

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ**

Факультет Геоінформаційних систем та управління територіями
(факультет)

Кафедра Землеустрою і кадастру
(назва кафедри)

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

на тему:

«Формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель
закладів побутового обслуговування у с. Питомник, Конотопський район, Сумська
область»

Кошевець Олександра Андріївна
(прізвище, ім'я, по батькові студента повністю)

Рівень плагіату – _____

Член експертної комісії з виявлення та запобігання
академічного плагіату

к.т.н., ст.викл. Литвиненко І.В. _____
(підпис)

Київ 2023 р.

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ**

Факультет Геоінформаційних систем та управління територіями
(факультет)

Кафедра Землеустрою і кадастру
(назва кафедри)

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
д.т.н., проф. **Петраковська О.С.**
“___” _____ **2023** року

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

на тему:

«Формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель
закладів побутового обслуговування у с. Питомник, Конотопський район, Сумська
область»

Кошевець Олександра Андріївна
(прізвище, ім'я, по батькові студента повністю)

Виконала: студентка 2 курсу,
групи ЗІКм-22 Спеціальності
193 Геодезія та землеустрій
Освітня програма "Землеустрій і кадастр"

Кошевець Олександра Андріївна
(прізвище, ім'я та по батькові повністю)

Керівник Михальова М.Ю.
(прізвище та ініціали)

К.Т.Н., доц.
(вчене звання, науковий ступінь)

Ідентичність підтверджую

Київ – 2023 року

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

Факультет: Геоінформаційних систем і управління територіями

Кафедра: Землеустрою й кадастру

Освітній рівень: «Магістр за освітньо-професійною програмою»

Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня-професійна програма: Землеустрій та кадастр

ЗАТВЕРДЖУЮ

Декан факультету ГІСУТ

Нестеренко О.В.

“ ____ ” _____ 2023 року

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

Кошевець Олександра Андріївна

(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема роботи

Формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування у с. Питомник, Конотопський район, Сумська область

затверджені наказом ректора КНУБА №2729/2 від «14» листопада 2023 року

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

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

3. Строк подання студентом роботи до захисту 15.12.2023

4. Зміст пояснювальної записки за розділами:

Р.1. Законодавче та нормативно-правове забезпечення щодо формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування

Р.2. Дослідження та аналіз формування земельних ділянок що відводяться під громадську забудову

Р.3. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування у с. Питомник, Конотопський район, Сумська область

Р.4. Державна реєстрація земельної ділянки, обмежень та прав на неї

Р.5. Застосування ГІС-технологій в землеустрої

5. Графічний матеріал за розділами:

1. Титульний аркуш

2. Загальна інформація

3. Продовження загальної інформації

4. Аналіз законодавчого та нормативно-правового забезпечення процесу

формування земельної ділянки

5. Аналіз законодавчого та нормативно-правового забезпечення процесу формування земельної ділянки (продовження)

6.Порядок відведення земельної ділянки в оренду для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування у с. Питомник, Конотопський район, Сумська область

7.Структура земель житлової та громадської забудови

8.Правовий режим та його особливості щодо використання земель житлової та громадської забудови

9.Дослідження містобудівної документації при формуванні земельних ділянок

10.Ситуаційна схема розташування земельної ділянки

11.Вихідна земельно-кадастрова інформація

12.Топографо-геодезичні роботи

13.Перелік обмеження щодо використання земельної ділянки

14.Фрагмент кадастрового плану земельної ділянки

15.Процес створення обмінного файлу XML

16.Державна реєстрація земельної ділянки в державному земельному кадастрі

17.Державна реєстрація прав на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно

18.ГІС-технології в землеустрої та їх характеристика

19.Висновки

6. Календарний план виконання роботи:

	Види робіт та їх зміст	Дата виконання
1	Збір та аналіз вихідних даних	23.08.2023
2	Аналіз та упорядкування правового та нормативно-методичного забезпечення щодо предмету і об'єкту дослідження	01.10.2023
3	Розробка розділу 1	10.10.2023
4	Розробка розділу 2	17.10.2023
5	Розробка розділу 3	24.10.2023
6	Розробка розділу 4	31.10.2023
7	Розробка розділу 5	07.11.2023
8	Формулювання висновків	14.11.2023

9	Оформлення списку використаних джерел та додатків	21.11.2023
11	Попередній захист випускної роботи	07.12.2023

7. Консультанти розділів атестаційної випускної роботи

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

8. Дата видачі завдання «07» вересня 2023р.

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

Керівник проекту (роботи) _____ Михальова М.Ю.
(підпис) (прізвище та ініціали)

Студентка _____ Кошевець О.А.
(підпис) (прізвище та ініціали)

РЕЗЮМЕ (summary)		Кошевець Олександри Андріївни	
<i>до атестаційної випускної роботи студентки:</i>			
<i>Назва ВНЗ</i>	Київський національний університет будівництва і архітектури		
<i>Тема</i>	Формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування у с. Питомник, Конотопський район, Сумська область		
<i>Освітній ступень</i>	Магістр за освітньо-професійною програмою навчання		
<i>Факультет</i>	Геоінформаційних систем управління територіями		
<i>Кафедра</i>	Землеустрою і кадастру		
<i>Спеціальність</i>	193 «Геодезія та землеустрій»		
<i>Освітня програма</i>	Землеустрій і кадастр		
<i>Керівник</i>	к.т.н, доц. Михальова М.Ю.		
<i>Обсяг роботи:</i>	<i>пояснювальна записка,</i>	<i>розділів</i>	<i>креслень формату А4</i>
	<i>стор.</i>		
	106	5	-
<i>Розділ 1</i>	Проаналізована нормативно-правова база щодо формування земель житлової та громадської забудови та визначений порядок відведення земельної ділянки в оренду для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування		
<i>Розділ 2</i>	Встановлено особливості правового регулювання використання земель під громадську забудову		
<i>Розділ 3</i>	Наведено характеристику об'єкту дослідження. Здійснено опис проведених топографо-геодезичних робіт		

<i>Розділ 4</i>	Проаналізовано та описано процедуру державної реєстрації земельної ділянки та прав на неї
<i>Розділ 5</i>	Охарактеризовано застосування програмних засобів в розробленні проєкту землеустрою щодо формування земельної ділянки.
<i>Висновки по роботі:</i>	Було проаналізовано законодавчу та нормативну базу, розроблено проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування у с. Питомник, Конотопський район, Сумська область та виявлені основні етапи державної реєстрації земельної ділянки та прав на неї
<p><u>Ключові слова:</u> земельна ділянка, землі житлової та громадської забудови, право оренди, громадська будівля</p> <p><u>Keywords:</u> land parcel, land of use-residential and public buildings, lease right, public building.</p>	

Укладач: _____ / Кошевець О.А.

Керівник: _____ / Михальова М.Ю., к.т.н., доцент

“ ___ ” _____ 2023 р.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	10
РОЗДІЛ 1. ЗАКОНОДАВЧЕ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЩОДО ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ЗАКЛАДІВ ПОБУТОВОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ	12
1.1. Аналіз законодавчої бази щодо формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування	12
1.2. Порядок розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду фізичній особі для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування	19
РОЗДІЛ 2. ДОСЛІДЖЕННЯ ТА АНАЛІЗ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ЩО ВІДВОДЯТЬСЯ ПІД ГРОМАДСЬКУ ЗАБУДОВУ	25
2.1. Особливості правового регулювання використання земель житлової та громадської забудови.....	25
2.2. Склад земель житлової та громадської забудови	33
2.3. Особливості набуття прав оренди на земельну ділянку у воєнний час	37
РОЗДІЛ 3. ПРОЄКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ЗАКЛАДІВ ПОБУТОВОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ У С. ПИТОМНИК, КОНОТОПСЬКИЙ РАЙОН, СУМСЬКА ОБЛАСТЬ	38
3.1. Загальна характеристика об'єкта дослідження.....	38
3.2. Вихідна земельно-кадастрова інформація.....	39
3.3. Проведення топографо-геодезичних робіт.....	47
3.4. Формування кадастрового плану	51
3.5. Створення обмінного файлу XML	55
РОЗДІЛ 4. ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ОБМЕЖЕНЬ ТА ПРАВ НА НЕЇ.....	61
4.1. Державна реєстрація земельної ділянки в державному земельному кадастрі ..	61
4.2. Реєстрація речових прав на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно	66
РОЗДІЛ 5. ЗАСТОСУВАННЯ ГІС-ТЕХНОЛОГІЙ В ЗЕМЛЕУСТРОЇ.....	69
5.1. Геоінформаційні системи та їх функції в землеустрої.....	69
5.2. Використання програмних засобів при розробленні проєкту землеустрою щодо формування земельної ділянки.....	71

ВИСНОВКИ.....	81
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ІНФОРМАЦІЇ	83
ДОДАТКИ.....	87
Додаток 1.....	88

ВСТУП

Актуальність теми. У сьогоденні формування земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування є одним з найпопулярніших напрямів у створенні громадської забудови.

Проблема дослідження. Проблема, яка наразі існує в сучасних умовах розвитку країни, це неузгодженість земельного та містобудівного законодавства, що супроводжується значними недоліками. Зокрема розповсюджена проблема невідповідності розміщення та використання земельної ділянки відповідно до її цільового призначення та функціонального використання.

Мета роботи. Формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування.

Об'єкт дослідження. Об'єктом дослідження є земельна ділянка для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування за адресою Сумська область, Конотопський район, селище Питомник, вул.Батуринський шлях, 1.

Предмет дослідження. Процес формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування, особливості законодавчої та нормативно-правової бази щодо регулювання використання земель житлової та громадської забудови.

Методи дослідження. Дослідження побудовано на методичних прийомах структурного аналізу, порівняння, структурного моделювання, аналізу та синтезу вихідних даних і інформаційних джерел.

Задачі дослідження.

- Проаналізувати нормативно-правову базу формування земельних ділянок земель житлової та громадської забудови;
- дослідити склад земель житлової та громадської забудови;
- сформулювати процедуру щодо відведення земельної ділянки;
- проаналізувати земельно-кадастрову інформацію про подану земельну

ділянку;

- розробити проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- визначити етапи державної реєстрації земельних ділянок;
- охарактеризувати застосування ГІС-технологій при формуванні земельної ділянки.

Наукова новизна.

- полягає в становленні особливостей використання даних земель для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування, враховуючи наявні обмеження щодо використання земельної ділянки;

Характеристика об'єкта.

- Місце розташування: Сумська область, Конотопський район, селище Питомник, вул.Батуринський шлях, 1;
- форма власності: комунальна;
- вид використання: для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування.

Вихідні дані.

- 1) Розмір земельної ділянки: 0,5142 га.
- 2) Викопіювання (фрагмент) з кадастрової карти (плану).
- 3) Наявні обмеження: *визначити при розробці проєкту.*
- 4) Земельні сервітути: *визначити при розробці проєкту.*
- 5) Умови надання земельні ділянки: *в оренду.*
- 6) Інші матеріали: (за наявності)

РОЗДІЛ 1. ЗАКОНОДАВЧЕ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЩОДО ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ЗАКЛАДІВ ПОБУТОВОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ

1.1. Аналіз законодавчої бази щодо формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування

В Україні сформовано особливий правовий режим на землю, що відображено в статті 14 Конституції України: право власності на землю гарантується Конституцією, а земля є основним національним багатством і перебуває під особливою охороною держави.

Наведемо основні законодавчі та нормативно-правові актами, що регулюють земельні відносини:

І.Земельний кодекс України №2768-III від 25.10.2001, зі змінами від 17.09.2023, підстава - 3311-IX, регулює земельні відносини з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель.[1]

Згідно з статтею 3 Земельного кодексу України «Регулювання земельних відносин»:

1. Земельні відносини регулюються Конституцією України, цим Кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.

2. Земельні відносини, що виникають при використанні надр, лісів, вод, а також рослинного і тваринного світу, атмосферного повітря, регулюються цим Кодексом, нормативно-правовими актами про надра, ліси, води, рослинний і тваринний світ, атмосферне повітря, якщо вони не суперечать цьому Кодексу.

3. Земельні відносини, що виникають при наданні та використанні земельних ділянок для розміщення об'єктів енергетики, встановлення та дотримання правового режиму земель спеціальних зон об'єктів енергетики, у тому числі на підставі договорів про встановлення земельних сервітутів на таких земельних ділянках,

регулюються цим Кодексом, Законом України "Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів".[1]

II.Закон України «Про землеустрій»№858-IV від 22.05.2003, зі змінами від 08.06.2023, підстава - 3065-IX визначає правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою і спрямований на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами із забезпечення сталого розвитку землекористування.[2]

Відповідно до статті 27 «Права та обов'язки замовників документації із землеустрою» Закону України «Про землеустрій»:

Замовники документації із землеустрою мають право[2]:

- а) доручати розробникам виконання робіт із землеустрою;
- б) встановлювати наукові, технічні, економічні та інші вимоги до документації із землеустрою;
- в) визначати строк виконання робіт і порядок розгляду документації із землеустрою;
- г) визначати за погодженням із розробником документації із землеустрою вартість робіт із землеустрою і порядок їх оплати;
- г) виступати власником документації із землеустрою;
- д) проводити індексацію вартості виконаних робіт із землеустрою в порядку, встановленому законом;
- е) здійснювати контроль за виконанням робіт із землеустрою в порядку, встановленому законом.

Замовники документації із землеустрою за рахунок власних коштів мають право на вибір розробника та укладення з ним договору, якщо інше не передбачено законодавством України. [2]

Замовники документації із землеустрою зобов'язані[2]:

- а) виконувати всі умови договору, а в разі невиконання або неналежного виконання нести відповідальність, передбачену договором і законом;

б) надавати вихідну документацію, необхідну для виконання робіт із землеустрою;

в) проводити відповідно до закону на конкурсній основі відбір розробників документації із землеустрою, що розробляється за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів;

г) прийняти виконані роботи та оплатити їх.

Права та обов'язки розробників документації із землеустрою описані в статті 28 Закону України «Про землеустрій»:

Розробники документації із землеустрою мають право[2]:

а) виконувати роботи із складання документації із землеустрою;

б) погоджувати із замовником наукові, технічні, економічні та інші вимоги до документації із землеустрою, строк виконання робіт, їх вартість та порядок оплати;

в) безперешкодного доступу до об'єктів землеустрою;

д) вимагати зупинення робіт, що виконуються з порушенням документації із землеустрою і призводять до нецільового використання земель та їх псування;

е) вносити пропозиції щодо оновлення застарілої або розробки нової документації із землеустрою;

є) у процесі розробки документації із землеустрою, на підставі якої формуються відомості про об'єкти Державного земельного кадастру (у тому числі документації із землеустрою, яка одночасно є містобудівною документацією), одержувати від органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, юридичних та фізичних осіб інформацію про місце розташування таких об'єктів та їх характеристики (з урахуванням законодавства про користування інформацією, що становить державну таємницю).

Розробники документації із землеустрою зобов'язані[2]:

а) дотримуватися законодавства України, що регулює земельні відносини, відносини у сфері охорони навколишнього природного середовища, оцінки впливу на довкілля, а також норм і правил при здійсненні землеустрою;

б) інформувати зацікавлених осіб про здійснення землеустрою;

в) виконувати всі умови договору;

г) виконувати роботи із складання документації із землеустрою у строк, передбачений договором. Максимальний строк складання документації із землеустрою, крім документації із землеустрою, яка одночасно є містобудівною документацією, не повинен перевищувати шести місяців з моменту укладення договору;

г) страхувати свою професійну відповідальність перед замовниками документації із землеустрою та третіми особами.

Розробники документації із землеустрою несуть відповідно до закону відповідальність за достовірність, якість і безпеку заходів, передбачених цією документацією. [2]

У разі невиконання або неналежного виконання умов договору при здійсненні землеустрою, розробники документації із землеустрою несуть відповідальність, передбачену договором і законом. [2]

Виконавці робіт із землеустрою не мають права складати документацію із землеустрою у разі, якщо [2]:

-об'єктом землеустрою є земельні ділянки, що належать виконавцю робіт із землеустрою або особам, які працюють у його складі;

-особи, які працюють у складі виконавця робіт із землеустрою, мають родинні зв'язки із замовником робіт із землеустрою, або у юридичній особі, керівництво якої має родинні зв'язки із замовником;

-об'єктом землеустрою є земельні ділянки, що належать засновникам або учасникам виконавця робіт із землеустрою;

-замовником робіт із землеустрою є засновник або учасник виконавця робіт із землеустрою.

Документація із землеустрою, складена з порушенням вимог цієї статті, не може бути затверджена. [2]

III. Закон України «Про державний земельний кадастр» №3613-ві від 07.07.2011, зі змінами від 18.05.2023, підстава - 2698-IX установлює правові, економічні та організаційні основи діяльності у сфері Державного земельного кадастру.[3]

До Державного земельного кадастру включаються такі відомості про земельні ділянки відповідно до статті 15 Закону України «Про державний земельний кадастр»[3]:

- кадастровий номер;
- місце розташування, у тому числі дані Державного адресного реєстру (за наявності);
- опис меж;
- площа;
- міри ліній по периметру;
- координати поворотних точок меж;
- дані про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі;
- дані про якісний стан земель та про бонітування ґрунтів;
- відомості про інші об'єкти Державного земельного кадастру, до яких територіально (повністю або частково) входить земельна ділянка;
- цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель);
- склад угідь із зазначенням контурів, координат поворотних точок, геометричних параметрів, назв, адрес будівель, споруд та інженерних мереж, ідентифікаторів об'єктів будівництва та закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів;
- відомості про обмеження у використанні земельних ділянок;
- відомості про частину земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки;

- відомості про заходи щодо охорони земель і ґрунтів;
- нормативна грошова оцінка;
- частину земельної ділянки, на якій може проводитися гідротехнічна меліорація;
- відомості про назву, код (номер) меліоративної мережі, яка забезпечує гідротехнічну меліорацію відповідної земельної ділянки;
- інформація про документацію із землеустрою та оцінки земель щодо земельної ділянки та інші документи, на підставі яких встановлено відомості про земельну ділянку;
- відомості про земельні ділянки, забруднені вибухонебезпечними предметами.[3]

IV. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» №1952-IV від 01.07.2004, зі змінами від 05.10.2023, підстава - 3265-IX регулює відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою таких прав.[4]

V. Закон України «Про оцінку земель» №1378-IV від 11.12.2003, зі змінами від 08.06.2023, підстава - 3065-IX визначає правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні та спрямований на регулювання відносин, пов'язаних з процесом оцінки земель, забезпечення проведення оцінки земель, з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель.[5]

VI. Закон України «Про оренду землі» №161-XIV від 06.10.1998, зі змінами від 03.09.2023, підстава - 3272-IX регулює відносини, пов'язані з орендою землі.[6]

Оренда землі - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності. [6]

Згідно з статтею 5 Закону України «Про оренду землі» об'єктами оренди землі є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності.[6]

VII. Закон України «Про топографо - геодезичну і картографічну діяльність» №353-XIV від 23.12.1998, зі змінами 20.08.2021, підстава - 1657-IX регулює відносини в сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності. Завданням законодавства про топографо-геодезичну і картографічну діяльність є регулювання відносин у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності для забезпечення потреб держави і громадян результатами топографо-геодезичної і картографічної діяльності.[7]

VIII. Закон України «Про благоустрій населених пунктів» №2807-IV від 06.09.2005, зі змінами від 09.07.2023, підстава - 2320-IX визначає правові, економічні, екологічні, соціальні та організаційні засади благоустрою населених пунктів і спрямований на створення умов, сприятливих для життєдіяльності людини.[8]

IX. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» №3038-VI, від 1.02.2011, зі змінами від 01.10.2023, підстава - 2573-IX встановлює правові та організаційні основи містобудівної діяльності і спрямований на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів.[9]

X. Закон України «Про основи містобудування» №2780-XII від 16.11.1992, зі змінами від 31.03.2023, підстава - 2849-IX визначає правові, економічні, соціальні та організаційні засади містобудівної діяльності в Україні і спрямований на формування повноцінного життєвого середовища, забезпечення при цьому охорони навколишнього природного оточення, раціонального природокористування та збереження культурної спадщини.[10]

XI. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження порядку ведення Державного земельного кадастру» № 1051-2012-П від 17.10.2012, зі змінами

від 31.12.2021, підстава - 1417-2021-п визначає процедуру та вимоги щодо ведення Державного земельного кадастру.[11]

ХІІ.Наказ Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України «Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98), №z0393-98 від 09.04.1998, зі змінами від 28.09.1999, підстава - z0653-99 визначає порядок створення топографічних планів у масштабах 1:500 - 1:5000 для потреб картографування щодо їх змісту і точності.[12]

ХІІІ.Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» №1147-2021-П від 03.11.2021, зі змінами від 06.07.2022, підстава - 753-2022-п встановлює методологічні засади проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок, яка застосовується у випадках, визначених Законом України «Про оцінку земель».[13](див. 3-4 лист графічної частини)

1.2. Порядок розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду фізичній особі для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування

1. Рішення про надання дозволу на розробку проєкту землеустрою

Необхідно звернутися з клопотанням до органу місцевого самоврядування відповідно до місця розташування земельної ділянки (Попівська сільська рада Конотопського району Сумської області).

До клопотання додаються:

- графічне зображення місця розташування земельної ділянки;
- вкопійовання із затвердженого генерального плану населеного пункту або детального плану території (є загальнодоступним та надається відповідною місцевою радою на запит заінтересованих осіб);
- копія документів, що посвідчують особу;

- копія документа про присвоєння податкового номера.

Клопотання має довільну форму, але обов'язково містить дані про:

-орієнтовну площу земельної ділянки;

-цільове призначення земельної ділянки (в даному випадку - для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування)(див.рис.1.2.1).

У місячний строк, з дня реєстрації клопотання, Попівська сільська рада дає дозвіл на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні.

Відповідно до статті 118 «Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами» Земельного кодексу України підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проєктів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.[1]

Дне розробки
20.03.2023

Голов:
Політтехнічного
ради
Анатолію Богдану

Мурієла Серія
Володимирівна, мій
мешкає: м. Коломна,
вул. Брідзанів, 49
імен. номер: 307416674
моб. тел.: +380675274165

Клопотання

Прошу вас погодити дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо встановлення земельної ділянки приватного володіння 0,6 га, яка знаходиться за адресою: Колонаський р-н, с.с.ч. Митолних, вул. Батумський шлях, 4 для передачі в оренду.

До заявки додаю:

1. Копія договору купівлі-продажу № 3131 від 22.09.2017.
2. Схема розміщення земельної ділянки;
3. Копія документів, що пов'язують оренду;
4. Копія документів про приватне володіння землею;
5. Використання з деталізованою картою території.

20.03.23 09-07/82

Рис. 1.2.1. Клопотання про надання дозволу на розробку проекту землеустрою.

Підготовлено автором роботи

2. Вибір землепорядної компанії

Після отримання рішення щодо дозволу на виготовлення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, Мусієнко Сергій Володимирович має звернутись до землепорядної організації, компанії або установи з метою розробки проєкту землеустрою. Землепорядна компанія обов'язково повинна мати в складі штату сертифікованого інженера-землепорядника, інженера-геодезиста. Організація розробляє проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду фізичній особі та виконує геодезичні роботи.

3. Державна реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі

Державна реєстрація земельної ділянки відбувається за принципом екстериторіальності. Необхідно подати державному реєстратору Заяву про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру.

Відповідно до статті 9 Закону України «Про Державний земельний кадастр» Державний кадастровий реєстратор:

-здійснює реєстрацію заяв про внесення відомостей до Державного земельного кадастру, надання таких відомостей;

-перевіряє відповідність поданих документів вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою та містобудівної документації;

-формує поземельні книги на земельні ділянки, вносить записи до них, забезпечує зберігання таких книг;

-здійснює внесення відомостей до Державного земельного кадастру або надає відмову у їх внесенні;

-присвоює кадастрові номери земельним ділянкам;

-надає відомості з Державного земельного кадастру та відмову у їх наданні;

-здійснює виправлення помилок у Державному земельному кадастрі;

-передає органам державної реєстрації речових прав на нерухоме майно відомості про земельні ділянки.[3]

Стаття 24 «Державна реєстрація земельної ділянки» Закону України «Про Державний земельний кадастр» проголошує:

На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику безоплатно видається витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. Витяг містить всі відомості про земельну ділянку, внесені до Поземельної книги. Складовою частиною витягу є кадастровий план земельної ділянки.[3]

Детальний опис даної процедури див. п.4.1.

4. Затвердження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

Після проходження вищезазначених етапів необхідно знов звернутись до органу місцевого самоврядування за місцем розташування земельної ділянки (Попівська сільська рада Конотопського району Сумської області) щодо прийняття рішення про затвердження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Рішення про затвердження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки є одночасно рішенням про передачу даної земельної ділянки у власність або у користування.

5. Укладання договору оренди

Даний етап включає укладання договору оренди між фізичною особою Мусієнком Сергієм Володимировичем(орендарем) та Попівською сільською радою(орендодавцем).

Поняття договору оренди відповідно до статті 13 Закону України «Про оренду землі»:

Договір оренди землі - це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.[6]

Умови договору оренди землі прописані в статті 15 Закону України «Про

оренду землі»:

Істотними умовами договору оренди землі є[6]:

-об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);

-дата укладення та строк дії договору оренди;

-орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови. [6]

Порядок реєстрації прав оренди на земельну ділянку див. 17 лист графічної частини.

6.Реєстрація права в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно

Необхідно звернутись в центр надання адміністративних послуг Попівської сільської ради задля отримання Витягу про реєстрацію права власності на земельну ділянку.

У строк, що не перевищує п'яти робочих не календарних днів проводиться державна реєстрація права власності та інших речових прав. У результаті успішної реєстрації права власності на земельну ділянку державним реєстратором надається витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (детальний опис даної процедури див. п.4.2).

РОЗДІЛ 2. ДОСЛІДЖЕННЯ ТА АНАЛІЗ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ЩО ВІДВОДЯТЬСЯ ПІД ГРОМАДСЬКУ ЗАБУДОВУ

2.1. Особливості правового регулювання використання земель житлової та громадської забудови

Відповідно до статті 39 Земельного кодексу України «Використання земель житлової та громадської забудови»:

Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм.[1]

Законодавство України про містобудування складається з Конституції України, цього Закону(ЗУ «Про основи містобудування»), законів України "Про регулювання містобудівної діяльності", "Про архітектурну діяльність" та інших нормативно-правових актів, що видаються на їх виконання.[10]

Генеральний план населеного пункту

Генеральний план населеного пункту

Таблиця 2.1.1

<i>Визначення терміну</i>	Генеральний план населеного пункту - одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та землевпорядна документація, що визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту.[9]
<i>Обов'язкова складова Генерального плану населеного пункту</i>	Обов'язковою складовою генерального плану населеного пункту є план зонування території цього населеного пункту.[9]

<i>Розробка та затвердження Генерального плану населеного пункту</i>	Генеральний план населеного пункту розробляється та затверджується в інтересах відповідної територіальної громади з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів.[9]
<i>Розробник Генерального плану населеного пункту</i>	Розробником генерального плану населеного пункту може бути суб'єкт господарювання, який має право здійснювати розроблення містобудівної документації відповідно до Закону України "Про архітектурну діяльність" та документації із землеустрою відповідно до Закону України "Про землеустрій".[9]
<i>Рішення про розроблення Генерального плану населеного пункту</i>	Рішення про розроблення генерального плану приймає відповідна сільська, селищна, міська рада.[9]
<i>Замовники Генерального плану населеного пункту</i>	Виконавчі органи сільських, селищних і міських рад, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації є замовниками, які організують розроблення, внесення змін та подання генерального плану населеного пункту на розгляд відповідної сільської, селищної, міської ради.[9]
<i>Строк дії Генерального плану населеного пункту</i>	Строк дії генерального плану населеного пункту не обмежується.[9]

<p><i>Форма розробки Генерального плану населеного пункту</i></p>	<p>Генеральний план населеного пункту розробляється у формі електронного документа, формат якого визначається Кабінетом Міністрів України, та підписується кваліфікованими електронними підписами відповідальними особами, які його розробили, - архітектором, який має відповідний кваліфікаційний сертифікат, та сертифікованим інженером-землевпорядником.[9]</p>
<p><i>Внесення змін до Генерального плану населеного пункту</i></p>	<p>Зміни до генерального плану населеного пункту можуть вноситися за результатами містобудівного моніторингу не частіше одного разу на рік.[9]</p>
<p><i>Розгляд та затвердження змін до Генерального плану населеного пункту</i></p>	<p>Генеральні плани населених пунктів та зміни до них розглядаються і затверджуються відповідними сільськими, селищними, міськими радами протягом трьох місяців з дня їх подання.[9]</p>
<p><i>Підлягання експертизі</i></p>	<p>Генеральні плани міст підлягають обов'язковій експертизі містобудівної документації. Проведення експертизи містобудівної документації генеральних планів сіл та селищ може здійснюватися за рішенням замовників.[9]</p>
<p><i>Підлягання стратегічній екологічній оцінці</i></p>	<p>Генеральні плани населених пунктів підлягають стратегічній екологічній оцінці.[9]</p>

План зонування території у складі комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади або генерального плану населеного пункту

План зонування території

Таблиця 2.1.2

<p align="center"><i>Визначення терміну</i></p>	<p>План зонування території (зонінг) - документація, що є складовою комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади або генерального плану населеного пункту і визначає умови та обмеження використання території у межах визначених функціональних зон.[9]</p>
<p align="center"><i>Мета розроблення плану зонування території</i></p>	<p>План зонування території розробляється з метою створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, забезпечення захисту територій від надзвичайних ситуацій, запобігання надмірній концентрації населення і об'єктів виробництва, зниження рівня забруднення навколишнього природного середовища, охорони та використання територій з особливим статусом, у тому числі ландшафтів, об'єктів історико-культурної спадщини, а також земель сільськогосподарського призначення і лісів та підлягає стратегічній екологічній оцінці.[9]</p>

<i>Затвердження плану зонування території</i>	До затвердження генерального плану населеного пункту в межах території територіальної громади, щодо якої затверджено комплексний план (якщо обов'язковість розроблення генерального плану населеного пункту визначена рішенням про затвердження комплексного плану), межі функціональних зон та функціональне призначення територій у такому населеному пункті визначаються комплексним планом.[9]
<i>Внесення змін до плану зонування території</i>	Внесення змін до плану зонування території допускається за умови їх відповідності іншим положенням генерального плану населеного пункту, комплексного плану (за наявності).[9]
<i>Розроблення, узгодження та затвердження змін до плану зонування території</i>	Такі зміни розробляються, узгоджуються та затверджуються в порядку, визначеному цим Законом для розроблення, узгодження та затвердження комплексного плану, генерального плану населеного пункту.[9]

Детальний план території***Детальний план території****Таблиця 2.1.3*

<i>Визначення терміну</i>	Детальний план території - одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та землепорядна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території.[9]
---------------------------	---

<p><i>Мета розроблення Детального плану територій</i></p>	<p>Детальний план території деталізує положення генерального плану населеного пункту або комплексного плану та визначає планувальну організацію і розвиток частини території населеного пункту або території за його межами без зміни функціонального призначення цієї території. Детальний план території розробляється з урахуванням обмежень у використанні земель, у тому числі обмежень використання приаеродромної території, встановлених відповідно до Повітряного кодексу України.[9]</p>
<p><i>Рішення про розробку Детального плану територій</i></p>	<p>Детальний план території розробляється за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради з метою визначення планувальної організації, просторової композиції і параметрів забудови та ландшафтної організації кварталу, мікрорайону, іншої частини території, призначених для комплексної забудови чи реконструкції, та підлягає стратегічній екологічній оцінці.[9]</p>
<p><i>Склад Детального плану територій</i></p>	<p>Детальний план території складається із графічних і текстових матеріалів. Склад, зміст, порядок розроблення та затвердження детального плану території визначаються Кабінетом Міністрів України. [9]</p>
<p><i>Розробка та затвердження Детального плану територій</i></p>	<p>Детальний план території розглядається і затверджується сільською, селищною, міською радою протягом 30 днів з дня його подання.[9]</p>

<i>Підлягання експертизі</i>	Детальний план території <i>Продовження таблиці 2.1.3</i>
<i>Внесення змін до Детального плану території</i>	Внесення змін до детального плану території допускається за умови їх відповідності комплексному плану (за наявності), генеральному плану населеного пункту та плану зонування території.[9]
<i>Розроблення, узгодження та затвердження змін до Детального плану території</i>	Такі зміни розробляються, узгоджуються та затверджуються в порядку, визначеному цим Законом для розроблення, узгодження та затвердження детального плану території та Законом України "Про землеустрій".[9]

ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»

Основна інформація

Таблиця 2.1.4

<i>Статус</i>	<i>Діючий</i>
<i>Документ, яким затверджено та надано чинності</i>	Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.04.2019 р. № 104
<i>Реєстраційний номер</i>	BN01:2050-6065-7237-3998
<i>Організація розробник</i>	ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО УКРАЇНСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ ПРОЕКТУВАННЯ МІСТ "ДІПРОМІСТО" ІМЕНІ Ю.М. БІЛОКОНЯ (02497720) Версія №1 Статус (архівна)

<i>Сфера застосування</i>	Ці державні будівельні норми поширюються на планування і забудову територій населених пунктів та міжселенних територій на державному, регіональному та місцевому рівні й застосовуються у відповідності із Законом України "Про бу <i>Продовження таблиці 2.1.4</i>
<i>Клас документа</i>	Б. Містобудування
<i>Норми не поширюються</i>	На планування та забудову територій стратегічних об'єктів, об'єктів військово-промислового комплексу, пенітенціарних об'єктів, специфічних та вузько спеціалізованих виробництв (у тому числі вугільних розрізів і шахт, газосховищ і газоперекачувальних станцій, кар'єрів відкритого видобутку корисних копалин).

ДБН В 2.2-9:2018 «Громадські будинки і споруди. Основні положення»

Основна інформація

Таблиця 2.1.5

<i>Статус</i>	<i>Діючий</i>
<i>Документ, яким затверджено та надано чинності</i>	Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 28.09.2018 р. № 260
<i>Реєстраційний номер</i>	VN01:2084-7360-9378-3607
<i>Організація розробник</i>	ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО "УКРАЇНСЬКИЙ НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ І ПРОЄКТНИЙ ІНСТИТУТ ЦИВІЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА "УКРНДПЦИВІЛЬБУД" (02497683) Версія №1 Статус (поточна)

<i>Сфера застосування</i>	Ці Норми поширюються на проектування нових і реконструкцію існуючих будинків, споруд та комплексів громадського призначення (далі – громадських будинків) з умовною висотою до 73,5 м (включно) з підземними поверхами завглибшки не більше 25 м від рівня землі. При проектуванні громадських будинків та споруд з умовною висотою вище 73,5 м слід керуватися ДБН В.2.2-41.
<i>Клас документа</i>	В. Технічні норми, правила і стандарти

2.2. Склад земель житлової та громадської забудови

Згідно з статтею 19 «Категорії земель» Земельного кодексу України:

Землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;
- г) землі рекреаційного призначення;
- д) землі історико-культурного призначення;
- е) землі лісгосподарського призначення;
- є) землі водного фонду;
- ж) землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.[1]

2. Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі.[1]

3. Земельна ділянка, яка за основним цільовим призначенням належить до відповідної категорії земель, відноситься в порядку, визначеному цим Кодексом, до

певного виду цільового призначення, що характеризує конкретний напрям її використання та її правовий режим.[1]

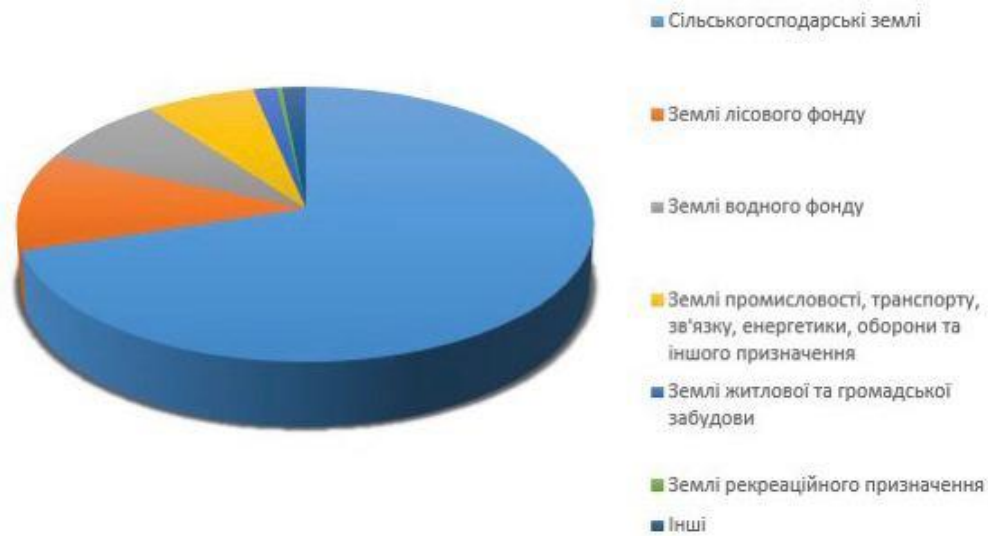


Рис. 2.2.1 Склад земель України станом на 2020р.

Структуру земельного фонду Конотопської міської територіальної громади згідно статистичних даних про наявність земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності на території Конотопської МТГ станом на 31.12.2016 становлять:

Статистичні дані на території Конотопської МТГ станом на 31.12.2016

Таблиця 2.2.1

Сільськогосподарські підприємства	3321,01 га
Громадяни, яким надані землі у власність і користування	3356,4 га
Заклади, установи і організації	1141,8 га
Промислові та інші підприємства	241,94 га
Військові частини, підприємства, організації, установи	68,65 га

Організації, підприємства і установи природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення	0,05 га
Спільні підприємства, міжнародні об'єднання з участю українських, іноземних юридичних та фізичних осіб	46,2 га
Землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування в межах населених пунктів	1620,71 га
Лісогосподарські підприємства	139,63 га
Водогосподарські підприємства	2,21 га

Землі житлової та громадської забудови (код 200) складаються з наступних видів земель:

- *Землі житлової забудови* - це землі, які використовуються для розміщення житлової забудови (житлові будинки, гуртожитки, господарські будівлі та ін.); землі, які використовуються для розміщення гаражного будівництва).[15]



- *Землі громадської забудови* - це землі, які використовуються для розміщення громадських будівель і споруд (готелів, офісних будівель, торговельних будівель, для публічних виступів, для музеїв та бібліотек, для навчальних та дослідних закладів, для лікарень та оздоровчих закладів), інших об'єктів загального користування.[15]

За рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування громадянам України можуть передаватися безоплатно у власність або надаватися в оренду земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва в межах визначених норм:

-в селах - 0,25 га,

-селищах - 0,15 га,

-містах - 0,10 га.

Функціональне використання території - існуюче використання території за переважною функцією (громадська, житлова, виробнича тощо).[16]

Функціональне призначення території - перспективне використання території за переважною функцією, яка встановлена планом зонування території у складі відповідного виду містобудівної документації.[16]

Цільове призначення земельної ділянки - допустимі напрями використання земельної ділянки відповідно до встановлених законом вимог щодо використання земель відповідної категорії та визначеного виду цільового призначення.[2]

Передбачені окремі види цільового призначення земельних ділянок у межах кожної категорії земель. Законодавство з приводу співвідношення функціонального і цільового призначення обмежене: це два різних поняття, одне з містобудівного законодавства, інше – з земельного.

2.3. Особливості набуття прав оренди на земельну ділянку у воєнний час

Указом Президента №64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні» воєнний стан запроваджується з 5:30 24 лютого 2022 року, народні депутати затвердили даний документ 300 голосами.

Законом України від 24.03.2022 №2145-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» затверджено суттєві зміни щодо порядку оренди землі та реєстрації відповідних договорів під час воєнного стану.

Відповідно до нововведення, без потреби внесення змін до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно державна реєстрація укладення договорів оренди земельних ділянок покладається на районні військові адміністрації під час воєнного стану.

У нинішній особливий період відповідна військова адміністрація вносить відомості до спеціальної Книги реєстрації землеволодінь і землекористувань в формах: паперовій та електронній. З дня припинення або скасування воєнного стану в Україні або у відповідних окремих її місцевостях протягом 1 місяця таку Книгу необхідно передати до Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру.

Щоб зареєструвати договір оренди земельної ділянки, орендодавцю необхідно скласти заяву в електронній формі та додати примірник договору, засвідчені орендодавцем копії документів, що посвідчують право на земельну ділянку. Заява з додатками (доданими документами) відправляється електронною поштою військовій адміністрації.

Протягом 5 робочих днів з дня подання заяви відбувається державна реєстрація договору оренди або надається вмотивована відмова у державній реєстрації. Зазначимо, що підставою для відмови у державній реєстрації договору оренди може бути тільки невідповідність поданих документів чинному законодавству.

РОЗДІЛ 3. ПРОЄКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ЗАКЛАДІВ ПОБУТОВОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ У С. ПИТОМНИК, КОНОТОПСЬКИЙ РАЙОН, СУМСЬКА ОБЛАСТЬ

3.1. Загальна характеристика об'єкта дослідження

Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду фізичній особі Мусієнку Сергію Володимировичу для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування за адресою: Сумська область, Конотопський район, селище Питомник, вул. Батуринський шлях, 1

Ділянка розташована в північній частині Попівської сільської територіальної громади поблизу межі з Конотопською міською територіальною громадою (див. 9 лист графічної частини).

Земельна ділянка, що розглядається, знаходиться в :07:001 кадастровому кварталі.



Рис. 3.1.1. Місце розташування земельної ділянки в межах Конотопського району

3.2. Вихідна земельно-кадастрова інформація

Основні відомості про об'єкт землеустрою:

- місце розташування: в межах населеного пункту на території с-ще Питомник, вул.Батуринський шлях,1 Конотопського району Сумської області;
- загальна площа: 0,5142 га;
- категорія земель: землі житлової та громадської забудови;
- форма власності на момент складання проєкту землеустрою: комунальна;
- форма власності після затвердження проєкту землеустрою: комунальна;
- цільове призначення земельної ділянки на момент відведення: 01.17 Земельні ділянки запасу;
- цільове призначення земельної ділянки за проєктом: 03.13 Для будівництва та обслуговування будівель побутового обслуговування;
- наявні обмеження: 01.05 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи;
- склад угідь згідно класифікації видів земельних угідь: 008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами.

Земельна ділянка до земель природно-заповідного, історико культурного та іншого призначення не відноситься. На час обстеження на ділянці споруди присутні. При організації території були запроектовані під'їзні шляхи до проєктної земельної ділянки. Межі земельної ділянки визначені безпосереднім обстеженням на місцевості та погоджені з суміжними власниками та землекористувачами. Також використано інформацію Державного земельного кадастру про право власності та речові права, геодезичні дані на земельні ділянки.

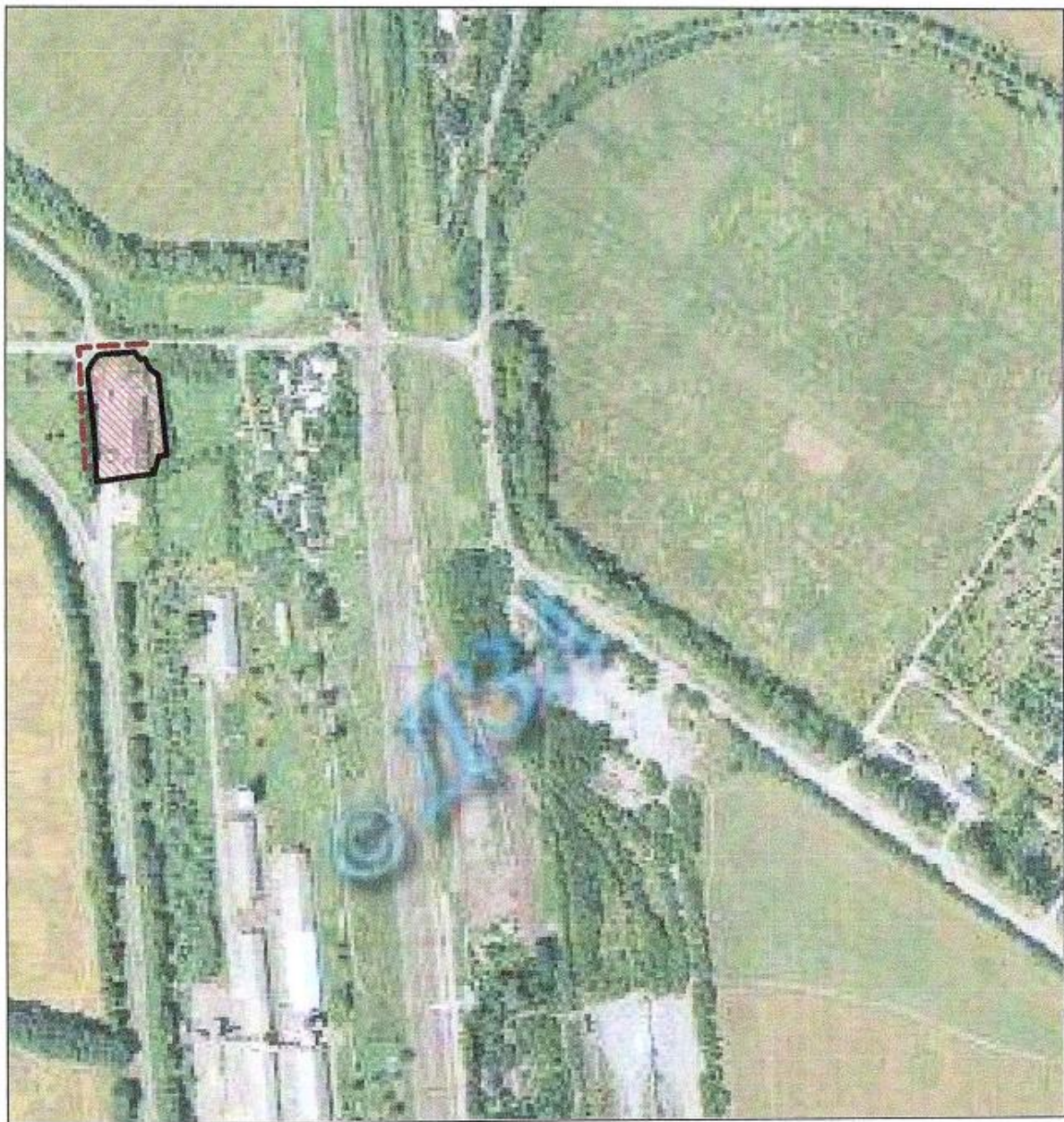


Рис. 3.2.1. Схема розміщення земельної ділянки на території с-ще Питомник Конопотського району Сумської області (в межах населеного пункту, м 1:5000)

Підстава для виконання робіт щодо розроблення проекту землеустрою:

- Рішення сорок другої сесії восьмого скликання Попівської сільської ради Конопотського району Сумської області від 31.03.2023 року.
- Договір на розробку проекту землеустрою.
- Заява замовника.

Мусієнко Сергій Володимирович є замовником, ФОП «Кошевець Олександра Андріївна» - виконавець, ці дві сторони укладають Договір про розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки відповідно до нормативно-правового документу Постанови Кабінету Міністрів України від 04.03.2004 № 266-2004-п «Про затвердження Типового договору про розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки».

Доповненнями до Договору про розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки є:

- Завдання на виконання робіт;
- Календарний план виконання робіт;
- Протокол погодження договірної ціни на виконання робіт;
- Кошторис на виконання робіт.

Договір про розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, Завдання на виконання робіт та Протокол погодження договірної ціни на виконання робіт зображено на рис. 3.2.2 - 3.2.7.

ДОГОВІР № 40/04

м. Конотоп

«15» липня 2023р.

ГРОМАДЯНИН МУСИЄНКО СЕРГІЙ ВОЛОДИМИРОВИЧ (далі –
Замовник), з однієї сторони, та **ФІЗИЧНА ОСОБА-ПІДПРИЄМЕЦЬ**
КОШЕВЕЦЬ ОЛЕКСАНДРА АНДРІЙВНА (далі – виконавець) з іншої
сторони, іменування «Сторони», уклали цей договір про наступне:

1. Предмет Договору

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

1.2. Найменування робіт: розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду громадянину Мусієнко Сергію Володимировичу для будівництва та обслуговування будівель побутового обслуговування в межах населеного пункту на території с-ще Питомник, вул. Батуринський шлях, 1 Конотопського району Сумської області, що включає:

- 1) збір та підготовку документів, необхідних для розроблення проекту землеустрою;
- 2) встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) і погодження їх з суміжними землевласниками та землекористувачами; розроблення проекту землеустрою;
- 3) подання документів для державної реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі і отримання Витягу про земельну ділянку на підтвердження її реєстрації;

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

2. Вартість робіт і порядок її обчислення

2.1. Загальна вартість робіт за цим Договором становить:

9 000,00 грн. (дев'ять тисяч гривень нуль копійок), без ПДВ

2.2. Загальна вартість послуг визначається згідно з протоколом погодження договірної ціни (Додаток 1 до Договору), що встановлюється за домовленістю Сторін з урахуванням листа Держгеокадастру №25-33-0.258-13084/2-17 від 21.08.2017 р.

2.3. Оплата здійснюється у національній валюті – гривні.

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

3. Порядок приймання і передачі робіт

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

Рис. 3.2.2. Договір про розроблення проекту землеустрою щодо відведення
земельної ділянки в оренду. *Підготовлено автором роботи*

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

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

4. Права та обов'язки Сторін

4.1. Замовник має право:

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

4.1.2. Здійснювати контроль за виконанням робіт.

4.2. Виконавець має право:

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

4.2.2. Здійснювати подання проекту землеустрою на затвердження – до органів державної виконавчої влади/органів місцевого самоврядування.

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

4.3. Виконавець зобов'язаний:

4.3.1. Дотримуватись умов цього Договору та законодавства України, що регулює земельні відносини, а також державних стандартів, норм і правил при здійсненні землеустрою.

4.3.2. Виконувати роботи, передбачені п.1.2. Договору, у строк, передбачений Договором.

4.4. Замовник зобов'язаний:

4.4.1. Замовник зобов'язаний надати Виконавцю усю істотну інформацію та необхідні матеріали для надання послуг зазначених у п.1.2. Договору.

4.4.2. Замовник зобов'язаний сплатити кошти передбачені п. 2.1. даного Договору в строки передбачені Договором.

5. Строк виконання робіт (надання послуг)

5.1. Виконавець зобов'язується розпочати виконання робіт (надання послуг) протягом 2-х (двох) банківських днів після підписання Договору, сплати першого авансового платежу та надання Замовником усіх необхідних документів для початку виконання робіт подовжується на строк затримки.

5.2. Строк виконання робіт (надання послуг) становить 6 (шість) місяців з дня укладання цього Договору і отримання Виконавцем усіх необхідних матеріалів для виконання робіт (надання послуг). До строку не включається термін

Рис. 3.2.3. Договір про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду (продовження). *Підготовлено автором роботи*

перебування пакету документів на розгляді в органах державної виконавчої влади і органах місцевого самоврядування.

5.3. Виконавець має право виконати послуги достроково. Оплата у цьому разі проводиться у погоджений сторонами строк.

6. Відповідальність сторін

6.1. У випадку порушення своїх зобов'язань за цим договором Сторони несуть відповідальність згідно з Договором та чинним законодавством України. Порушенням зобов'язань є його невиконання або неналежне виконання.

6.2. Сторони не несуть відповідальність за порушення своїх зобов'язань за цим договором, якщо воно сталося не з їх вини, Сторона вважається невинуватою, якщо вона доведе, що вжила всіх залежних від неї заходів для незалежного виконання зобов'язань.

6.3. Розроблення проекту землеустрою не гарантує його затвердження органом державної виконавчої влади / органом місцевого самоврядування. Відмова органу державної виконавчої влади / органу місцевого самоврядування у наданні земельної ділянки у власність або залишення клопотань без розгляду можуть бути оскаржені до суду відповідно до ст.123 земельного кодексу України.

6.4. Повна відповідальність за дотримання Виконавцем (чи залучення Виконавцем особи) вимог охорони праці, пожежної безпеки, ПБЕЕС та вимог інших законодавчих актів України при виконання робіт (наданні послуг) згідно даного Договору покладається на Виконавця.

7. Припинення дії Договору

7.1. Умовами припинення (розірвання) Договору є:

7.1.1. Повне виконання Сторонами умов Договору.

7.1.2. Письмове повідомлення однієї із Сторін про обґрунтовані причини неможливості виконання умов Договору не менше, ніж за 15 календарних днів.

8. Порядок вирішення спорів

8.1. Усі спори, що виникають з цього Договору або пов'язані з ним, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами.

8.2. Якщо відповідний спір не можливо вирішити шляхом переговорів, він вирішується в судовому порядку за встановленою підвідомчістю та підсудністю такого спору відповідно до чинного законодавства України.

9. Конфіденційність Договору

9.1. Замовник, отримавши від виконавця у процесі виконання послуг відомості, документи, креслення, начерки, ескізи та інші матеріали у будь-якій формі, що розкриває суть економічної соціальної, комерційної, дизайнерської, наукової чи технічної ідеї або розробки, не має права передавати їх або розголошувати без згоди виконавця третім особам.

10. Строк дії Договору та інші умови

10.1. Договір набирає чинності з моменту його підписання і діє до повного виконання Сторонами передбачених ним зобов'язань.

Рис. 3.2.4. Договір про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду (продовження). Підготовлено автором роботи

10.2. Зміни у Договір можуть бути внесені за взаємною згодою Сторін, що оформляється додатковою угодою до цього договору.

10.3. Зміни і доповнення, додаткові угоди до цього Договору укладаються у письмовій формі та підписуються сторонами або уповноваженими на те їх представниками і є його невід'ємною частиною.

10.4. Усі правовідносини, що виникають у зв'язку з виконанням умов Договору і не врегульовані ним, регламентуються згідно із законодавством.

10.5. Договір складено у двох примірниках, один з яких надається Замовнику, другий – Виконавцю.

11. Додаткові умови

11.1. Сторони та їх представники, уповноважені на укладання цього договору, погодились, що їх персональні дані, які стали відомі Сторонам в зв'язку з укладанням цього договору включаються до баз персональних даних Сторін.

11.2. Підписуючи цей Договір, Сторони та їх уповноважені представники дають згоду (дозвіл) на обробку їх персональних даних, з метою підтвердження повноважень суб'єкта на укладання, зміну та розірвання Договору, забезпечення реалізації адміністративно-правових і податкових відносин, відносин у сфері бухгалтерського обліку та статистики, а також для забезпечення реалізації інших передбачених законодавством відносин.

11.3. Сторони та їх уповноважені представники підписанням цього договору підтверджують, що вони повідомлені про свої права відповідно до ст. 8 Закону України «Про захист персональних даних».

Реквізити сторін

ВИКОНАВЕЦЬ
ФОП КОШЕВЕЦЬ ОЛЕКСАНДРА
АНДРІЇВНА

Документ № 0045851641, орган, що видав
 5698 25.08.2018
 МФО 701236
 IBAN UA2587419656325663555861
 Рахунок отримувача 36911456
 РНУКПН 888852
 Сумська область, м. Конотоп
 Ідентифікаційний номер 3758502420

ЗАМОВНИК
МУСІЄНКО СЕРГІЙ
ВОЛОДИМИРОВИЧ

Документ № 258741963, орган, що видав 4568
 18.07.2017
 МФО 302558
 IBAN UA50258741245625873555861
 Рахунок отримувача 502556
 РНУКПН 74185296
 Сумська область, м. Конотоп
 Ідентифікаційний номер 2025874640

Виконавець

М.П.



Підписи сторін

Замовник

М.П.

Рис. 3.2.5. Договір про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду (продовження). Підготовлено автором роботи

ПРОТОКОЛ

погодження договірної ціни на виконання робіт

Виконавець фізична-особа підприємець Кошевець Олександра Андріївна

Замовник громадянин Мусієнко Сергій Володимирович

засвідчують, що сторонами досягнуто згоди про розмір договірної ціни в сумі 9 000 гривень (дев'ять тисяч гривень нуль копійок), без ПДВ.

Цей Протокол є підставою для взаємних розрахунків між виконавцем та замовником.



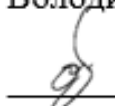
Виконавець	Замовник
<p>Фізична особа-підприємець Кошевець Олександра Андріївна</p> <p>Директор</p> <p> <u>Кошевець О.А.</u></p> <p>(підпис) (ініціали та прізвище)</p> <p>М.П.</p> <p style="text-align: center;"></p> <p>«15» <u>липня</u> 2023 р.</p>	<p>Громадянин Мусієнко Сергій Володимирович</p> <p> <u>Мусієнко С.В.</u></p> <p>(підпис) (ініціали та прізвище)</p> <p>М.П.</p> <p>«15» <u>липня</u> 2023 р.</p>

Рис. 3.2.7. Протокол погодження договірної ціни на виконання робіт. Підготовлено автором роботи

3.3. Проведення топографо-геодезичних робіт

Перед початком робіт проведено топографо-геодезичні вишукування з метою визначення просторових даних щодо земельної ділянки. Виконано рекогносрування території та визначено територію на якій будуть проводитись топографо-геодезичні роботи.

В якості координатної основи при виконанні робіт із землеустрою було використано дані Державної геодезичної мережі. Координати поворотних точок земельної ділянки визначені в системі координат МСК-59.

Роботи по визначенню координат точок земельної ділянки виконувались з використанням електронного приймача SOUTH G2; зав. №SG60C1234567PKA.

Перехід між системами координат, які зв'язані з системою координат УСК-2000 здійснюється за допомогою модуля перерахунку координат програмного забезпечення «In4Xplorer».

Обробку матеріалів польових вимірювань виконано за допомогою програмного забезпечення «In4Xplorer» на персональному комп'ютері. Таким чином, виготовлено електронний документ (обмінний файл формату «XML») за допомогою програмного забезпечення «IN42XML» для державної реєстрації земельної ділянок відповідно до вимог Закону України «Про державний земельний кадастр».

Після виконання польових робіт та обробки даних складено планово-картографічні матеріали щодо відведення земельної ділянки. Карти та плани на територію кадастрової зйомки виконані з дотриманням Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98), затвердженої наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України від 09.04.1998 №56.

Площа земельної ділянки вирахована по координатах. Роботи по визначенню координат земельної ділянки в межах населеного пункту Сумська область, Конотопський район, с-ще Питомник, вул.Батуринський шлях, 1 виконувались GNSS-приймачем електронний вимірювач South G2 з використанням мережі референтних GNSS-станцій.

В якості координатної основи при виконанні робіт із землеустрою було використано послуги мережі постійно діючих референтних GNSS-станцій компанії System Solution, сертифікованої в установленому порядку. GNSS-приймачі, розміщені на базових станціях мережі, сертифіковані в установленому порядку і

мають метрологічні атестати. Положення базових станцій визначені в системі координат МСК-2000 і мають жорсткі зв'язки з пунктами УПМ ГНСС. GNSS-приймач, яким виконувались вимірювання, сертифікований в установленому порядку. Перед початком робіт з постачальником послуг RTK-мережі, компанією System Solution, був укладений договір №5 від 24.04.2023р. В результаті спостережень отримано максимальне значення СКП = 0,03, що задовольняє вимогам точності виконуваних робіт.

Спостереження виконувались в режимі реального часу (RTK) з використанням референціальних GNSS-станцій мережі System.NET.

Доступ до серверу мережі здійснювався через мобільний інтернет-зв'язок по стандарту GSM/GPSRS. Оператор послуг мобільного зв'язку: ПрАТ «Київстар»(назва оператора). Інтернет-адреса серверу мережі: gnss.org.ua порт:20059. Поправки від мережі передаються у стандартизованому форматі RTCM v3.x (формат повідомлення, версія)

Для формування коригувальних правок застосована технологія мережевого RTK Master Auxiliary Correction (MAX), що має відкритий алгоритм і прийнята комітетом RTCM 104 як стандарт для GNSS-мереж. Технологія передбачає формування поправок в режимі реального часу одночасно від кількох базових станцій, одна з яких – голова (Master), а інші допоміжні – (Auxiliary). Головна та допоміжні станції визначаються автоматично, в залежності від положення приймача. Розрахунок RTK-поправок виконується програмним комплексом Leica GNSS Spider v4.3, становленому на сервері мережі.

Контроль диференційного поля координатних поправок використаної RTK-мережі System.NET здійснювався на двох пунктах ДГМ Шаповалівка та Попівка, координати яких отримані в Науково-дослідному інституті геодезії і картографії (Адміністратор банку геодезичних даних) від 13.01.2023 №AGR-202301-1975

Координати пунктів ДГМ

Таблиця 3.3.1.

№	Назва	Координати пунктів ДГМ, м (із Банку геодезичних даних)		Координати пунктів ДГМ, м (виміряні)	
		X	Y	X	Y
1	Шаповалівка	5674540,128	202184,370	5774539,931	202184,211
2	Попівка	5681441,725	200596,813	5681441,654	200597,064

Розбіжність у значеннях координат контрольних пунктів не перевищує 0,3 м, що відповідає п.8 «Порядку використання Державної геодезичної референтної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою» затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України №509 від 02.12.2016 р.

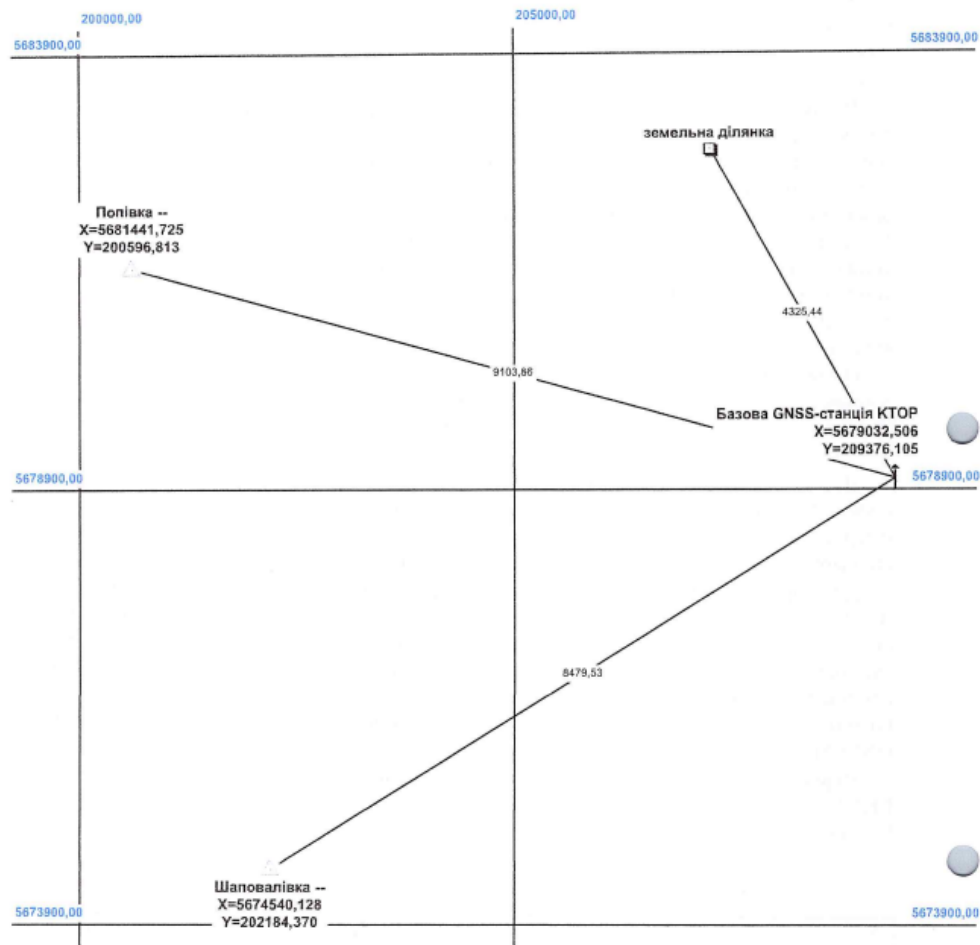


Рис. 3.3.1. Схема GNSS-спостережень з прив'язкою до пунктів державної

геодезичної мережі (контроль диференційного поля)

3.4. Формування кадастрового плану

Відповідно до статті 34 «Кадастровий план земельної ділянки» Закону України «Про державний земельний кадастр»:

На кадастровому плані земельної ділянки відображаються[3]:

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

Таблиці із зазначенням координат усіх поворотних точок меж земельної ділянки, переліку земельних угідь, їх площ, відомостей про цільове призначення

земельної ділянки та розробника документації із землеустрою на земельну ділянку є невід'ємною частиною кадастрового плану земельної ділянки. [3]

2. Кадастровий план земельної ділянки складається при формуванні земельної ділянки у паперовій та електронній (цифровій) формі. [3]

3. Порядок складання та затвердження вимог до оформлення кадастрових планів земельних ділянок встановлюється Кабінетом Міністрів України. [3]

4. У разі зміни відомостей, передбачених частиною першою цієї статті, власнику (користувачу) земельної ділянки за його заявою Державний кадастровий реєстратор видає Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, складовою частиною якого є кадастровий план, що містить внесені відомості. [3]

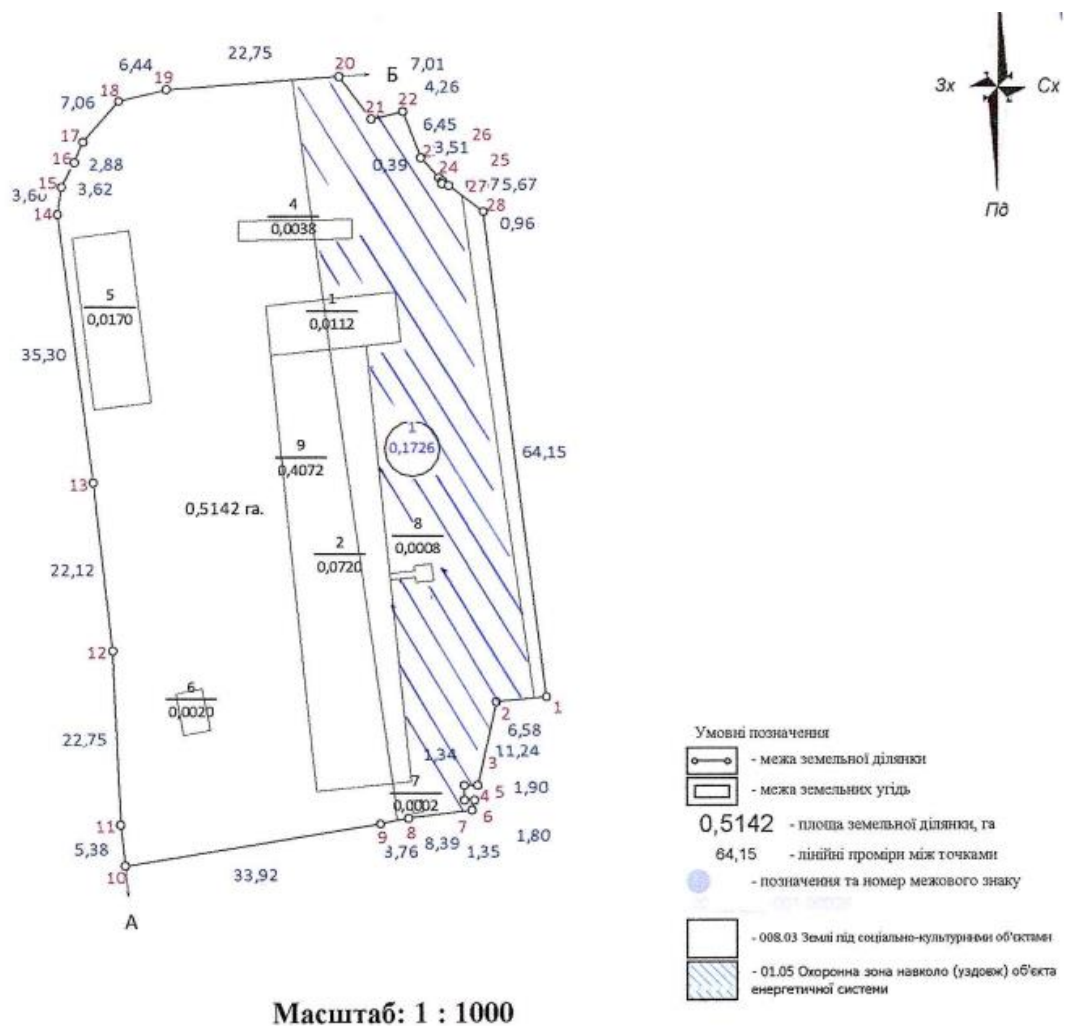


Рис. 3.4.1. Фрагмент кадастрового плану земельної ділянки

Кадастровий план земельної ділянки містить таблиці: експлікація земельних

угідь, відомості про цільове призначення земельної ділянки, відомості про перенесення в натуру (на місцевість) меж обмежень (обтяжень) щодо використання земельної ділянки, відомість про обмеження (обтяження) у використанні, відомість про перенесення в натуру (на місцевість) меж обмежень (обтяжень) щодо використання земельної ділянки (див. табл. 3.4.1-3.4.4).

Експлікація земельних угідь

Таблиця 3.4.1

Всього земель, гектарів		У тому числі за земельними угіддями, гектарів
		Землі під соціально-культурними об'єктами
Площа земельної ділянки	0,5142	0,5142
В тому числі в зоні дії обмежень	0,1726	0,1726

Відомість про цільове призначення земельної ділянки

Таблиця 3.4.2

	Відомість про цільове призначення земельної ділянки	Відомість про цільове призначення земельної ділянки на момент розроблення землевпорядної документації
Категорія земель	землі житлової та громадської забудови	землі житлової та громадської забудови

Цільове призначення	земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування <i>Продовження таблиці 3.4.2</i>
Код цільового призначення	01.17	03.13
Площа, гектарів	0,5142	0,5142

Відомість про обмеження (обтяження) у використанні

Таблиця 3.4.3

№ контуру на плані	Назва	Код	Площа
	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	01.05	0,1726
Всього			0,1726

Відомість про перенесення в натуру (на місцевість) меж обмежень (обтяжень) щодо використання земельної ділянки

Таблиця 3.4.4

Код – 01.05, охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи, номер контура на плані – 1, площа – 0,1726		
Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	5682768,6256	207279,8524
2	5682768,2617	207274,9064
3	5682757,3620	207272,1485
4	5682757,3910	207270,3483

5	5682755,4890	20727,3165
6	5682755,4623	207271,6661
7	5682754,1776	207271,2801
8	5682753,3350	207262,9364
9	5682753,0626	<i>Продовження таблиці 3.4.4</i>
10	5682755,5725	20726,2646
11	5682850,2991	207250,0118
12	5682850,5967	207256,1612
13	5682844,9415	207260,2977
14	5682845,8484	207264,4640
15	5682839,7861	207266,6797
16	5682837,1224	207268,9684
17	5682836,6984	207269,4867
18	5682836,3209	207269,3763
19	5682836,0357	207270,2897
20	5682834,7086	207271,9909
1	5682768,6256	207279,8524

3.5. Створення обмінного файлу XML

Обмінний файл XML – це електронний документ, необхідний для внесення відомостей про земельні ділянки та їх власників в Державний земельний кадастр та органи управління земельними ресурсами. Обмінний файл створюється сертифікованим інженером-землевпорядником та завіряється його цифровим підписом.[17]

Програмне забезпечення «In4Xplorer»

Дане програмне забезпечення працює на операційній системі Windows.

1.Першим кроком необхідно створити новий файл (*Файл → Створити*)

(рис.3.5.1).

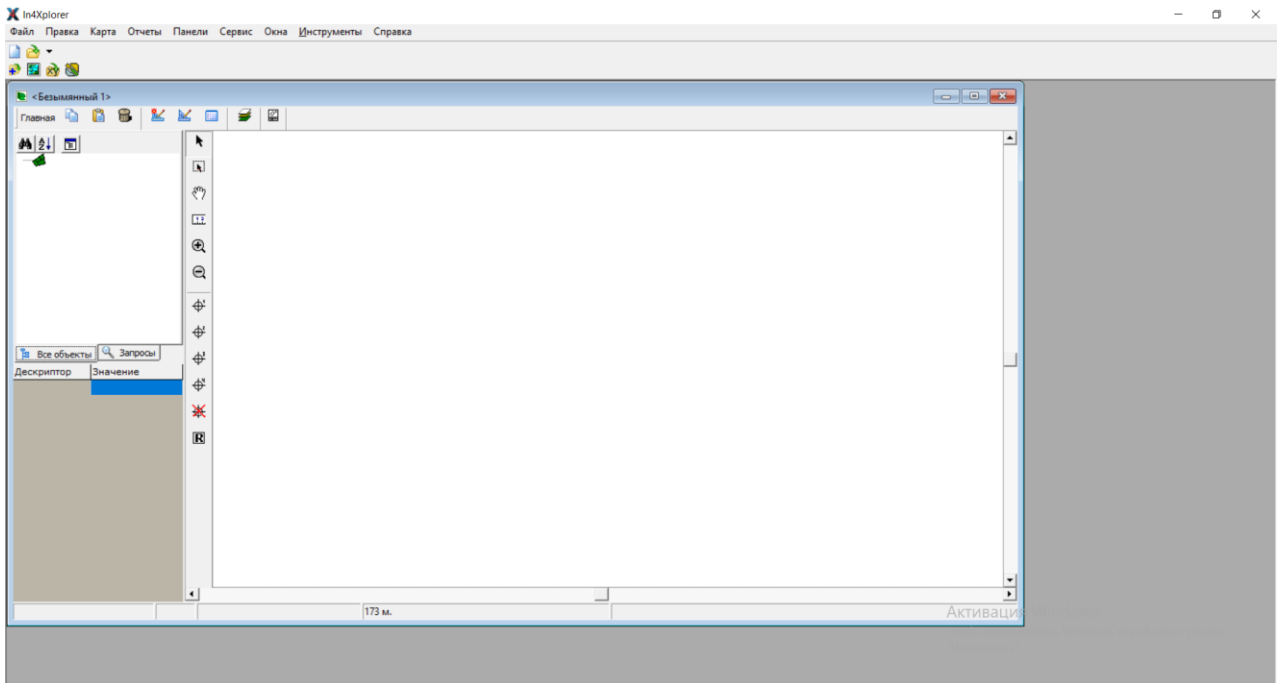


Рис. 3.5.1. Новый створений файл

2. Натисканням клавiши F7 викликаємо вiкно «Каталог координат» та заповнюємо таблицю вiдповiдно до даних геодезичних вимiрювань (рис. 3.5.2).

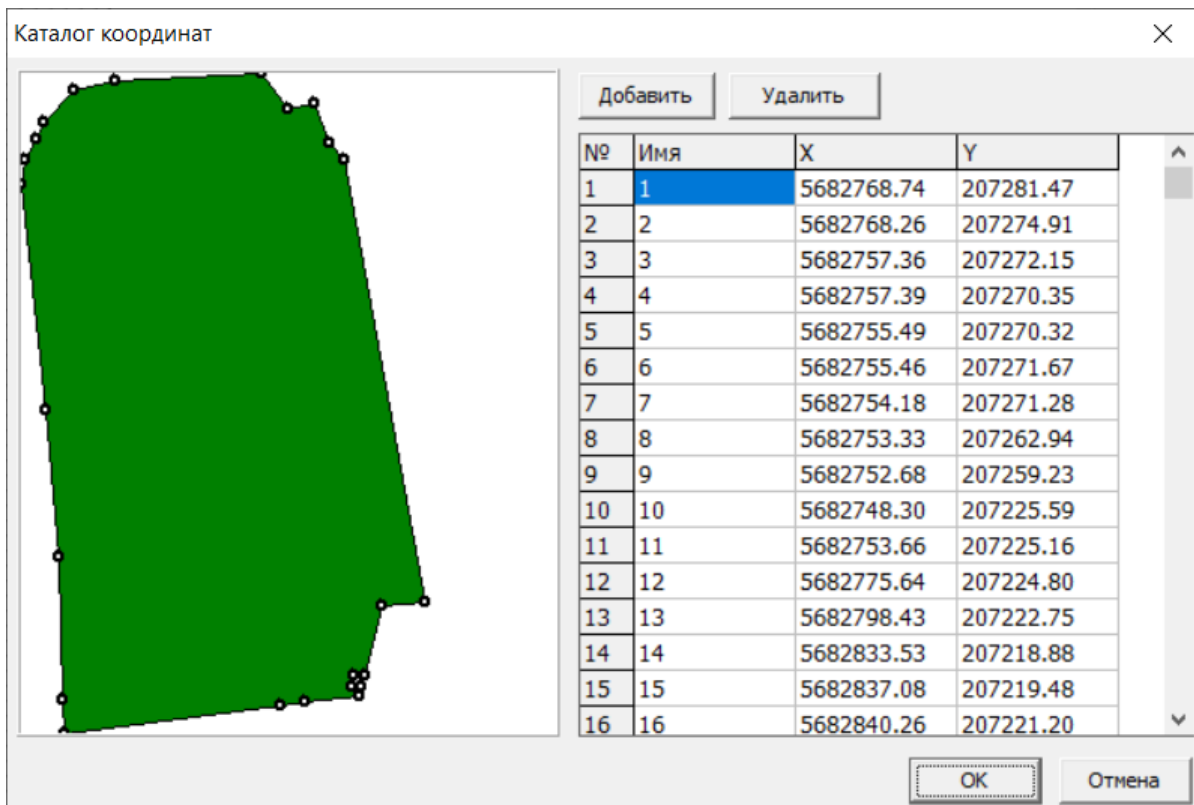


Рис. 3.5.2. Заповнений Каталог координат

У результаті внесення всіх координат у лівій частині вікна отримаємо зображення площі земельної ділянки.

3.Клавішою F5 викликаємо вікно «Створити об'єкт на карті». У правій частині робочого простору з'явиться робоча панель «Створити об'єкт» (рис. 3.5.3).

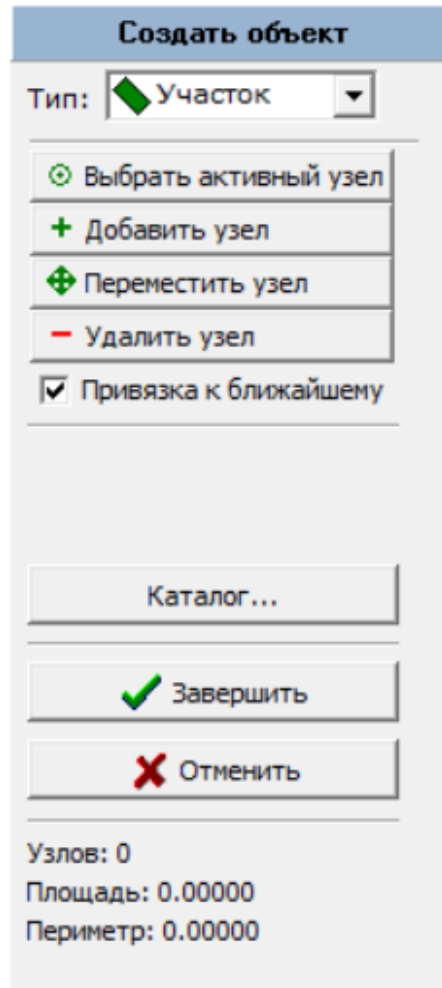


Рис. 3.5.3. Робоча панель «Створити об'єкт»

4.Наступні кроки будуть виконані за допомогою робочої панелі «Створити об'єкт». Використовуючи дані функцій ми повинні нанести обмеження щодо використання земельної ділянки, будівлі та споруди, межі з сусідніми земельними ділянками. Інструментами: «вибрати активний вузол», «додати вузол», «перенести вузол», «видалити вузол» маємо можливість коригувати та змінювати контури нанесених об'єктів.

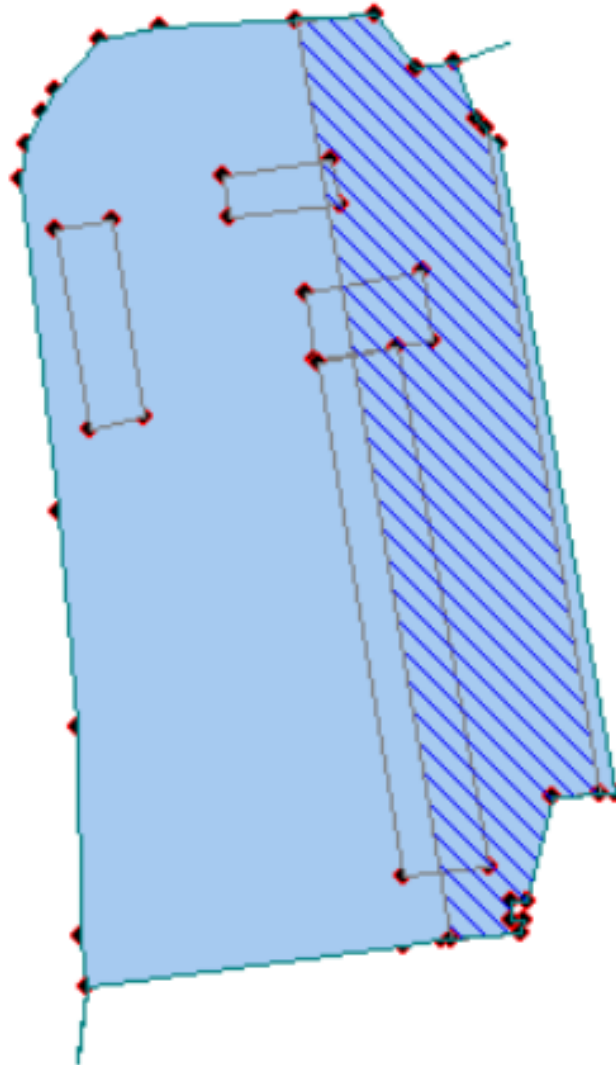


Рис. 3.5.4. Отримана мапа земельної ділянки в ПЗ «In4Xplorer»

5. Завершальним етапом є збереження файлу (*Файл → Зберегти*). Даємо файлу відповідну назву та звертаємо увагу на розширення файлу: *.in4 .

Програмне забезпечення «In4XML»

Дане безкоштовне ліцензійне спеціалізоване програмне забезпечення є менеджером обмінних файлів. У ПЗ «In4XML» ми будемо працювати з файлом, що зберегли у результаті роботи в просторі ПЗ «In4Xplorer».

1. Починаємо роботу з відкриття раніше збереженого файлу з розширенням *.in4 (*Файл → Відкрити*) (рис. 3.5.5).

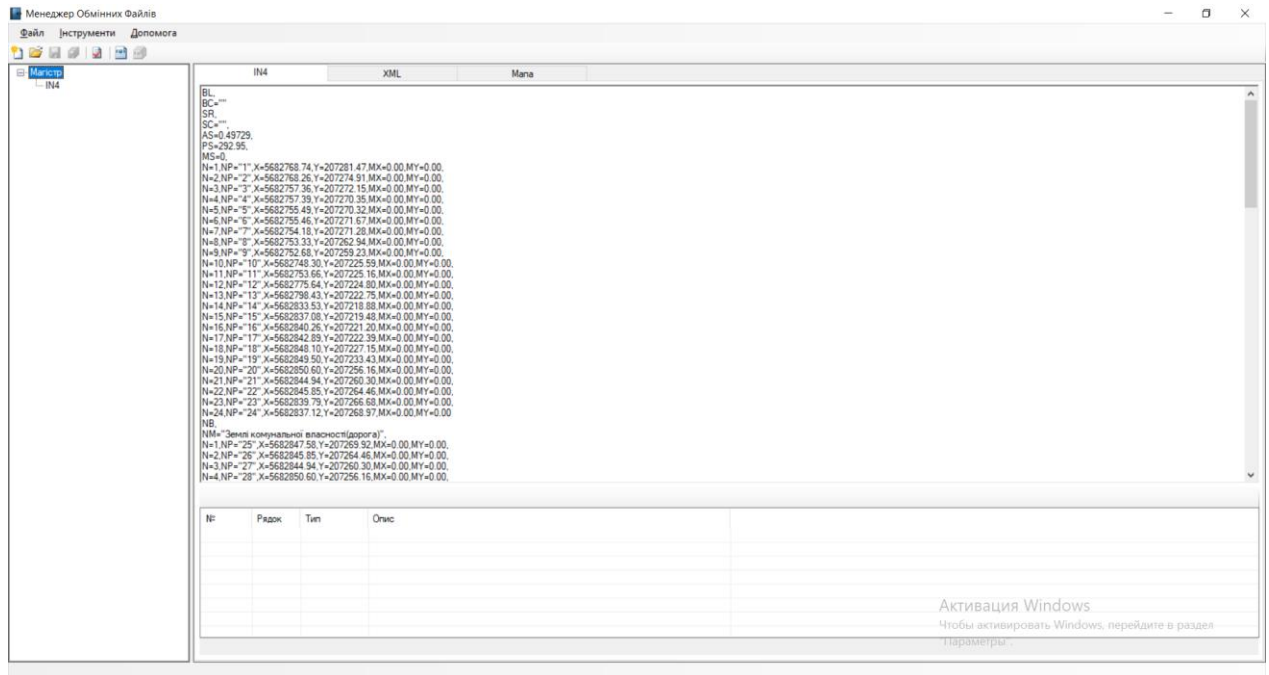


Рис. 3.5.5. Відкритий файл розширення *.in4 в ПЗ «In42XML»

2. Другим етапом є конвертація файлу у формат XML, для цього натискаємо «Конвертувати» (рис. 3.5.6).

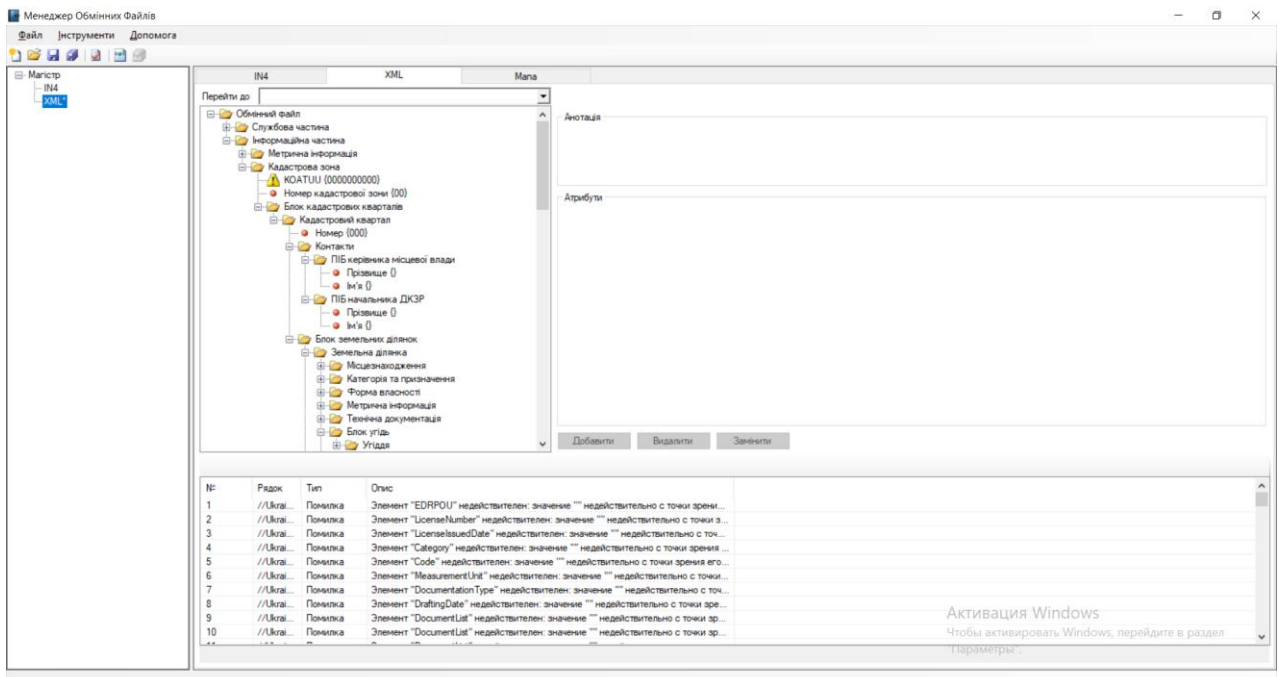


Рис. 3.5.6. Результат конвертації файлу

3. У вкладці «XML» заповнюємо поля необхідною інформацією (рис. 3.5.7)

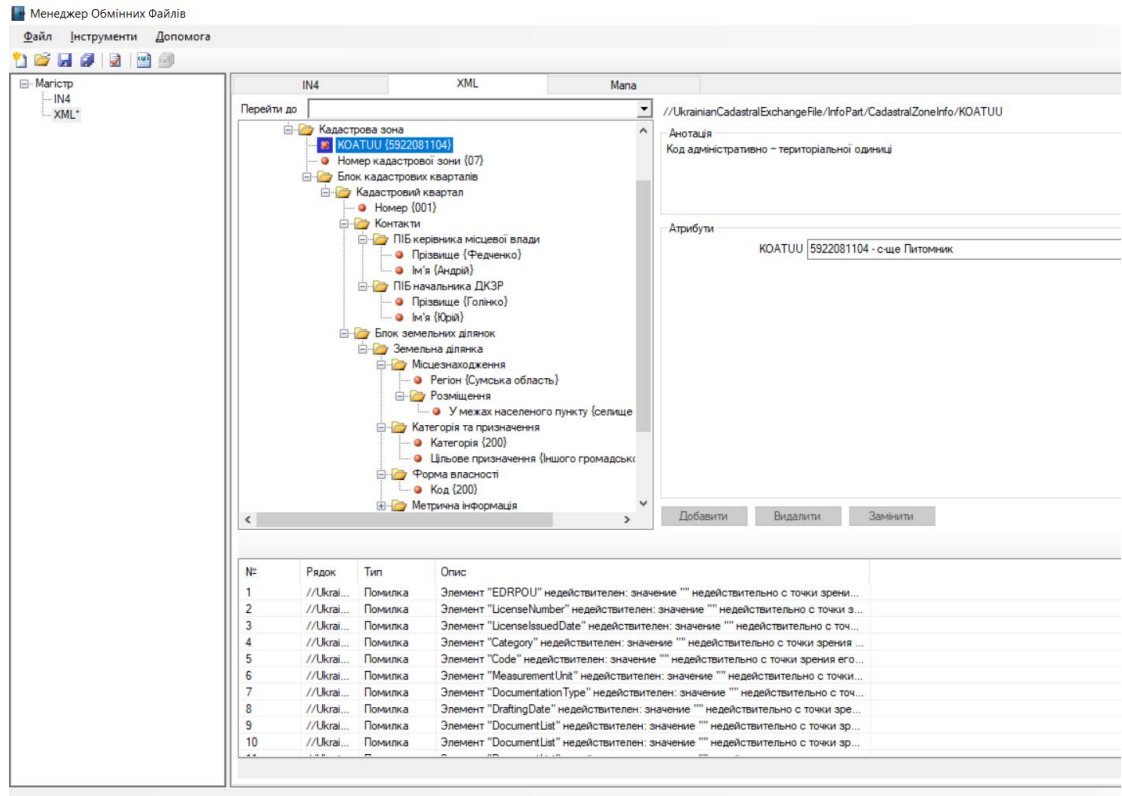


Рис. 3.5.7. Вкладка «XML» із заповненими полями

4. Завершуємо роботу в ПЗ «In42XML» збереженням файлу з розширенням *.xml (Файл → Зберегти). Також на вкладці «Мапа» можна подивитись зображення контуру земельної ділянки та об'єктів, що на ній знаходяться (рис. 3.5.8).

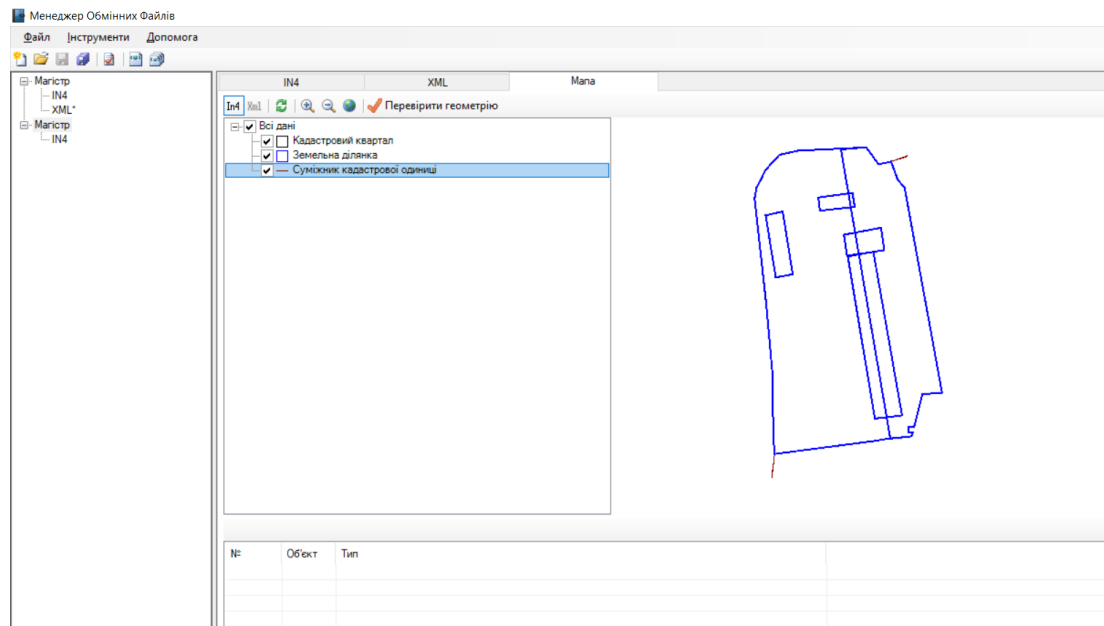


Рис. 3.5.8. Вкладка «Мапа» ПЗ «In42XML»

РОЗДІЛ 4. ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ОБМЕЖЕНЬ ТА ПРАВ НА НЕЇ

4.1. Державна реєстрація земельної ділянки в державному земельному кадастрі

Відповідно до статті 24 «Державна реєстрація земельної ділянки» Закону України «Про Державний земельний кадастр»:

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за заявою[3]:

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

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

-органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування (у разі формування земельних ділянок відповідно державної чи комунальної власності).[3]

Приклад сформованої заяви зображено на рис. 4.1.1 - 4.1.2.

64-10-01

Державному кадастровому реєстратору

Управління у Конотопському районі
Головного управління Держгеокадастру
у Сумській області(Держгеокадастру або найменування його
територіального органу)від Мусієнка Сергія Володимировича
(прізвище, ім'я та по батькові фізичної
особи/найменування юридичної особи)
ПІН 33556698, №0065165412(податковий номер/серія та номер паспорта
фізичної

особи, яка через свої релігійні переконання
відмовилася від прийняття номера)
ПІН 33556698, №006516541(реквізити документа, що посвідчує особу, яка
звернулася із заявою (назва, номер та серія
документа, дата його видачі), та документа, що
посвідчує повноваження діяти від імені особи
(для уповноваженої особи)Сумська область, м.Конотоп, вул.Прорізна, 7/
(місце проживання фізичної
особи/місцезнаходження
юридичної особи)

+380-67-527-4165

(контактний телефон)

ЗАЯВА

про внесення відомостей (змін до них)
до Державного земельного кадаструВідповідно до Закону України "Про Державний земельний кадастр" прошу внести
відомості (зміни до них) до Державного земельного кадастру про:об'єкт Державного земельного кадастру,
щодо якого вносяться відомості:

- землі в межах державного кордону України;
- землі в межах території
адміністративно-територіальної одиниці;
- обмеження у використанні земель;
- земельну ділянку

Місце розташування земельної ділянки:

Сумська обл., м.Конотоп, с-ще

Питомник, вул.Батуринський шлях,1

Інші відомості:

Кадастровий номер земельної ділянки (за
наявності):Дані про інший об'єкт Державного
земельного кадастру, щодо якого
вносяться відомості:

До заяви додаються:

Рис. 4.1.1. Заява про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного
кадастру. Підготовлено автором роботи

- ✓ копія документа, що посвідчує особу;
- копія документа, що посвідчує повноваження діяти від імені особи;
- ✓ копія документа про присвоєння податкового номера;
- ✓ документація із землеустрою;
- документація із оцінки земель;
- ✓ електронний документ;
- рішення Верховної Ради України, органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування;
- договір;
- рішення суду;
- документи, на підставі яких виникає відповідне право суборенди, сервітуту, із зазначенням меж частини земельної ділянки, на яку поширюється відповідне речове право;
- документ про оплату послуг з внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру.

Інформацію про результати розгляду заяви прошу надати:

- у паперовій формі
- ✓ в електронній формі на адресу: alya.koshevets@gmail.com

Надаю дозвіл на обробку моїх персональних даних з метою отримання відповідних послуг та використання цих даних для ведення Державного земельного кадастру згідно з вимогами законодавства.

Службова інформація	
Реєстраційний номер заяви	


Підпис заявника	Дата реєстрації заяви
<div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">  </div>	_____
МП (за наявності)	Прізвище, ім'я та по батькові Державного кадастрового реєстратора
_____	_____
Дата подання заяви	Підпис Державного кадастрового реєстратора
27.10.2023	_____
МП	_____
_____	_____
(ініціали та прізвище адміністратора)	_____
_____	_____
(підпис)	(Реєстраційний номер)
_____	_____
_____	(дата)

Рис. 4.1.2. Заява про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру (продовження). Підготовлено автором роботи

Державному кадастровому реєстратору для державної реєстрації земельної ділянки необхідно подати наступні матеріали:

-заяву за формою, встановленою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин (рис.4.1.1 – рис.4.1.2);

-пояснювальну записку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування у с. Питомник, Конотопський район, Сумська область в електронній формі;

-обмінний файл XML.

Вищезазначені матеріали надсилаються заявником технічними засобами телекомунікації.

З дня реєстрації заяви упродовж 14 днів державний кадастровий реєстратор здійснює державну реєстрацію земельних ділянок, а саме:

-перевіряє документ на відповідність вимогам чинному законодавству;

-у результаті перевірки документації здійснює державну реєстрацію земельної ділянки або надає мотивовану відмову у державній реєстрації заявнику.

Зазначимо підстави для відмови щодо здійснення державної реєстрації земельної ділянки:

-подання заявником документів не в повному обсязі;

-у випадку, якщо документи не відповідають вимогам чинного законодавства;

-розташування в межах даної земельної ділянки іншої земельної ділянки або її частини.

Безоплатно заявникові надається витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку на підтвердження державної реєстрації земельної ділянки (рис. 4.1.3).

Кадастровий номер присвоюється при здійсненні державної реєстрації земельної ділянки.

ВИТЯГ
з Державного земельного кадастру про земельну ділянку

Номер витягу	НВ-1234567891011
Дата формування	16.10.2023
Надано на заяву (запит)	Мусієнко Сергій Володимирович 12.10.2023, ЗВ-9711203966956

Дані, за яким здійснюється пошук інформації у Державному земельному кадастрі

Кадастровий номер земельної ділянки 59220811046:07:001:_____

Загальні відомості про земельну ділянку

Кадастровий номер	59220811046:07:001:_____
Місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця)	Сумська область, Конотопський район, Попівська сільська рада, селище Питомник, вул.Батуринський шлях,1
Цільове призначення	03.13 Для будівництва та обслуговування будівель побутового обслуговування
Категорія земель	Землі житлової та громадської забудови
Вид використання земельної ділянки	Для будівництва та обслуговування будівель побутового обслуговування
Форма власності	Комунальна
Площа земельної ділянки, гектарів	0,5142

Відомості про державну реєстрацію земельної ділянки

Інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки	Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду, 15.09.2023
Орган, який зареєстрував земельну ділянку	Відділ у Чернігівському районі Головного управління Держгеокадастру у Чернігівській області
Дата державної реєстрації земельної ділянки	16.10.2023

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки:

Вид обмеження у використанні земельної ділянки	01.08 Охоронна зона навколо інженерних комунікацій
Площа земельної ділянки (її частини) на яку поширюється дія обмеження	Інформація відсутня
Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки	Закон України "Про питну воду, питне водопостачання та водовідведення" № 2918-III від 10.01.2002 року
Дата державної реєстрації обмеження	16.10.2023
Строк дії обмеження	Безстроково

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру



Рис. 4.1.3. Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

Підготовлено автором роботи

Державний кадастровий реєстратор, який здійснює таку реєстрацію, скасовує державну реєстрацію земельної ділянки у випадку:

- об'єднання чи поділу земельних ділянок;
- якщо з вини заявника не зареєстровано речове право на земельну ділянку протягом одного року з дня здійснення її державної реєстрації;
- якщо рішення про скасування державної реєстрації земельної ділянки ухвалене судом.

Протягом 10 днів державний кадастровий реєстратор повинен повідомити заявника у разі скасування державної реєстрації, а в разі наявності зареєстрованих речових прав на неї - суб'єктів таких прав.

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

Згідно з Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», стаття 6 «Система органів та суб'єкти, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав»:

Організаційну систему державної реєстрації прав становлять[4]:

1) Міністерство юстиції України та його територіальні органи;

2) суб'єкти державної реєстрації прав:

- виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації;

3) державні реєстратори прав на нерухоме майно (далі - державні реєстратори).[4]

Відповідно до статті 10 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державним реєстратором є:

1) громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України,

та перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав[4];

2) нотаріус;

3) державний, приватний виконавець - у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону. [4]

Процедура державної реєстрації речових прав на земельну ділянку складається з наступних етапів:

1) в центр надання адміністративних послуг (Попівської сільської ради) необхідно подати заяву та документи (копія документа, що посвідчує особу; копія документа про присвоєння податкового номера; витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку; документ, що підтверджує виникнення права на ділянку (рішення сесії Попівської сільської ради); документ, що підтверджує сплату адміністративного збору за державну реєстрацію прав) для державної реєстрації прав на земельну ділянку;

2) в центрі надання адміністративних послуг створюють електронні копії документів, поданих для державної реєстрації прав на земельну ділянку, методом сканування;


3) державний реєстратор від Міністерства юстиції України або нотаріус здійснює реєстрацію заяви в базі даних та встановлює черговість розгляду;

4) в процесі розгляду заяви відбувається перевірка документів та/або відомостей Державного реєстру прав, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем на наявність підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав та прийняття відповідних рішень[4];

5) у результаті прийнятого рішення про державну реєстрацію прав відбувається відкриття розділу в Державному реєстрі прав та/або внесення до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідних відомостей про речові права на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній

об'єкт нерухомості та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав[4];

б)останнім кроком є формування витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав для заявника (рис.4.2.1).



ВИТЯГ
з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права

Індексний номер витягу:	НВ-1234567891011
Дата, час формування:	01.11.2023, 16:50:35
Витяг сформовано:	Конотопський міськрайонний відділ державної виконавчої служби Головного територіального управління юстиції у Сумській області
Підстава надання витягу:	Заява з реєстраційним номером: 1545625, дата і час реєстрації заяви 04.11.2023, 15:34:23, заявник Мусієнко Сергій Володимирович
Актуальна інформація про об'єкт нерухомості	
Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна:	112145621
Об'єкт нерухомого майна:	Земельна ділянка
Кадастровий номер:	59220811046:07:001:
Опис об'єкта:	Площа (га) 0,5142
Актуальна інформація про право власності	
Номер запису про інше речове право:	12545486
Тип права власності:	Право власності
Дата, час державної реєстрації :	04.11.2023, 15:34:23
Державний реєстратор:	Муставаєва Олена Вікторівна, Конотопський міськрайонний відділ державної виконавчої служби Головного територіального управління юстиції у Сумській області
Підстава виникнення іншого речового права:	Договір оренди земельної ділянки від 28.10.2023 №545
Підстава внесення запису:	Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 45451425 від 07.11.2023
Вид іншого речового права:	Оренда
Відомості про суб'єкта іншого речового права:	Орендар: Мусієнко Сергій Володимирович, реєстраційний номер облікової картки платника податків: 33556698 країна громадянства: Україна Власник: Попівська сільська територіальна громада у Конотопському районі Сумської області
Форма власності:	Комунальна
Розмір частки:	1
Відомості про об'єкт іншого речового права	
Опис об'єкта іншого речового права	Площа земельної ділянки 0,5142 га

Рис. 4.2.1. Фрагмент Витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав. *Підготовлено автором роботи*

РОЗДІЛ 5. ЗАСТОСУВАННЯ ГІС-ТЕХНОЛОГІЙ В ЗЕМЛЕУСТРОЇ

5.1. Геоінформаційні системи та їх функції в землеустрої

В умовах сучасного розвитку та цифрової трансформації України невід’ємною частиною роботи землевпорядників у галузях управління та виробництва є застосування ГІС-технологій. Дотримання принципів землеустрою відбувається шляхом залучення технологій для забезпечення єдності системи управління земельними ресурсами. Геоінформаційні системи допомагають функціонувати кадастрово-реєстраційній системі України, основними функціями якої є:

- реєстрація земельних ділянок, інших об’єктів нерухомості та прав на них,
- класифікація та ідентифікація земельних ділянок і об’єктів нерухомості в автоматизованих системах державного земельного кадастру.

Геоінформаційні системи (ГІС) – це інформаційні системи, призначені для фіксації, зберігання, збирання, візуалізації, видачі та аналізу просторових даних та усіх форм географічної інформації.

П’ять процедур, які виконує геоінформаційна система загального призначення:

- маніпулювання,
- введення,
- запит і аналіз,
- управління,
- візуалізацію.

Маніпулювання. У процесі роботи з наявними даними виникають ситуації, коли необхідно видозмінити географічну інформацію відповідно до вимог іншої системи. Наприклад, просторова географічна інформація може бути представлена в різних масштабах: територія області - в масштабі 1:100 000, межі природно-заповідних зон – в масштабі 1:50 000. У такому випадку дані доцільніше представити в єдиному масштабі для цілісної обробки та сумісної візуалізації, тому ГІС-технології представляють таку можливість, а саме: різні способи маніпулювання географічними просторовими даними, виокремлення даних для вирішення

конкретно поставлених задач.

Введення. Кожна геоінформаційна система має відповідний цифровий формат. Оцифровка – процес перетворення даних паперових карт у комп'ютерні файли. Сучасні ГІС забезпечені технологією сканера, що робить цей процес автоматизованим та прискореним. Також деякі ГІС мають вбудовану функцію векторизатора, що спрощують процес оцифровки растрових зображень.

Запит і аналіз. За допомогою географічно інформації та ГІС можна одержувати відповіді на прості запити (Хто є власником земельної ділянки?) та на більш складні запити, які вимагають додаткового аналізу (Як впливатиме на природно-заповідну територію будівництво нової дороги?). Відповідь на запит можливо отримати в одному випадку просто натисканням на об'єкт, в іншому – за допомогою застосування аналітичних засобів. Сучасні версії ГІС мають широкий спектр інструментів для аналізу, наприклад: аналіз близькості і аналіз накладення. Буферизація – процес аналізу близькості об'єктів один до одного. Ця функція дозволяє інтегрувати дані про схил, ґрунти, рослинність і землеволодіння із ставками земельного податку.

Управління. Під час роботи з невеликими проєктами інформація може зберігатись у вигляді звичайних файлів, але коли інформація накопичується та збільшується доцільно й ефективніше застосовувати системи управління базами даних. Великі проєкти вимагають використання спеціальних комп'ютерних засобів для роботи з інтегрованими наборами даних (базами даних). Реляційна структура найбільш зручна для використання в ГІС при якій дані зберігаються у вигляді таблиць. Поєднання представленої інформації відбувається із застосуванням спільних полів. Даний підхід є гнучким та широко застосовується не тільки в ГІС додатках.

Візуалізація. Успішним кінцевим результатом роботи є представлення даних у вигляді сформованих карт та графіків. Карта є ефективним та інформаційним способом представлення, зберігання та передачі географічної інформації, що має

просторову прив'язку. Візуалізація карт в сучасних ГІС легко доповнюється тривимірними зображеннями, звітними документами, таблицями, графіками, фотографіями, діаграмами та іншими засобами, наприклад, мультимедійними.

5.2. Використання програмних засобів при розробленні проєкту землеустрою щодо формування земельної ділянки

Програмне забезпечення «ArcGIS»



ArcGIS

ArcGIS for Desktop – це потужний інтегрований набір програмних продуктів ГІС для розробки повнофункціональної ГІС. Платформа застосовується для створення, редагування, аналізу, імпорту (рис.5.2.1) та публікації географічної інформації (рис.5.2.2). ArcGIS for Desktop дає можливість консолідувати і управляти даними, автоматизувати і моделювати виробничі процеси, досліджувати взаємини, виконувати тривимірне ГІС-моделювання, а також відобразити результат роботи в програмному забезпеченні на картах професійної якості.

Функції ArcGIS

Таблиця 5.2.1

Функція	ГІС-процеси та інструменти
---------	----------------------------

<i>Просторовий аналіз</i>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Вимірювання відстані і площі ➤ Проведення розширеного статистичного аналізу ➤ Створення складних моделей геообработки просторових дани: <i>Продовження таблиці 5.2.1</i>
<i>Управління даними</i>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Отримувати географічну інформацію зі своїх даних ➤ Записувати, переглядати і управляти метаданими ➤ Визначати, експортувати і імпортувати моделі та набори даних ➤ Створювати і управляти схемами баз геоданих[18]
<i>Картографування та візуалізація (Створення карт і візуалізація)</i>	<p>Вироблення високоякісних карт за допомогою:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Великий бібліотеки символів і позначень ➤ Графіків, звітів і функцій анімації ➤ Готових шаблонів карт ➤ Вдосконалених інструментів для малювання ➤ Багатофункціональних картографічних інструментів[18]

<p><i>Розширене редагування</i></p>	<p>Автоматизація та редагування робочих процесів за допомогою:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Інструменти розширеного редагування і координаційної геометрії (COGO) для спрощення проектування і введення даних ➤ Можливість редагування бази геоданих декількома користувачами відразу ➤ Обмін даними між відомствами, організаціями і співробітниками на робочих місцях ➤ Доступ до даних з найбільш поширених програм CAD[18]
<p><i>Картографічні проєкції</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Об'єднання даних з декількох джерел ➤ Конвертація просторових даних в інші системи Координат ➤ Проведення різних аналітичних операцій[16]
<p><i>Робота з даними дистанційного зондування (ДЗЗ) (ДЗЗ)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Використання растрових зображень в якості базової карти для аналізу інших верств даних ➤ Проведення різних видів аналізу зображень ➤ Поширення серед інших користувачів в організації ➤ Ефективне зберігання і обробка растрових даних[18]
<p><i>Поширення (публікація) даних</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ За допомогою ArcGIS for Desktop ви можете публікувати свої дані і карти в хмарному сервісі ArcGIS Online[18]

*Налагодження та
розробка доповнень*

➤ Розробка власних доповнень до ArcGIS Engine який доступний через Esri Developer Network (EDN)[18]

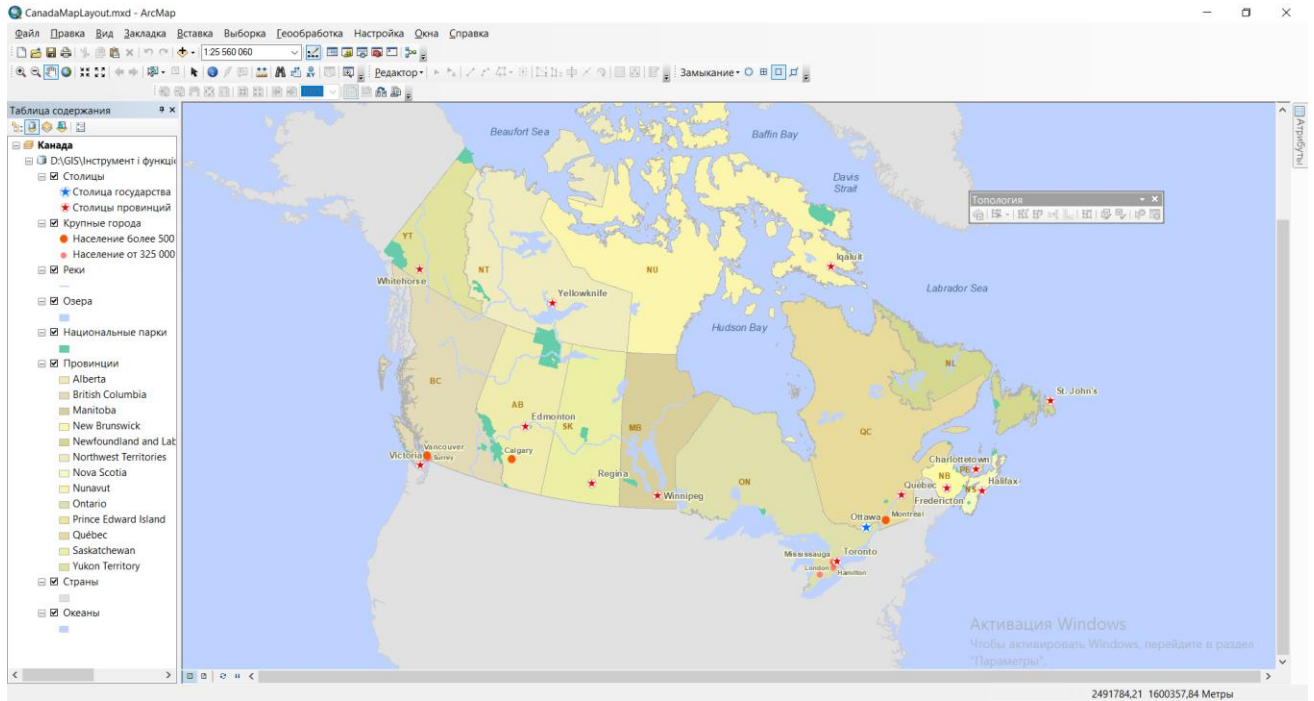


Рис. 5.2.1. Відкритий документ карти з розширенням *.mxd

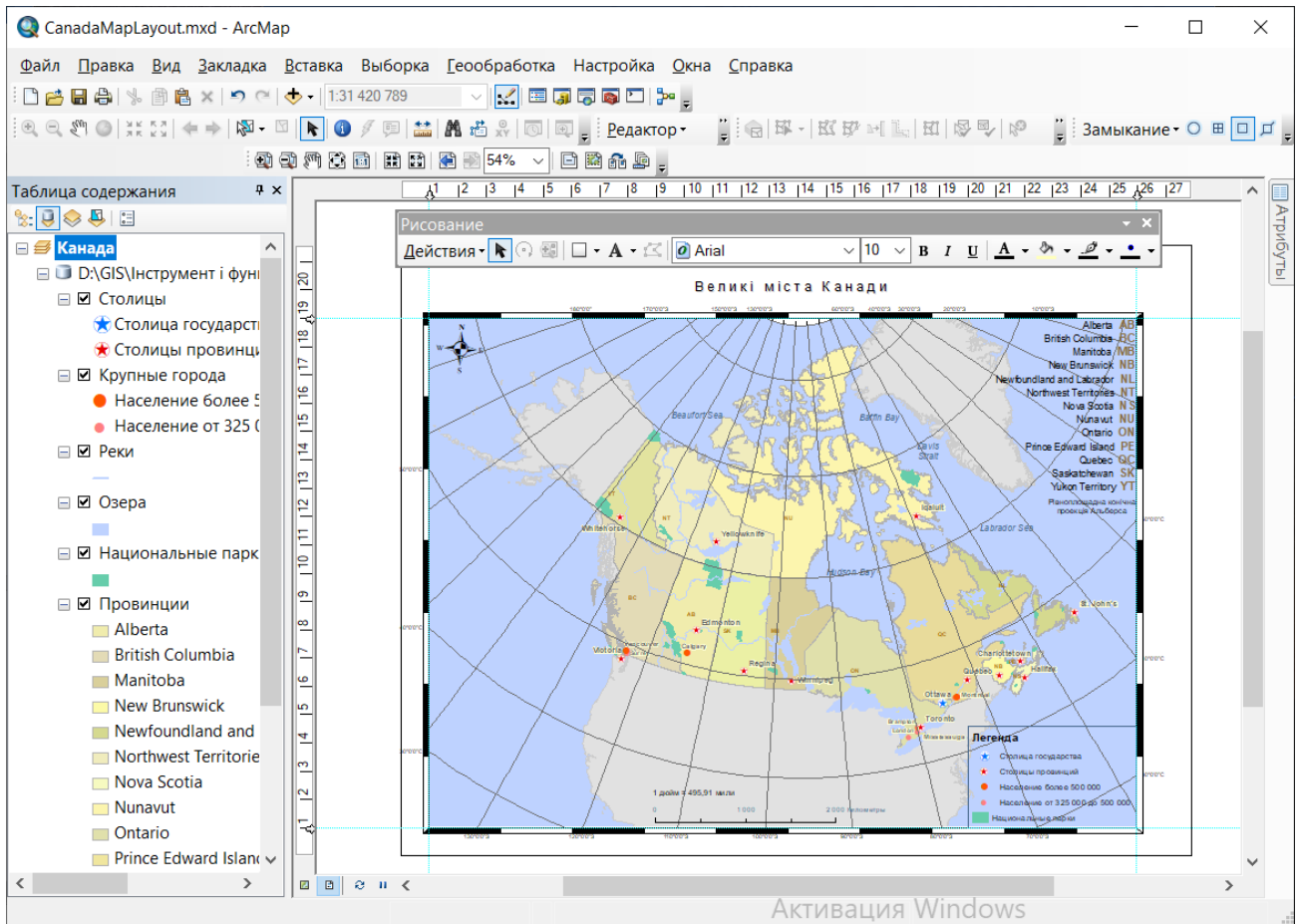


Рис. 5.2.2. Перехід на Вид компоновки

Програмне забезпечення «Quantum GIS»



QGIS (раніше відомий як «Quantum GIS») – загальнодоступна геоінформаційна система (ГІС), яка застосовується для створення та використання картографії.

Переваги QGIS перед ліцензійними дорогими програмними забезпеченнями:

-мультиплатформеність - можливість одночасно з різних програмних продуктів без конвертації використовувати дані;

-установка даної програми на різні операційні системи (Windows, MacOS, Ubuntu та ін.);

-наявність безкоштовних модулів для виконання спеціалізованих завдань;

-на картографічному сервісі Mapserver можна публікувати карти створені в даному програмному забезпеченні;

-підвантаження знімків з Google, Bing Aerial та ін.;

-наявність сумісності з спеціалізованим обладнанням;

-можливість безкоштовно зміни будь-який скрипт або модуль програми.

Завдяки своїй гнучкості, програма може використовуватися практично у всіх областях господарської діяльності людини, серед яких найбільшого поширення набула[16]:

-в сільському і лісовому господарствах;

-в муніципалітетах і комунальних службах;

-в науково-дослідних організаціях;

-в оборонній сфері.[19]

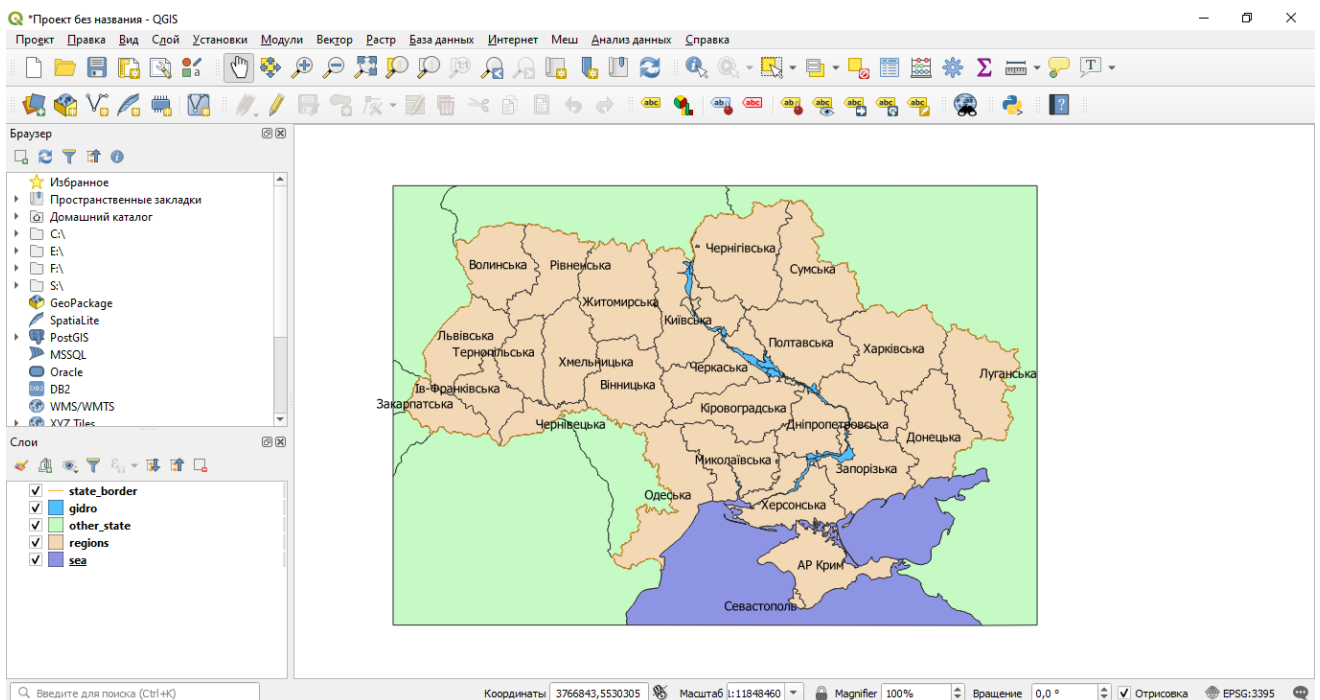
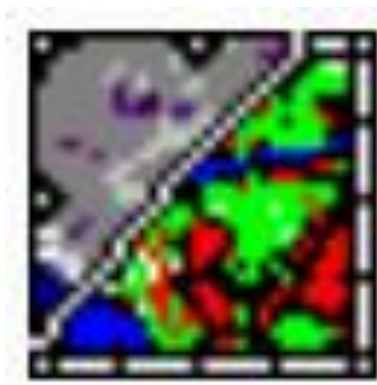


Рис. 5.2.3. Зображення електронної карти регіонів України з підписами назв областей в системі QGIS

Програмне забезпечення «Delta/Digitals»



Delta/Digitals – це продукт, який об’єднує землевпорядкування, геодезію і картографію в єдину систему. Найчастіше Digitals застосовується для створення цифрових карт (рис.5.2.4), обмінних файлів, обробки польових вимірювань, формування кадастрових планів та технічної документації.

Основні функції Delta/Digitals та їх характеристики

Таблиця 5.2.2

Функція	Характеристика
<p><i>Завантаження супутникових знімків із Google Maps та Virtual Earth</i></p>	<p>Маючи підключення до Інтернету та карту будь-якої території у відомій системі координат, можна автоматично завантажити растрову підкладку прямо в картку. Знімки завантажуються на льоту і трансформуються в потрібну проекцію (СК63, СК42 та ін.). Це дозволяє легко контролювати просторове становище кадастрових обмінних файлів та інших об’єктів. Зйомка всієї території земної кулі доступна з роздільною здатністю від 15 до 0.6 м. [20]</p>

<p><i>Вставка в карту та зшивка безлічі растрів</i></p>	<p>Груповий режим трансформування растрів дозволяє зшивати безліч окремих планшетів в єдиний файл. Створення динамічних растрових мозаїк із завантаженням вихідних зображень на льоту з вихідних файлів без їх трансформування. Відсутність обмежень на сумарний розмір мозаїки. До карти можуть бути одночасно додані тисячі сканованих растрів, космічних знімків та ортофотоплан <i>Продовження таблиці 5.2.2</i></p>
<p><i>Розрахований на багато користувачів режим роботи</i></p>	<p>Є можливість зберігання карток у безкоштовній PostgreSQL або комерційній MS SQL базі даних. При цьому забезпечується одночасний доступ до даних багатьох користувачів. Зміни, внесені одним користувачем, відображаються на екранах решти користувачів. СУБД забезпечує цілісність даних, створення резервних копій, призначення прав користувачів. [20]</p>
<p><i>Розвинені засоби редагування карт та планів</i></p>	<p>Digitals містить потужний векторний редактор з простими у використанні інструментами редагування, додавання кадастрової інформації за допомогою форм введення, що налаштовуються, створення текстових підписів і таблиць, вставки об'єктів з офісних додатків з використанням OLE. Дозволяє використовувати формули, функції, програмовані кнопки та макроси для автоматизації рутинних процесів. Виконує контроль топології - вкладеності, перетину, збігу контурів з автоматичним виправленням помилок. [20]</p>

<p><i>Розширюваність програми</i></p>	<p>Digital Professional це далеко не межа. При необхідності ви зможете розширити функціональність до рівня Delta/Digital, додавши модуль стереоскопічної обробки аерофотозйомки, створення мозаїчних ортофотопланів і навіть планування та виконання зальотів аерозйомки. Час, витрачений на освоєння Digital, не зникне марно, оскільки це інструмент, що росте разом із вашими за <i>Продовження таблиці 5.2.2</i></p>
<p><i>Робота з растровими зображеннями</i></p>	<p>Є інструменти для корекції зображення, конвертування у різні формати, створення піраміди масштабів та геодезичної прив'язки растрів. Як растровий підкладки при оцифровці можна використовувати аерофото та космічні знімки, скани паперових карт, планів та схем. Забезпечується швидке відображення зображень великих розмірів без їх завантаження в пам'ять. [20]</p>
<p><i>Відображення карт у тривимірному вигляді</i></p>	<p>На відміну від більшості землевпорядних пакетів та ГІС, всі карти в Digital є тривимірними. Будь-яка карта може бути представлена в 3D, дозволяючи розглянути її з різних кутів зору. Ця можливість корисна контролю правильності призначення висот об'єктам карти. Якщо карта містить модель рельєфу, вона може бути подана у вигляді поверхні. У звичайному режимі відображення можна розглядати в 3D виділені об'єкти в додатковому вікні - навігаторі.[20]</p>

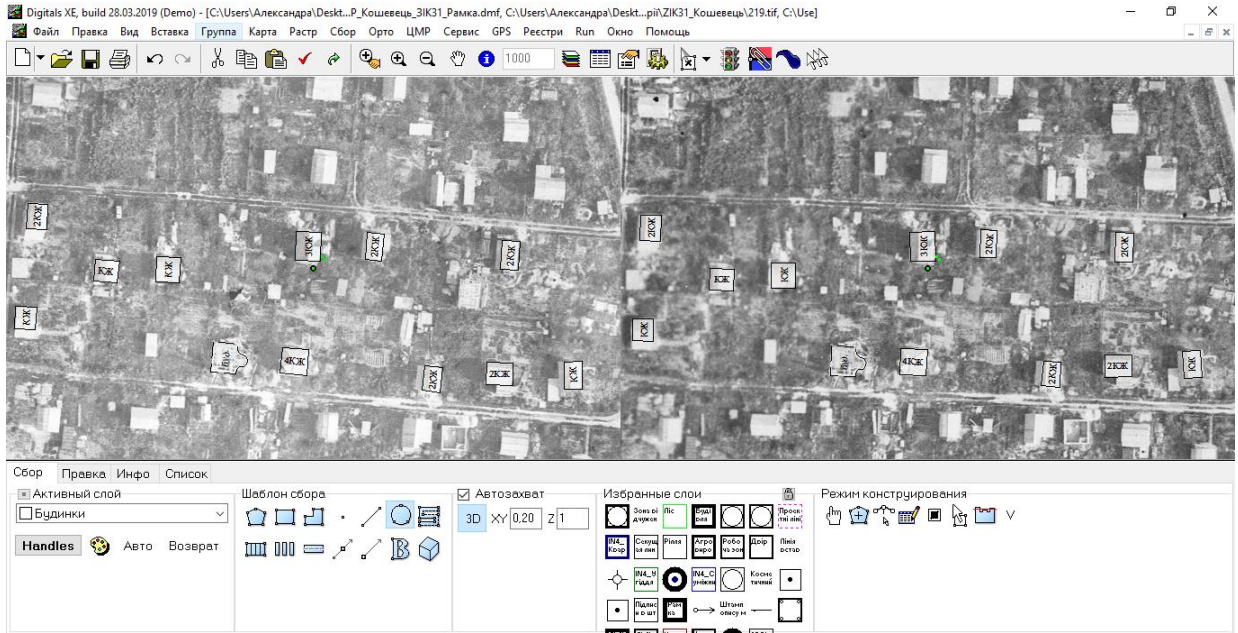


Рис. 5.2.4. Процесс векторизации в ПЗ «Delta/Digitalis»

ВИСНОВКИ

У результаті формування атестаційної випускної роботи магістра розроблено проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування у с. Питомник, Конотопський район, Сумська область.

На початку роботи проведено широкий аналіз чинного містобудівного та земельного законодавства, наведено покроковий опис порядку розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду фізичній особі для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування.

На другому етапі роботи приділена увага містобудівній складовій формування проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, яка розташована на землях житлової та громадської забудови. Детально опрацьовано особливості правового регулювання використання земель житлової та громадської забудови.

Розглянуто та опрацьовано наявні картографічні й графічні матеріали та вихідну земельно-кадастрову інформацію земельної ділянки за адресою Сумська область, Конотопський район, селище Питомник, вул.Батуринський шлях, 1, площею 0,5142га.

Невід'ємною частиною розробки проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки є організація топографо-геодезичних робіт, що описана в третьому розділі роботи, також задля забезпечення державної реєстрації земельної ділянки сформовано обмінний файл XML.

Для повного розуміння процесів державної реєстрації земельної ділянки та реєстрації речових прав на неї наведено чіткі етапи складових даних процедур. Наведені приклади документів, які є підтвердженням успішності проходження кожного етапу.

В умовах сучасного розвитку землевпорядкування, геодезії та картографії України важливою складовою цього процесу є комп'ютеризація та автоматизація,

тому наведено детальну характеристику функцій представлених в роботі програмних забезпечень.

Відповідно до вище викладеного матеріалу можна дійти висновку, що мета атестаційної випускної роботи магістра досягнута та всі поставлені на початку задачі виконані в повному обсязі.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ІНФОРМАЦІЇ

1.Земельний кодекс України №2768-III від 25.10.2001, зі змінами від 17.09.2023, підстава - 3311-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення 06.11.2023р.)

2.Закон України «Про землеустрій»№858-IV від 22.05.2003, зі змінами від 08.06.2023, підстава - 3065-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення 06.11.2023р.)

3.Закон України «Про державний земельний кадастр» №3613-vi від 07.07.2011, зі змінами від 18.05.2023, підстава - 2698-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення 06.11.2023р.)

4.Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» №1952-IV від 01.07.2004, зі змінами від 05.10.2023, підстава - 3265-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення 06.11.2023р.)

5.Закон України «Про оцінку земель» №1378-IV від 11.12.2003, зі змінами від 08.06.2023, підстава - 3065-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text> (дата звернення 06.11.2023р.)

6.Закон України «Про оренду землі» №161-XIV від 06.10.1998, зі змінами від 03.09.2023, підстава - 3272-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> (дата звернення 06.11.2023р.)

7.Закон України «Про топографо - геодезичну і картографічну діяльність» №353-XIV від 23.12.1998, зі змінами 20.08.2021, підстава - 1657-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14#Text> (дата звернення 06.11.2023р.)

8.Закон України «Про благоустрій населених пунктів» №2807-IV від 06.09.2005, зі змінами від 09.07.2023, підстава - 2320-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2807-15#Text> (дата звернення 06.11.2023р.)

9. Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" №3038-VI, від 1.02.2011, зі змінами від 01.10.2023, підстава - 2573-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення 06.11.2023р.)

10. Закон України «Про основи містобудування» №2780-XII від 16.11.1992, зі змінами від 31.03.2023, підстава - 2849-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12#Text> (дата звернення 06.11.2023р.)

11. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження порядку ведення Державного земельного кадастру» № 1051-2012-П від 17.10.2012 Р., зі змінами від 31.12.2021 Р., підстава - 1417-2021-п. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text> (дата звернення 06.11.2023р.)

12. Наказ Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України «Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98), №z0393-98 від 09.04.1998, зі змінами від 28.09.1999, підстава - z0653-99. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98#Text> (дата звернення 06.11.2023р.)

13. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» №1147-2021-П від 03.11.2021, зі змінами від 06.07.2022, підстава - 753-2022-п. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення 06.11.2023р.)

14. Портал Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва. URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3199648113669179181?doc_type=2 (дата звернення 10.11.2023р.)

15. Базоплатна правова допомога. Правовий режим земель житлової та громадської забудови. URL: https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B5%D0%B6%D0%B8%D0%BC_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C_%D0%B6%D0%B8%D1%82%D0%

[BB%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%97 %D1%82%D0%B0 %D0%B3%D1%80%D0 %BE%D0%BC%D0%B0%D0%B4%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D1%97 %D0%B7%D0%B0%D0%B1%D1%83%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%B8](#) (дата звернення 10.11.2023р.)

16.Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» №926-2021-п від 01.09.2021, зі змінами від 03.05.2023, підстава - 416-2023-п. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/926-2021-%D0%BF/ed20230503#Text> (дата звернення 10.11.2023р.)

17.Центр Державного земельного кадастру. Створення XML. URL: <https://dzk.gov.ua/devxml/#:~:text=%D0%9E%D0%B1%D0%BC%D1%96%D0%BD%D0%BD%D0%B8%D0%B9%20%D1%84%D0%B0%D0%B9%D0%BB%20XML%20%E2%80%93%20%D1%86%D0%B5%20%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D0%B8%D0%B9,%D1%82%D0%B0%20%D0%B7%D0%B0%D0%B2%D1%96%D1%80%D1%8F%D1%94%D1%82%D1%8C%D1%81%D1%8F%20%D0%B9%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D1%86%D0%B8%D1%84%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D0%BC%20%D0%BF%D1%96%D0%B4%D0%BF%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%BC>. (дата звернення 15.11.2023р.)

18.Esri Ukraine. Платформа ArcGIS. URL: <https://esri.ua/sarticle.php?id=1> (дата звернення 15.11.2023р.)

19.Leica Geosystems. Quantum GIS - еталон успіху некомерційних проєктів. URL: <https://ngc.com.ua/ua/info/qgis.html> (дата звернення 15.11.2023р.)

20.GeoSolutions. Програмне забезпечення Digitals. URL: <https://geosolutions.com.ua/programne-zabezpechennya-digitals/> (дата звернення 15.11.2023р.)

21.Методичні вказівки до виконання атестаційної випускної роботи магістра для студентів, які навчаються за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій» спеціалізацій “Землеустрій і кадастр”, «Оцінка землі та нерухомого майна» / Уклад.

О. С. Петраковська, М.Ю. Михальова. – К.: КНУБА, 2020. – 20 с.

ДОДАТКИ

Додаток 1

Графічні матеріали

1. Титульний аркуш
2. Загальна інформація
3. Загальна інформація
4. Аналіз законодавчого та нормативно-правового забезпечення процесу формування земельної ділянки;
5. Порядок відведення земельної ділянки в оренду для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування у с. Питомник, Конотопський район, Сумська область
6. Схема складу земель житлової та громадської забудови
7. Правовий режим та його особливості щодо використання земель житлової та громадської забудови
8. Дослідження містобудівної документації при формуванні земельних ділянок
9. Ситуаційна схема розташування земельної ділянки
10. Вихідна земельно-кадастрова інформація
11. Топографо-геодезичні роботи
12. Перелік обмеження щодо використання земельної ділянки
13. Фрагмент кадастрового плану земельної ділянки
14. Процес створення обмінного файлу XML
15. Державна реєстрація земельної ділянки в державному земельному кадастрі
16. Державна реєстрація прав на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно
17. ГІС-технології в землеустрої та їх характеристика
18. Висновки

					АТЕСТАЦІЙНА ВИПУСКНА РОБОТА МАГІСТРА			
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпи	Дата				
Виконала		Кошевець О.А.			ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ЗАКЛАДІВ ПОБУТОВОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ У С. ПИТОМНИК, КОНОТОПСЬКИЙ РАЙОН, СУМСЬКА ОБЛАСТЬ	Літ.	Арк.	Аркушів
Консультант							1	1
Керівник		Михальова М.Ю.				ГІСУТ КНУБА, гр. ЗІКм-22		
Керівник								
Зав.каф.		Петраковська О.С						

