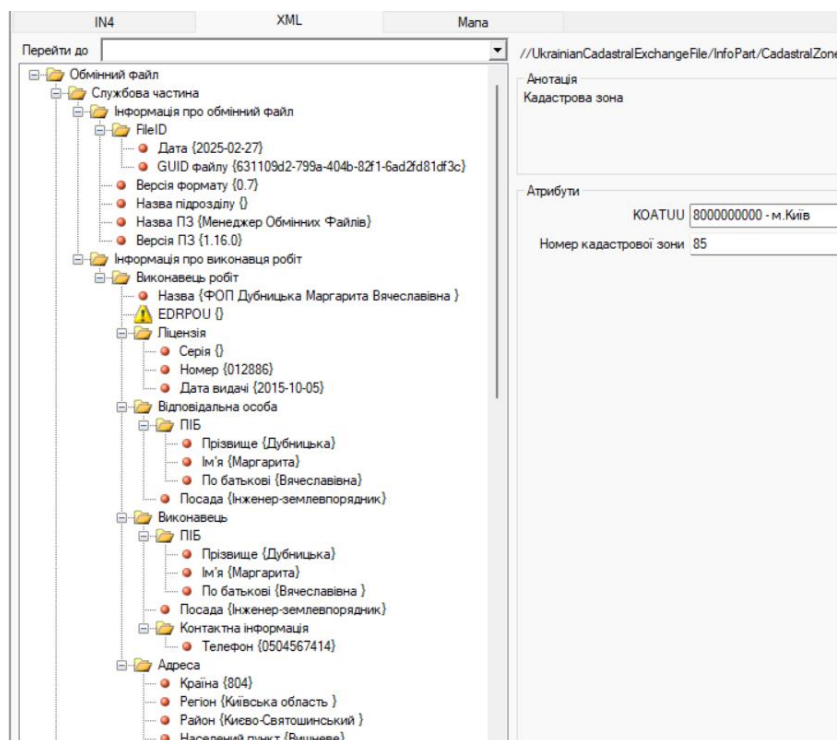


Рис.3.3.6 Наповнення інформаційного розділі

3. Розділ земельних ділянок

Містить комплексну інформацію про конкретну земельну ділянку, зокрема: адресу розташування, що включає область, район та населений пункт; категорію землі та її цільове призначення, наприклад, для ведення особистого селянського господарства; форму власності-приватна, державна або комунальна; геометричні характеристики, зокрема площу ділянки та координати її межових точок; а також дані про власників або користувачів, включаючи їхні прізвище, ім'я, по батькові, ідентифікаційний номер, місце проживання та правовстановлюючі документи, такі як договір, витяг або свідоцтво (Рис.3.3.7). [15;16]

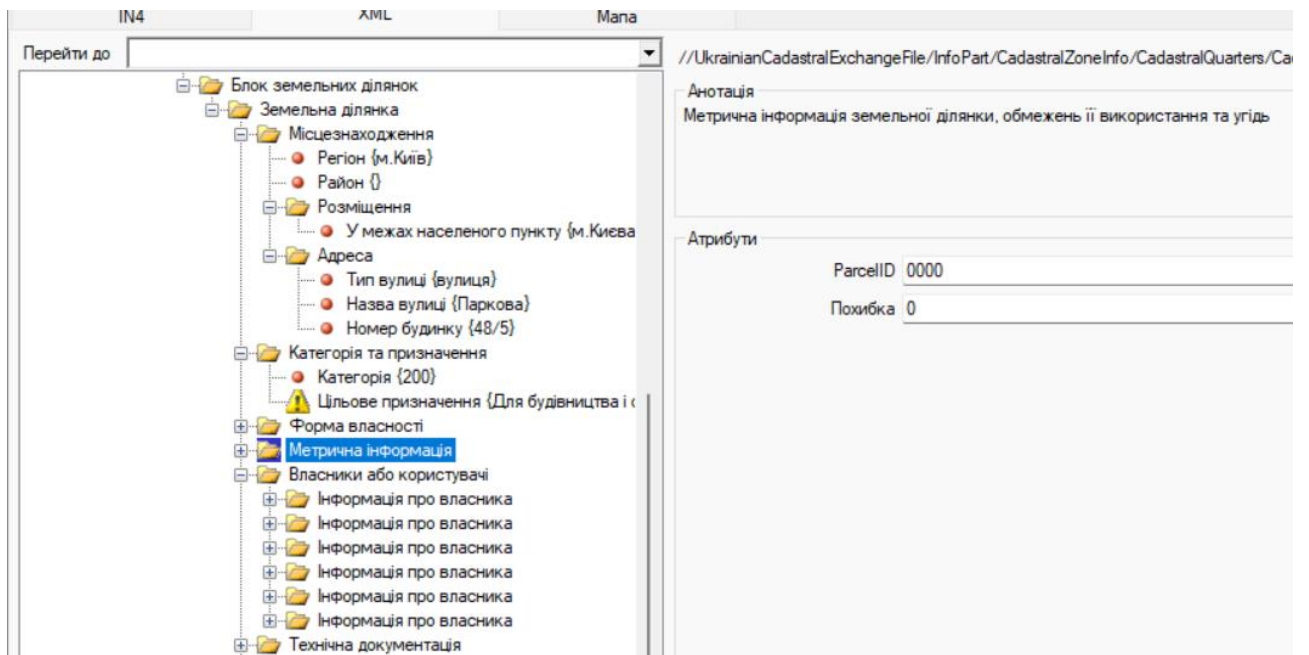


Рис.3.3.7 Наповнення блоку земельної ділянки

4. Документація

Вказується тип проектної чи технічної документації, дата складання, реквізити виконавця, номер документа (Рис.3.3.8). [15;16]

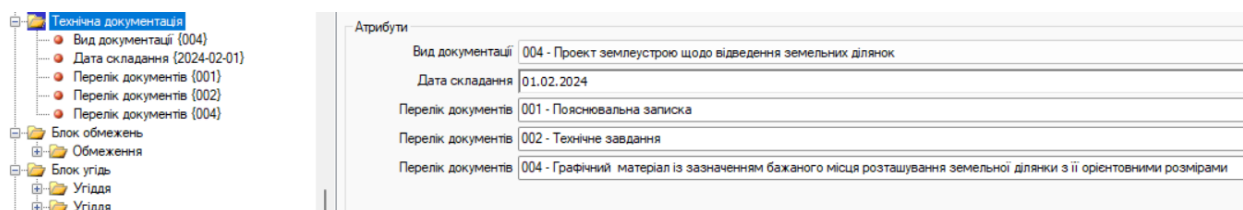


Рис.3.3.8 Наповнення блоку документацій

5. Розділ обмежень

Описуються встановлені обмеження щодо користування земельною ділянкою, зокрема водоохоронні, прибережні або санітарні зони. Для кожного обмеження вказується його геометрія (контур), правова підстава, площа впливу та дата запровадження (Рис.3.3.9). [16]

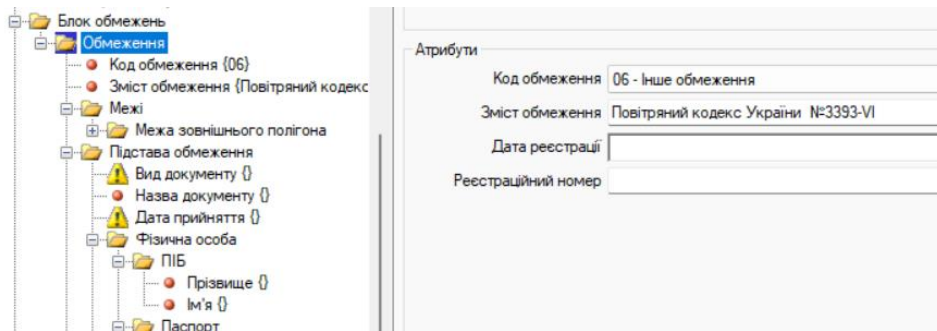


Рис.3.3.9 Наповнення блоку обмеження

6. Розділ угідь

Зазначаються види сільськогосподарських угідь. Для кожного виду вказуються площа, номер відповідного контуру та код згідно з класифікаційною системою. [16]

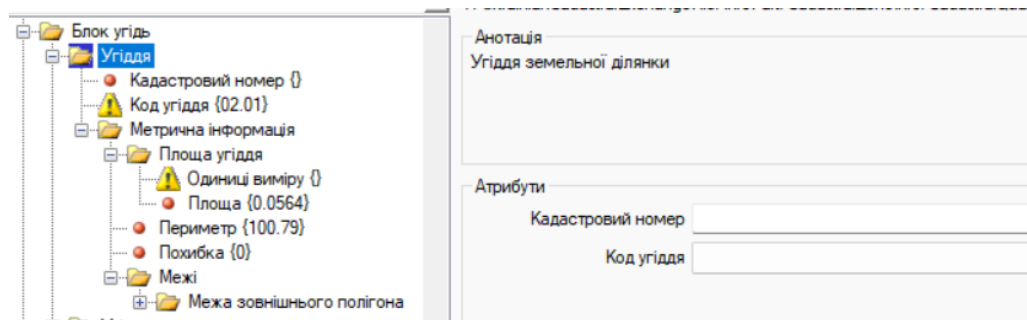


Рис.3.3.9 Наповнення блоку угідь

7. Розділ суміжників

Містить інформацію про сусідні земельні ділянки, вказується власник або користувач суміжної ділянки: назва юридичної особи, код ЄДРПОУ та адреса (Рис.3.3.10). [15;16]

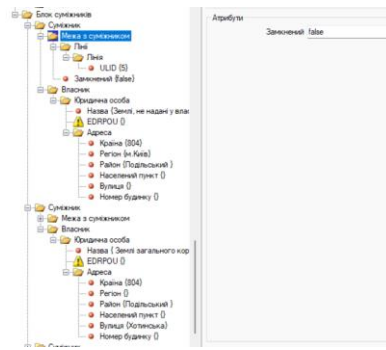


Рис.3.3.10 Наповнення блоку угод

(Див. лист 8 графічної частини).

ВИСНОВОК

Проведене дослідження та виконана практична частина кваліфікаційної роботи дозволили досягти поставленої мети – реалізувати повний цикл розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд у Подільському районі міста Києва.

У процесі роботи були розглянуті як теоретичні, так і прикладні аспекти землеустрою, що дозволило комплексно охопити проблематику відведення земельних ділянок у приватну власність у сучасних умовах правового, технологічного та адміністративного розвитку держави.

1. Нормативно-правове забезпечення

У першому розділі було детально проаналізовано чинну нормативно-правову базу, яка регламентує процес відведення земельних ділянок, а саме:

- Земельний кодекс України;
- Закон України «Про землеустрій»;
- Закон України «Про державний земельний кадастр»;
- Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно»;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Постанови Кабінету Міністрів України, які визначають порядок ведення ДЗК.

Ці нормативні документи створюють правову основу для формування, реєстрації та використання земельних ділянок у межах населених пунктів. Було визначено, що основними засадами правового регулювання є гарантія права власності на землю, обов'язковість державної реєстрації ділянок у кадастрі та реєстрації прав у відповідних реєстрах.

Особливу увагу приділено змінам законодавства, що відбулися в умовах воєнного стану, зокрема обмеженням на безоплатну передачу земель державної

та комунальної власності, а також оновленим вимогам до XML-файлів та геопросторових даних.

2. Практична реалізація проєкту землеустрою

Другий розділ роботи містить опис усіх етапів розроблення проєкту землеустрою для конкретної земельної ділянки площею 0,0564 га, що розташована за адресою: вул. Паркова, 48/5, Подільський район м. Києва.

Основними результатами цього етапу є:

- визначення правових підстав для відведення земельної ділянки, яка вже частково забудована і перебуває у комунальній власності;
- підготовка графічної та кадастрової інформації із використанням порталу kadastr.live, містобудівної документації та нормативних картографічних джерел;
- виконання топографо-геодезичних робіт із застосуванням GPS-приймачів в системі координат МСК-80;
- складання кадастрового плану з урахуванням обмежень забудови, пов'язаних з Повітряним кодексом України;
- формування проєкту землеустрою згідно з чинними вимогами, його погодження, затвердження та подання для реєстрації.

Ключовим є те, що всі роботи виконані у відповідності до державних стандартів та сучасної методики ведення документації із землеустрою.

3. Використання сучасних геоінформаційних технологій

У третьому розділі було доведено, що сучасні ГІС-технології є невід'ємною складовою процесу підготовки документації із землеустрою. Були застосовані такі програмні продукти:

- QGIS – для створення тематичних карт, аналізу просторових даних та підготовки графічної частини;
- AutoCAD – для формування графічних креслень меж ділянки;
- SmartWorx Viva – для обробки даних GNSS-вимірювань;

- IN4Converter – для створення XML-файлу, який відповідає структурі, встановленій Міністерством аграрної політики.
- ArcGIS – для комплексного аналізу геоданих, просторового моделювання, інтеграції кадастрової інформації та створення високоякісної картографічної продукції.

Результатом цього етапу стала підготовка XML-файлу з усіма необхідними атрибутами, що дозволило здійснити реєстрацію земельної ділянки у Державному земельному кадастрі та отримати витяг із ДЗК.

У результаті виконання кваліфікаційної роботи було реалізовано повний цикл розробки проєкту землеустрою: від формування вихідних даних до державної реєстрації земельної ділянки. [13;14;15;16]

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ІНФОРМАЦІЇ

1. Конституція України документ №254к/96-ВР від 28.06.1996 , редакція від 01.01.2020. URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення 15.04.2025)
2. Земельний Кодекс України документ № 2768-III від 20.12.2001, редакція від 07.04.2020, підстава 2145-IX. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення 15.04.2025)
3. Про землеустрій: Закон України документ № 858-IV від 05.03.2009, редакція від 07.04.2022, підстава - 2145-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення 15.04.2025)
4. Про державний земельний кадастр: Закон України документ № 3613-VI від 09.12.2011, редакція від 07.04.2022, підстава - 2145-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (дата звернення 15.04.2025)
5. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України документ № 1952-IV від 20.01.2005, , підстава - 340-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/1952-15> (дата звернення 15.04.2025)
6. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України, документ 3038-VI від 17.02.2011, редакція від 09.02.2025, підстава – 2259-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (дата звернення: 07.05.2025).
7. Постанова Кабінету Міністрів України №1051 від 17.10.2012р. «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру», підстава – 1417-2021-п. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show> (дата звернення 15.04.2025)
8. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру// land.gov.ua: веб-сайт. URL: <https://land.gov.ua/novyi-poriadok-reiestratsii/>
9. Геодезичні роботи // geoplan.com.ua : веб-сайт. URL:<https://geoplan.com.ua/ua/blog-ua/shho-vhodit-v-geodezichni-roboti/>

10. Точне позиціонування в геодезії, або як допомагає RTK // hub.kyivstar.ua: веб-сайт. URL:<https://hub.kyivstar.ua/articles/tochne-pozicziyuvannya-v-geodeziyi-abo-yak-dopomagaye-rtk-korekcziya>

11. Основи створення інтегрованих геопросторових даних / автори.: Ю.О. Карпінський, А.А. Лященко, Н.Ю. Лазоренко, Д.О. Кінь. -Київ,2023, розділ-2.1-С. 74 URL:https://library.knuba.edu.ua/books/maket_r1-5_25_05_2023.pdf

12. ГІС технології в землеустрої // repository.knuba.edu.ua : веб-сайт. URL:<https://repository.knuba.edu.ua/server/api/core/bitstreams/4b4e849c>

13 Quantum GIS (QGIS) // ngc.com.ua : веб-сайт. URL: <https://ngc.com.ua/ua/info/qgis.html>

14 Платформа ArcGis // asd-geo.com.ua веб-сайт. URL: <http://asd-geo.com.ua/page8200486.html>

15 Створення XML // dzk.gov.ua веб-сайт. URL: <https://dzk.gov.ua/devxml/>

16 Про затвердження Вимог до структури, змісту та формату оформлення результатів робіт із землеустрою в електронному вигляді (обмінного файлу) URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0157-10#Text>

17 Класифікація видів цільового призначення земель, затверджена наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010р. №548, редакція від 11.07.2017р., підстава – z0814-17. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10>

18.Методичні вказівки для виконання атестаційної випускної роботи бакалавра / уклад.: О. С. Петраковська, М. Ю. Михальова. – К.: КНУБА, 2025. – 44с.

ДОДАТКИ

ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ

1. Нормативно-правове регулювання розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність
2. Ситуаційна схема розташування земельної ділянки
3. Вихідна земельно-кадастрова інформація
4. Функціональне використання території в зоні розташування земельної ділянки
5. Обмеження щодо використання земельної ділянки
6. Топографо-геодезичні роботи
7. Фрагмент кадастрового плану земельної ділянки
8. Створення IN4 та XML-файлу
9. Використання сучасних гіс технологій при розробленні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

					КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА БАКАЛАВРА			
Змн	Арк.	№Документа	Підпис	Дата				
Виконав		Тимченко А.І.			ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИЛОГО БУДИНКУ, ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД (ПРИСАДИБНА ДІЛЯНКА) У ПОДІЛЬСЬКОМУ РАЙОНІ М.КИЄВА	Літ.	Арк	Аркушів
Консультант		Петраковська О.С.					66	
Керівник		Берова П.І.				КНУБА, ПСУТ, гр.ЗіК-21		
Перевірив		Берова П.І.						
Заф. каф.		Петраковська О.С.						



КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ
ФАКУЛЬТЕТ ГЕОІНФОРМАЦІЙНИХ СИСТЕМ ТА УПРАВЛІННЯ ТЕРИТОРІЯМИ
КАФЕДРА ЗЕМЛЕУСТРОЮ І КАДАСТРУ

СПЕЦІАЛЬНІСТЬ-193 ГЕОДЕЗІЯ ТА ЗЕМЛЕУСТРОЮ
ОСВІТНЯ ПРОГРАМА-ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА КАДАСТР

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
ЗДОБУВАЧА СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ БАКАЛАВР

НА ТЕМУ: «ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ
БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИЛОГО БУДИНКУ, ГОСПОДАРСЬКИХ
БУДІВЕЛЬ І СПОРУД (ПРИСАДИБНА ДІЛЯНКА) У ПОДІЛЬСЬКОМУ РАЙОНІ М.КИЄВА»

ВИКОНАЛА: СТУДЕНТКА 4 КУРСУ ГРУПИ ЗІК-21
ТИМЧЕНКО АННА ІГОРІВНА
КЕРІВНИК: СТ. ВИКЛАДАЧ БЕРОВА ПОЛІНА ІГОРІВНА

КИЇВ-2025

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ РОЗРОБКИ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У ВЛАСНІСТЬ

НОРМАТИВНО-ПРАВОВИЙ АКТ	ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ
ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ ДОКУМЕНТ 2768-III, ВІД 20.12.2001 (СТАТТІ 38, 39,40,116,118,121)	ВСТАНОВЛЮЄ СТАТУС ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ЯК ОБ'ЄКТІВ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ТА ЦИВІЛЬНИХ ПРАВ; ВИЗНАЧАЄ УМОВИ НАБУТТЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ ЗІ СКЛАДУ ЗЕМЕЛЬ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ТА МЕХАНІЗМ БЕЗОПЛАТНОЇ ПРИВАТИЗАЦІЇ; РЕГЛАМЕНТУЄ ПРОЦЕДУРУ ЗАТВЕРДЖЕННЯ ПРОЕКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ДЛЯ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.
ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР» ВІД 07.07.2011 №3613-VI (СТАТТІ 14,15,16,18,24)	ВИЗНАЧАЄ ПРАВОВІ, ЕКОНОМІЧНІ ТА ОРГАНІЗАЦІЙНІ ЗАСАДИ ДІЯЛЬНОСТІ У СФЕРІ ВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ. ЦЕЙ ЗАКОН ВСТАНОВЛЮЄ ПОРЯДОК ВЕДЕННЯ КАДАСТРУ, СКЛАД ВІДОМОСТЕЙ, ЯКІ ВНОСЯТЬСЯ ДО НЬОГО, ТА РЕГУЛЮЄ ВІДНОСИНИ, ПОВ'ЯЗАНІ З ЙОГО ВЕДЕННЯМ.
ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ЗЕМЛЕУСТРІЙ» ДОКУМЕНТ 858-IV, ВІД 05.03.2009 (СТАТТІ 6, 25, 26, 50)	ВСТАНОВЛЮЄ ПРАВОВІ ТА ОРГАНІЗАЦІЙНІ ЗАСАДИ У СФЕРІ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА СПРЯМОВАНИЙ НА ВРЕГУЛЮВАННЯ ВЗАЄМОВІДНОСИН МІЖ ДЕРЖАВНИМИ ОРГАНАМИ, ОРГАНАМИ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ, ЮРИДИЧНИМИ ТА ФІЗИЧНИМИ ОСОБАМИ З МЕТОЮ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СТАЛОГО ТА ЕФЕКТИВНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ
ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ» ДОКУМЕНТ №1952-IV ВІД 07.05.2022 (СТАТТІ 4, 5, 18, 19)	РЕГУЛЮЄ ВІДНОСИНИ, ЩО ВИНИКАЮТЬ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ, СПРЯМОВАНИЙ НА ГАРАНТУВАННЯ ВИЗНАННЯ ТА ЗАХИСТУ ДЕРЖАВОЮ ТАКИХ ПРАВ.
ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО РЕГУЛЮВАННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ» ДОКУМЕНТ 3038-VI ВІД 17.02.2011 (СТАТТІ 17, 19, 24, 24)	ВИЗНАЧАЄ ПРАВОВІ ТА ОРГАНІЗАЦІЙНІ ЗАСАДИ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ТА СПРЯМОВАНИЙ НА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СТАЛОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЙ З УРАХУВАННЯМ ДЕРЖАВНИХ, ГРОМАДСЬКИХ ТА ПРИВАТНИХ ІНТЕРЕСІВ.
ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ «ПРО ЗАТВЕРДЖЕННЯ ПОРЯДКУ ВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ» ДОКУМЕНТ №1051 ВІД 17.10.2012 (ПУНКТИ 79, 107, 108, 112)	ВИЗНАЧАЮТЬ ПРОЦЕДУРИ ТА ВИМОГИ ДО ВНЕСЕННЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ДО ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ ПІСЛЯ РОЗРОБКИ ТА ЗАТВЕРДЖЕННЯ ВІДПОВІДНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ.
ІНСТРУКЦІЯ З ТОПОГРАФІЧНОГО ЗНІМАННЯ У МАСШТАБАХ 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500 №56 1998 РОКУ	ВИЗНАЧАЄ ПОРЯДОК ВИКОНАННЯ ТОПОГРАФІЧНОГО ЗНІМАННЯ НА МІСЦЕВОСТІ ВІДПОВІДНО ДО ЗАДАНОГО МАСШТАБУ; ВСТАНОВЛЮЄ ВИМОГИ ДО ТОЧНОСТІ, ЗМІСТУ, ОФОРМЛЕННЯ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТОПОГРАФІЧНИХ МАТЕРІАЛІВ ДЛЯ ПРОЕКТНИХ І ЗЕМЛЕУСТРОЙНИХ РОБІТ.

СИТУАЦІЙНА СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ: МІСТО КИЇВ, ПОДІЛЬСЬКИЙ РАЙОН, ВУЛ. ПАРКОВА, 48/5

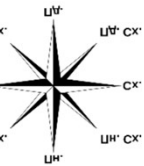


СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ
ПОДІЛЬСЬКОГО РАЙОНУ В М. КИЄВІ

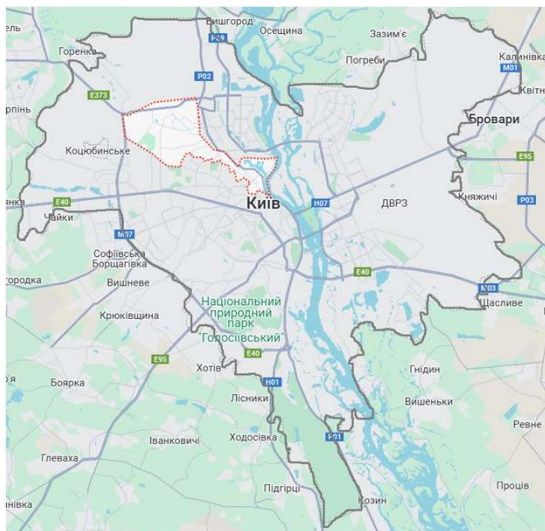







СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ
ДІЛЯНКИ В ПЛАНУВАЛЬНІЙ СТРУКТУРІ
ПОДІЛЬСЬКОГО РАЙОНУ



СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ
ДІЛЯНКИ В МЕЖАХ КАДАСТРОВОГО
КВАРТАЛУ № 448

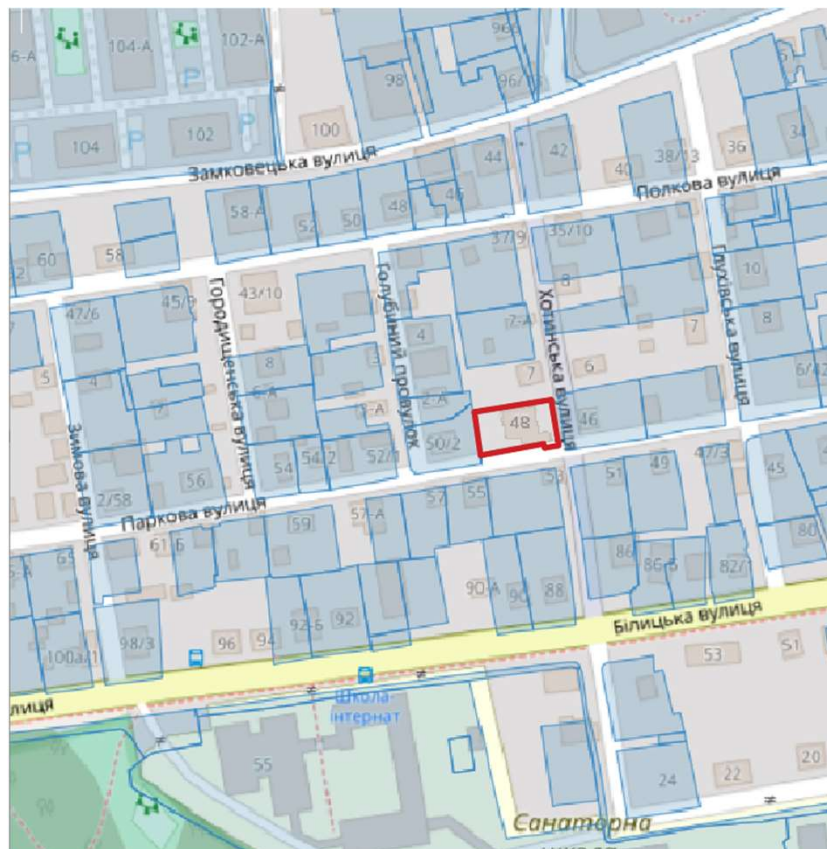


УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

- | | | | |
|---|---|---|----------------------------|
|  | МЕЖІ М.КИЄВА |  | МЕЖІ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛУ |
|  | МЕЖІ ПОДІЛЬСЬКОГО РАЙОНУ |  | МЕЖІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ |
|  | МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ
ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ | | |

ВИХІДНА ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВА ІНФОРМАЦІЯ





ВИКОПИЮВАННЯ ІЗ KADASTR.LIVE



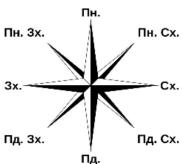
ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ПРИЗНАЧЕНОЇ ДЛЯ ВІДВЕДЕННЯ

МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	МІСТО КИЇВ, ПОДІЛЬСЬКИЙ РАЙОН, ВУЛ. ПАРКОВА, 48/5
КАДАСТРОВИЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	8000000000:85:448:XXXX
КАТЕГОРІЯ ЗЕМЕЛЬ	200 - ЗЕМЛІ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ
ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	ВИЗНАЧАЄТЬСЯ ПРОЕКТОМ
ПЛОЩА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	0.0564 ГА
ОБТЯЖЕННЯ (ОБМЕЖЕННЯ) ПРАВА ВЛАСНОСТІ(КОРИСТУВАННЯ) ЗЕМЛЕЮ	ВИЗНАЧАЄТЬСЯ ПРОЕКТОМ
ФОРМА ВЛАСНОСТІ	КОМУНАЛЬНА ВЛАСНІСТЬ
УМОВИ НАДАННЯ	ПРИВАТНА ВЛАСНІСТЬ

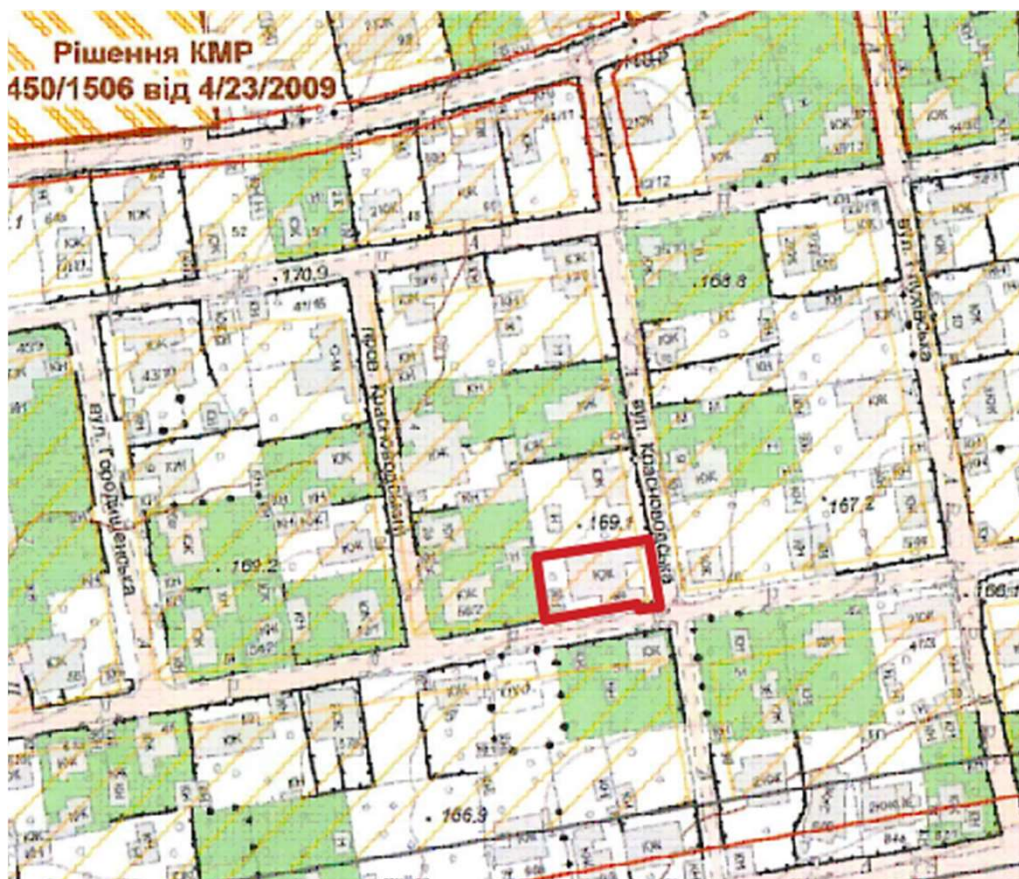
УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

-  МЕЖІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
-  ЗЕМЛІ, НЕ ВІДВЕДЕНІ ТА БЕЗ ВСТАНОВЛЕНИХ МЕЖ
-  СФОРМОВАНІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ
-  НОМЕРИ БУДИНКІВ

ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ В ЗОНІ РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ





ФРАГМЕНТ СХЕМИ ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ЗОНУВАННЯ
ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ М. КИЄВА М 1:2 000



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:



ФУНКЦІОНАЛЬНІ ЗОНИ ТЕРИТОРІЙ ЗА ЧИННОЮ
МІСТОБУДІВНОЮ ДОКУМЕНТАЦІЄЮ:



-  ТЕРИТОРІЇ ЖИТЛОВОЇ СЕРЕДНЬО- ТА МАЛОПОВЕРХОВОЇ ЗАБУДОВИ (ПЕРСПЕКТИВНІ).
-  ТЕРИТОРІЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ БАГАТОПОВЕРХОВОЇ (НА РОЗРАХУНКОВИЙ ПЕРІОД)

ОБМЕЖЕННЯ ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

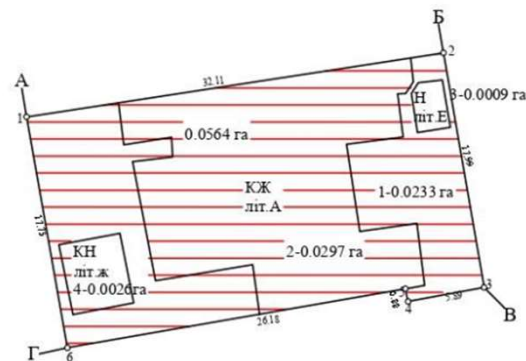
ФРАГМЕНТ СХЕМИ ПЛАНУВАЛЬНИХ
ОБМЕЖЕНЬ М. КИЄВА М 1:2 000




УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

-  ЗОНИ ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗА УМОВИ БЕЗПЕКИ ПОЛЬОТІВ
-  МЕЖІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

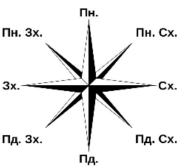
ПЛАН МЕЖ ЗОНИ ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ



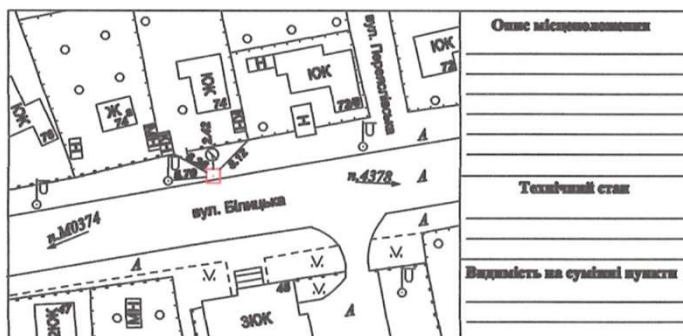
ПЕРЕЛІК ОБМЕЖЕНЬ ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ	КОД ОБМЕЖЕННЯ	НАЗВА ОБМЕЖЕННЯ	ПЛОЩА, ГА	ПІДСТАВА ДЛЯ ВСТАНОВЛЕННЯ
	06.05.2	ПОВЕРХНЯ ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ (ЗОНА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗА УМОВ БЕЗПЕКИ ПОЛЬОТІВ)	0.0564	ПОВІТРЯНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ №3393-VI

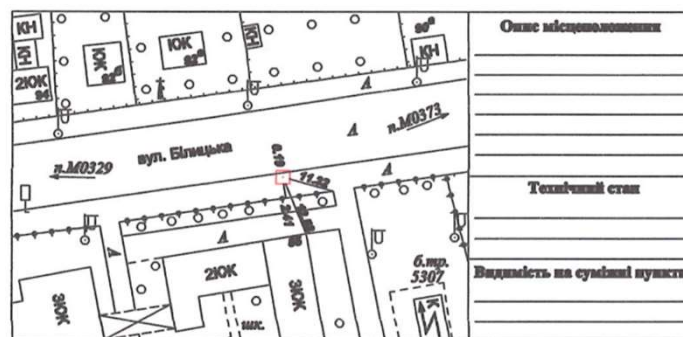
ТОПОГРАФО-ГЕОДЕЗИЧНІ РОБОТИ

Щирямство КиївгеоінформатикОб'єкт Київ

Кресло геодезичного пункту

Пункт № М0373 Клас, розряд I Трапеція 43 Тип центру гр.Рік закладки 2008Креслив Садова К.В.Склад Скорощ О.О.Нач. відділу Димчик О.П.Щирямство КиївгеоінформатикОб'єкт Київ

Кресло геодезичного пункту

Пункт № М0374 Клас, розряд I Трапеція 43 Тип центру гр.Рік закладки 2008Креслив Садова К.В.Склад Скорощ О.О.Нач. відділу Димчик О.П.

ВИТЯГ

КАТАЛОГ КООРДИНАТ ПУНКТИВ ГЕОДЕЗИЧНОЇ МЕРЕЖІ М.КИСВА У МІСЦЕВІЙ СИСТЕМІ КООРДИНАТ УСК-2000 (ІДЕНТИФІКАТОР МСК-80)

НАЗВА ПУНКТУ	ТРАПЕЦІЯ	КЛАС, РОЗРЯД	ТИП ЗНАКІВ	ТИП ЦЕНТРІВ	X	Y	H
0779-М0373	0779	1 РОЗРЯД	ГРУНТОВИЙ ЗНАК	У15	5595693.887	295433.53	161.011
0779-М0374	0779	1 РОЗРЯД	ГРУНТОВИЙ ЗНАК	У15	5595634.795	295129.442	166.995

ВІДОМОСТІ ПРО ОБЧИСЛЕННЯ ПЛОЩІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

НОМЕР ТОЧКИ	ВНУТРІШНІ КУТИ	ДИРЕКЦІЙНИЙ КУТИ	ВІДСТАНЬ (МЕТРІВ)	КООРДИНАТИ	
				X	Y
1	88°39'31"	81°26'18"	32.11	5595751.81	295171.10
2	91°10'04"	170°16'14"	17.99	5595756.59	295202.85
3	89°56'27"	260°19'48"	5.89	5595738.86	295205.89
4	88°11'00"	352°08'48"	0.88	5595737.87	295200.08
5	271°49'17"	260°19'32"	26.18	5595738.74	295199.96
6	90°13'43"	350°05'49"	17.73	5595734.34	295174.15

ПЛОЩА ДІЛЯНКИ: 563.96 КВ.М.
ПЕРИМЕТР: 100.78 М.

ТОПОГРАФО-ГЕОДЕЗИЧНІ РОБОТИ (ПРОДОВЖЕННЯ)

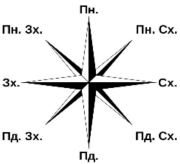
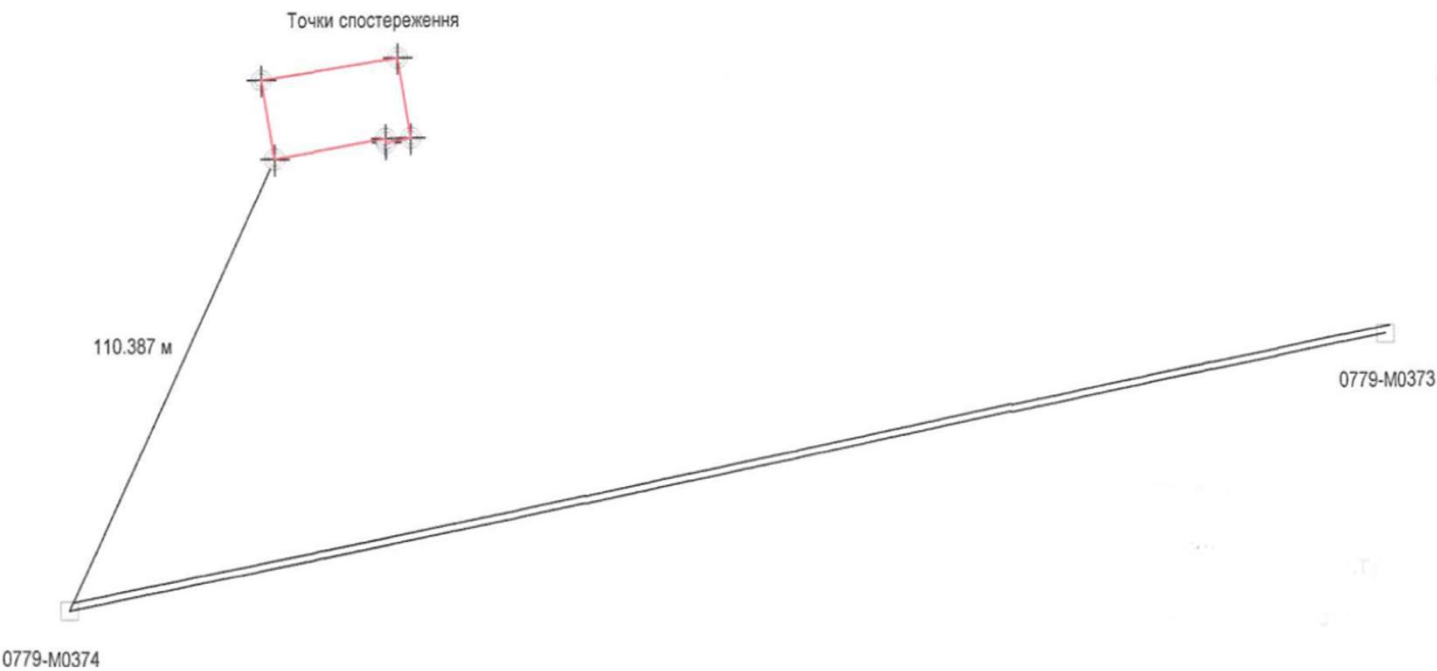








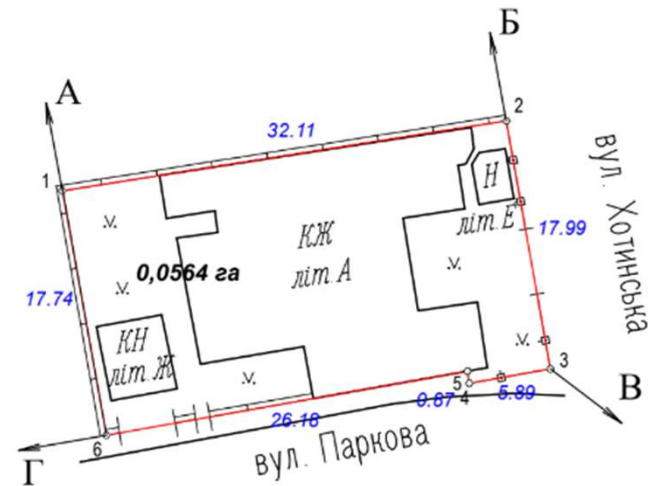
СХЕМА GNSS СПОСТЕРЕЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
(МСК-80) 1:500



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

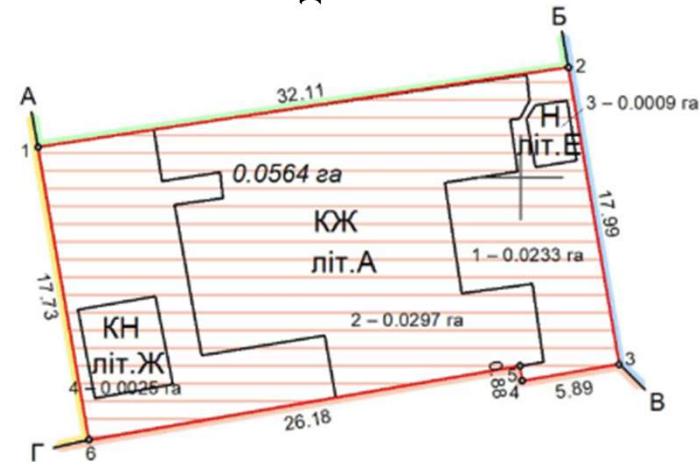
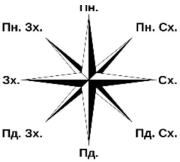
-  ПУНКТИ МГМ
-  ВІДСТАНЬ ДО НАЙБЛИЖЧОГО ПУНКТУ МГМ
-  ТОЧКИ СПОСТЕРЕЖЕННЯ
-  МЕЖИ ЗАПРОЕКТОВАНОЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
-  МЕЖИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
-  РОЗМІРИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

АБРИС ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ М 1:500



ФРАГМЕНТ КАДАСТРОВОГО ПЛАНУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

РОЗТАШОВАНОЇ ЗА АДРЕСОЮ: ВУЛ. ПАРКОВА, 48/5
ПОДІЛЬСЬКИЙ РАЙОН М. КИЇВ КАДАСТРОВИЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ: 8000000000:85:448:XXXX



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

А - НАЗВА ТОЧКИ

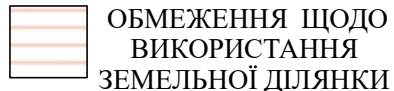
1,2,3,4 - ПОВОРОТНІ ТОЧКИ

1 - НОМЕР ТОЧКИ

32,11- ЛІНІЙНІ ПРОМІРКИ

— МЕЖІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

0.0564- ПЛОЩА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ



ОБМЕЖЕННЯ ЩОДО
ВИКОРИСТАННЯ
ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

ОПИС МЕЖ СУМІЖНИХ ЗЕМЛЕВЛАСНИКІВ
(ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІВ)

ВІД А ДО Б ЗЕМЛІ, НЕ НАДАНІ У ВЛАСНІСТЬ ЧИ КОРИСТУВАННЯ

ВІД Б ДО В ЗЕМЛІ ЗАГАЛЬНОГО КОРИСТУВАННЯ (ВУЛ. ХОТИНСЬКА)

ВІД В ДО Г ЗЕМЛІ ЗАГАЛЬНОГО КОРИСТУВАННЯ (ВУЛ. ПАРКОВА)

ВІД Г ДО А ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА У ВЛАСНОСТІ ФІЗИЧНА ОСОБА
(КАДАСТРОВИЙ НОМЕР 8000000000:85:448:0011)

ТАБЛИЦЯ КООРДИНАТИ
ПОВОРОТНИХ ТОЧОК МЕЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

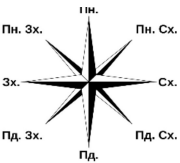
НОМЕР ТОЧКИ	ВІДСТАНЬ (МЕТРІВ)	КООРДИНАТИ	
		X	Y
1	32.11	5595751.81	295171.10
2	17.99	5595756.59	295202.85
3	5.89	5595738.86	295205.89
4	0.88	5595737.87	295200.08
5	26.18	5595738.74	295199.96
6	17.73	5595734.34	295174.15

ПЕРЕЛІК ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ

№	КОД	ПРИЗНАЧЕННЯ	ПЛОЩА , Га
1	007.01	МАЛОПОВЕРХОВА ЗАБУДОВА	0.0233
2	007.01	МАЛОПОВЕРХОВА ЗАБУДОВА	0.0297
3	007.01	МАЛОПОВЕРХОВА ЗАБУДОВА	0.0009
4	007.01	МАЛОПОВЕРХОВА ЗАБУДОВА	0.0025

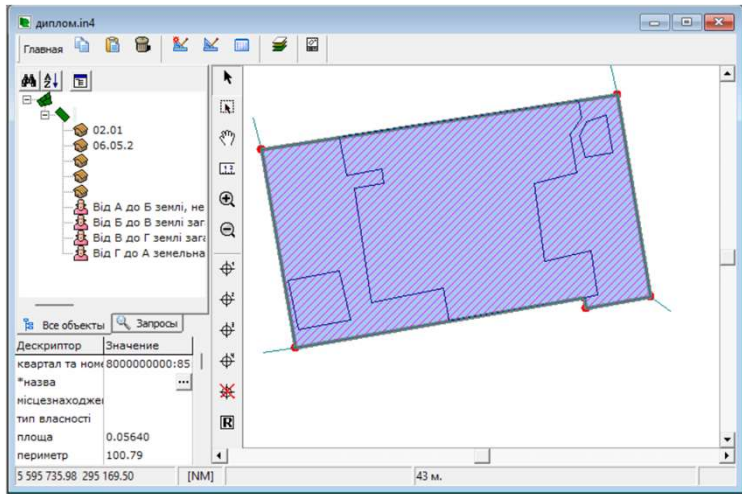
ВІДОМОСТІ ПРО ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

КАДАСТРОВИЙ КВАРТАЛ		8000000000:85:448:XXXX
МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ		М. КИЇВ, ПОДІЛЬСЬКИЙ РАЙОН, ВУЛ. ПАРКОВА, 48/5
ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ	КАТЕГОРІЯ ЗЕМЕЛЬ	200-ЗЕМЕЛІ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ
	КОД КВЦП	02.01
ПЛОЩА, Га		0.0564

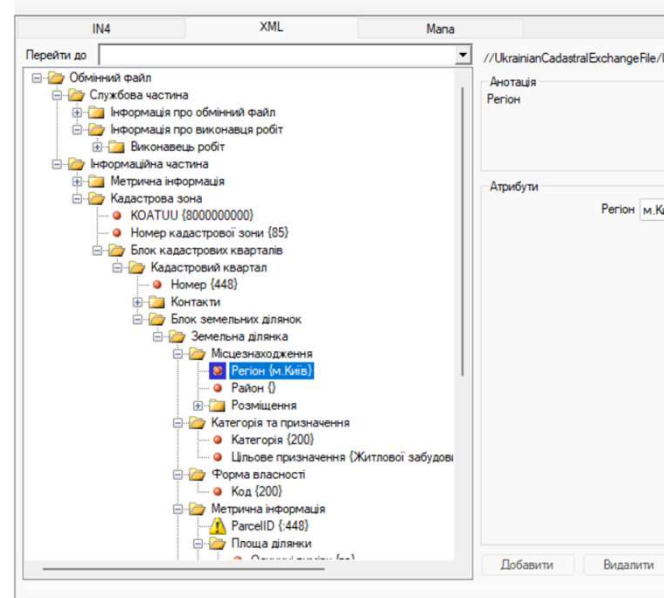


СТВОРЕННЯ IN4 ТА XML - ФАЙЛУ

СТВОРЕННЯ ФАЙЛУ IN4 ЗА ДОПОМОГОЮ ПРОГРАМИ IN4XPLORER



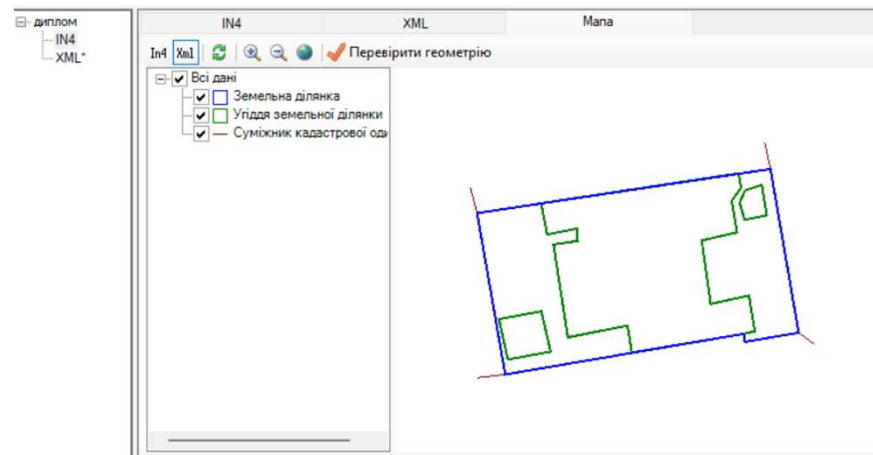
СТВОРЕННЯ XML-ФАЙЛУ



НАПОВНЮЄМО XML ІНФОРМАЦІЮ:
ВІДОМОСТІ ПРО ОСІБ, ЯКІ СТВОРИЛИ ТА ВИКОРИСТОВУЮТЬ ДАНІ ЕЛЕКТРОННИХ ДОКУМЕНТІВ;
ПРОСТОРОВА ТА МЕТРИЧНА ІНФОРМАЦІЯ ДОКУМЕНТА;
ДАНІ ПРО КАДАСТРОВУ ЗОНУ ТА КАДАСТРОВИЙ КВАРТАЛ;
ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ: ЛОКАЦІЯ, КАТЕГОРІЯ, ПРИЗНАЧЕННЯ, ФОРМА ВЛАСНОСТІ;
КОНТУРНІ ПАРАМЕТРИ, МЕЖІ, ВЛАСНИКИ ЧИ КОРИСТУВАЧІ;
РЕКВІЗИТИ СУПРОВІДНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ;
ЕКОНОМІЧНА (ГРОШОВА) ОЦІНКА;
ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОБМЕЖЕННЯ ТА ОБТЯЖЕННЯ;
ХАРАКТЕРИСТИКА УГІДЬ;
ВІДОМОСТІ ПРО СУМІЖНІ ДІЛЯНКИ;

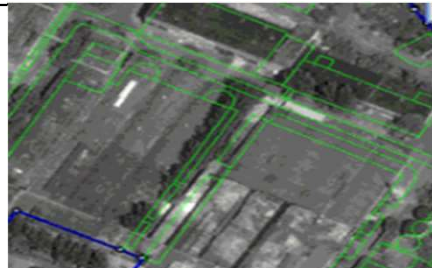
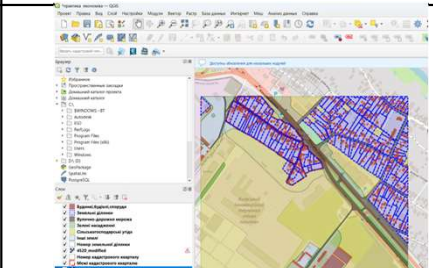
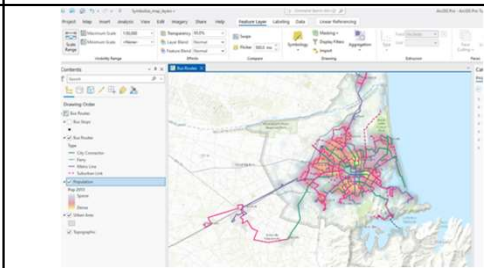
СТРУКТУРНІ БЛОКИ ФАЙЛУ IN4:

- КАДАСТРОВИЙ КВАРТАЛ;
- ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА;
- УГІДДЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ;
- КАДАСТРОВА ЗОНА;
- СУМІЖНІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ;
- ОБОВ'ЯЗКОВІ ПОЛЯ:
- КАДАСТРОВИЙ НОМЕР;
- МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ (ОБЛАСТЬ, РАЙОН, НАСЕЛЕНИЙ ПУНКТ);
- ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ;
- ВЛАСНИК.



ВИКОРИСТАННЯ СУЧАСНИХ ГІС ТЕХНОЛОГІЙ ПРИ РОЗРОБЛЕННІ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ



ПАРАМЕТРИ	DIGITALS	QGIS	ARCGIS
ВИЗНАЧЕННЯ	ПРОГРАМНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВІД УКРАЇНСЬКОГО ВИРОБНИКА КОМПАНІЇ «ГЕОСИСТЕМА»	ВІЛЬНА ГЕОГРАФІЧНА ІНФОРМАЦІЙНА СИСТЕМА, ПРИЗНАЧЕНА ДЛЯ СТВОРЕННЯ І ВИКОРИСТАННЯ КАРТОГРАФІЇ	ПРОГРАМНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВІД КОМПАНІЇ ESRI ДЛЯ СТВОРЕННЯ, УПРАВЛІННЯ, АНАЛІЗУ ТА ВІЗУАЛІЗАЦІЇ ГЕОПРОСТОРОВИХ ДАНИХ
ПРИЗНАЧЕННЯ	ЦИФРОВА КАРТОГРАФІЯ, ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ	АНАЛІЗ ПРОСТОРОВИХ ДАНИХ, ПІДГОТОВКА КАРТОГРАФІЧНОЇ ПРОДУКЦІЇ	ГЕОІНФОРМАЦІЙНИЙ АНАЛІЗ, УПРАВЛІННЯ ПРОСТОРОВИМИ ДАНИМИ, СТВОРЕННЯ ІНТЕРАКТИВНИХ КАРТ.
ОСНОВНІ ФУНКЦІЇ	РЕДАГУВАННЯ КАРТ, СУПУТНИКОВІ ЗНІМКИ, МЕРЕЖЕВИЙ РЕЖИМ РОБОТИ	РОБОТА З ВЕКТОРНИМИ ТА РАСТРОВИМИ ДАНИМИ, ІНТЕГРАЦІЯ МОДУЛІВ, АНАЛІЗ ДАНИХ	АНАЛІЗ ГЕОДАНИХ, 3D-МОДЕЛЮВАННЯ, СТВОРЕННЯ ТЕМАТИЧНИХ КАРТ, ГЕОКОДУВАННЯ, ПРОСТОРОВІ ЗАПИТИ
ЦІЛЬОВА АУДИТОРІЯ	ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКИ, КАДАСТРОВІ СПЕЦІАЛІСТИ	КАРТОГРАФИ, АНАЛІТИКИ, ГЕОДЕЗИСТИ, ІНЖЕНЕРИ	КАРТОГРАФИ, ІНЖЕНЕРИ, УРБАНІСТИ, ФАХІВЦІ З ГІС
ІНТЕГРАЦІЯ З ІНШИМИ ДАНИМИ	GOOGLE MAPS, VIRTUAL EARTH, СУПУТНИКОВІ ЗНІМКИ	ВІДКРИТІСТЬ ДЛЯ ІНТЕГРАЦІЇ З ІНШИМИ GIS-ДАНИМИ	ПІДТРИМКА ЧИСЛЕННИХ ФОРМАТІВ, ІНТЕГРАЦІЯ З БАЗАМИ ДАНИХ, GPS, CAD ТА ІНШИМИ GIS-СИСТЕМАМИ
			

ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!