КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ

Факультет геоінформаційних систем і управління територіями

Кафедра землеустрою і кадастру

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА ЗДОБУВАЧА СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ МАГІСТР

на тему:

«Формування земельної ділянки для експлуатації та обслуговування адміністративних будівель у Подільському районі, міста Києва»

Короткевич Яна Сергіївна
(прізвище, ім'я та по батькові здобувача повністю)

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

Київ 2024

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ

Факультет геоінформаційних систем і управління територіями

Кафедра землеустрою і кадастру

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
_____Ольга ПЕТРАКОВСЬКА
«____»_____20__року

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА ЗДОБУВАЧА СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ МАГІСТР

«Формування земельної ділянки для експлуатації та обслуговування адміністративних будівель у Подільському районі, міста Києва»

(назва)

Я як здобувач вищої освіти КНУБА розумію і підтримую політику закладу з академічної доброчесності.
Я не надавав(-ла) і не одержував (-ла)
недозволену допомогу під час підготовки
цієї роботи. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело.

Здобувач Короткевич Яна Сергіївна
(прізвище. ім'я та по батькові повністю)
193 Геодезія та землеустрій
(спеціальність)
Землеустрій та кадастр
(освітня програма)
Група ЗІК – 23м
Керівник Михальова Марія Юріївна
(прізвище ініціали)
к.т.н., доц.
(вчене звання, науковий ступінь)
Рецензент_____
(прізвище ініціали)

Ідентичність підтверджую

Київ 2024

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

Факультет: Геоінформаційних систем і управління територіями
Випускова кафедра: Землеустрою й кадастру
Ступінь вищої освіти: Магістр
Спеціальність:193 «Геодезія та землеустрій»
Освітня програма: Землеустрій та кадастр

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
землеустрою і кадастру

_____

"____"_____20___року

З А В Д А Н Н Я
ДО ВИКОНАННЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ ЗДОБУВАЧА
СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ МАГІСТР

Короткевич Яна Сергіївна
(прізвище, ім'я та по батькові студента)

1. Тема роботи «Формування земельної ділянки для експлуатації та обслуговування адміністративних будівель у Подільському районі, міста Києва» затверджена наказом ректора КНУБА № 1997/2 від "17.09"2024 року
2. Керівники роботи к. т. н. Михальова М.Ю.
(прізвище, ім'я та по батькові, науковий ступінь, вчене звання)
3. Термін подання здобувачем роботи до захисту 04.12.2024
4. Зміст пояснювальної записки за розділами:

РОЗДІЛ. 1. АНАЛІЗ ЗАКОНОДАВЧОГО ТА НОРМАТИВНО – ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЩОДО ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ І ПРАВ НА НЕЇ
РОЗДІЛ. 2. ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ
РОЗДІЛ. 3. РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ЕКСПЛУАТАЦІЇ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ АДМІНІСТРАТИВНИХ БУДІВЕЛЬ У ПОДІЛЬСЬКОМУ РАЙОНІ МІСТА КИЄВА
РОЗДІЛ. 4. ЕТАПИ РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ПРАВ НА НЕЇ
РОЗДІЛ. 5. ЗАСТОСУВАННЯ ГІС – ТЕХНОЛОГІЙ ПРИ ФОРМУВАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

5. Графічний матеріал за розділами:

Р.1. Титульний аркуш
Р.2 – 3. Основна інформація
Р.4 – 5. Аналіз законодавчого та нормативного – правового забезпечення щодо формування ділянок
Р.6. Схема складу земель житловою та громадської забудови
Р.7. Використання та забудова земельних ділянок
Р.8. Характеристика адміністративних будівель
Р.9. Вихідна земельно кадастрова інформація
Р.10. Топографо – геодезичні роботи

Р.11. Ситуаційна схема розташування земельної ділянки
Р.12. Визначення наявних обмежень щодо використання земельної ділянки
Р.13. Функціональне використання земельної ділянки
Р.14. Черговий кадастровий план
Р.15. Фрагмент кадастрового плану
Р.16. План меж зон обмежень
Р.17. Процес реєстрації земельної ділянки в державному земельному кадастрі
Р.18. ГІС – технологій при формуванні земельних ділянок
Р.19. Висновки

6. Консультанти розділів кваліфікаційної випускної роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Перевірила	
		Дата	Підпис
Розділ 1.			
Розділ 2.	к.т.н., доц. Лізунова Аліна Петрівна	19.10.2024	
Розділ 3.			
Розділ 4.			
Розділ 5.			

7. Календарний план виконання роботи:

Види робіт та їх зміст	Дата виконання
Розробка розділу 1	15.09.2024
Розробка розділу 2	30.09.2024
Розробка розділу 3	10.10.2024
Розробка розділу 4	16.10.2024
Розробка розділу 5	20.10.2024
Остаточне оформлення роботи	30.10.2024
Направлення роботи для перевірки на плагіат	20.11.2024
Попередній захист роботи на випусковій кафедрі	22.11.2024
Направлення роботи на рецензування	27.11.2024

8. Дата видачі завдання 09.08.2024

Керівник к. т. н. Михальова М.Ю.
(підпис) (прізвище та ініціали)

Здобувач Короткевич Я.С.
(підпис) (прізвище та ініціали

РЕЗЮМЕ (summary) до кваліфікаційної роботи студента:	**Короткевич Яни Сергіївни**		
Назва ЗВО	Київський національний університет будівництва і архітектури		
Тема	Формування земельної ділянки для експлуатації та обслуговування адміністративних будівель у Подільському районі, міста Києва		
Освітній ступень	Магістр за освітньо-професійною програмою навчання		
Факультет	Геоінформаційних систем і управління територіями		
Кафедра	Землеустрою і кадастру		
Спеціальність	193 Геодезія та землеустрій		
Освітн програма	Землеустрій і кадастр		
Керівник	Михальова Марія Юріївна, к.т.н., доц.		
Обсяг роботи:	*пояснювальна записка, стор.*	*розділів*	*креслень формату А1*
	90	5	18
Розділ 1	Проведено аналіз законодавчих та нормативних положень України з розробки проєктів землеустрою для створення земельної ділянки, призначеної для експлуатації та обслуговування адміністративних будівель.		
Розділ 2	Проаналізовано специфіку інформаційного забезпечення щодо регулювання земель, призначених для житлової та громадської забудови.		
Розділ 3	Розроблено проєкт землеустрою для відведення земельної ділянки, призначеної для експлуатації та обслуговування адміністративних будівель у Подільському районі міста Києва.		
Розділ 4	Встановлено порядок етапів реєстрації земельної ділянки та прав на неї.		

Розділ 5	Аналізовано особливості використання сучасних ГІС-технологій та надано короткі відомості про їх застосування у розробці проєкту землеустрою для відведення земельної ділянки.
Висновки по роботі:	• Розглянуто ключові законодавчі акти, які регулюють земельні відносини в Україні: Земельний кодекс України, закони "Про землеустрій", "Про Державний земельний кадастр" та інші. Ці норми формують правову базу для здійснення проєктів із відведення та зміни цільового призначення земельних ділянок. • Провела аналіз актуальних проблем у формуванні ділянок для адміністративних будівель, формування ділянок для адміністративних споруд є вагомим для розвитку бізнесу та міської інфраструктури, що робить таким управлінням ділянками масовий аспект містобудування. • Розробили проєкт землеустрою з відведення земельної ділянки по вулиці Нижньоюрській, 47 у Подільському районі Києва враховує. • Провели огляд та аналіз порядку державної реєстрації земельної ділянки. • Зазначила, що сучасні ГІС-технології дають можливість розробляти оптимальні еколого-економічні обґрунтування, контролювати використання земель та прогнозувати ерозійні процеси, що забезпечує ефективність управління земельними ресурсами.
Ключові слова: земельна ділянка, землі житлової та громадської забудови, проєкт землеустрою, адміністративна будівля, ГІС-технології, державна реєстрація. Keywords: land plot, residential and public land, land management project, administrative building, GIS technologies, state registration	

Укладач: _____ / Короткевич Я.С.

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

“__28_” _листопада_____ 2024 р.

ЗМІСТ

ВСТУП……. 8
РОЗДІЛ. 1. АНАЛІЗ ЗАКОНОДАВЧОГО ТА НОРМАТИВНО – ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЩОДО ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ І ПРАВ НА НЕЇ ……... 12
1.1 Правове регулювання законодавчої бази на земельну ділянку для обслуговування та експлуатації адміністративних будівель…….. 12
1.2 Підстави набуття прав власності……..... 22
РОЗДІЛ. 2. ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ…….. 29
2.1 Склад земель житлової та громадської забудови…….. 29
2.2 Роль місцевого самоврядування щодо використання земель житлової та громадської забудови……. 37
2.3 Допустимість розміщення адміністративних будівель в зонах особливого використання…….... 40
РОЗДІЛ. 3. РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ЕКСПЛУАТАЦІЇ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ АДМІНІСТРАТИВНИХ БУДІВЕЛЬ У ПОДІЛЬСЬКОМУ РАЙОНІ МІСТА КИЄВА…….. 44
3.1 Характеристика земельної ділянки……..... 44
3.2 Вихідна земельно – кадастрова інформація ділянки……. 49
3.3 Топографо – геодезичні роботи…….. 51
3.3 Функціональне використання прилеглої території……..……. 56
3.4 Створення кадастрового плану ділянки…….. 61
РОЗДІЛ. 4. ЕТАПИ РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ПРАВ НА НЕЇ…… 66
4.1 Реєстрація даної ділянки в державному земельному кадастрі……. 66
4.2 Реєстрація речового права на земельну ділянку……..……. 71
РОЗДІЛ. 5. ЗАСТОСУВАННЯ ГІС – ТЕХНОЛОГІЙ ПРИ ФОРМУВАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК……... 75
5.1 Моніторинг та контроль за використанням земель в ГІС……..... 75
5.2 Взаємодія ГІС з системами управління нерухомістю……... 82
ВИСНОВКИ…… 86
ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ……..... 89
ДОДАТКИ…… 92

ВСТУП

Актуальність теми. В рамках сьогодення земля є незамінним природнім ресурсом для населення міста. Вона виступає не лише як основний засіб життєдіяльності, але забезпечує базові умови для розвитку людей, виступаючи територією для будівництва житлових об'єктів, соціальної та адміністративної інфраструктури, а також для створення виробничо – господарської діяльності. Саме тут розташовуються будівлі різного призначення, такі як житлові – громадські забудови, комерційні центри, промислові підприємства, рекреаційні зони, інфраструктурні об'єкти та громадські установи. Проаналізувавши високу щільність міського населення та зростаючий попит на земельні ресурси, ефективне використання території стає єдиним з основних проблем сучасного містобудування.

Однією із найбільш актуальних і стрімко зростаючих напрямків у сфері будівництва є формування земельних ділянок для обслуговування та експлуатації адміністративних будівель. На сьогоднішній день саме формування таких ділянок відображають сучасні тенденції розвитку бізнесу, адміністративного управління та інфраструктури, де зручність розташування, доступ до транспортної мережі та можливість ефективної експлуатації будівель стають основними критеріями для їх створення. Це також обумовлено з постійним зростанням попиту на адміністративні приміщення, так як відбувається розширення існуючих організацій та появою нових.

Важливою складовою актуальністю є те, що в умовах динамічного розвитку змін економічних та соціальних процесів питання обслуговування та експлуатації адміністративних будівель потребує ефективного підходу планування, проєктування та управління земельними ділянками, що робить цю тему надзвичайно актуальною.

Таким чином, формування земельних ділянок для експлуатації та обслуговування адміністративних будівель є ключовим аспектом розвитку сучасних міст, який впливає як на організацію управлінської діяльності, так і на загальну соціально-економічну динаміку території.

Проблема дослідження. Проблема виникає у тому, що з розвитком міської інфраструктури та збільшенням попиту на адміністративні будівлі, стає де складніше забезпечити ефективне, раціональне та законне використання земельних ресурсів.

Перше питання, стосується оптимізації використання обмежених міських земельних площ. Земельний фонд міста має свої межі, а щільність забудови зростає. У таких умовах правильне визначення та функціональність земельної ділянки стає основною передумовою для створення комфортних та ефективних умов для розташування адміністративних будівель. Невірне планування або нераціональне використання землі може призвести до зниження якості міського середовища, виникнення проблем з транспортною інфраструктурою, зростання вартості обслуговування об'єктів, а також екологічних проблем.

Одним з аспектів проблеми є правова невизначеність або недосконалість законодавчої бази, що регулює питання відчуження, оформлення та використання земельних ділянок для адміністративних об’єктів.

Таким чином, проблема дослідження полягає в тому, щоб знайти баланс між ефективним використанням земельних ресурсів, дотриманням законодавчих норм та забезпечення комфортних умов для експлуатації адміністративних будівель.

Мета роботи. Сформувати земельну ділянку для експлуатації та обслуговування адміністративних будівель у Подільському районі міста Києва.

Об’єкт дослідження. Об'єктом дослідження є земельна ділянка для експлуатації та обслуговування адміністративних будівель у Подільському районі міста Києва. Це включає в себе аналіз правових, містобудівних, економічних та екологічних аспектів використання земельних ресурсів району, з урахуванням існуючих умов територіального планування, забудови та розвитку території.

Предмет дослідження. Є методи, підходи та інструменти, що використовують для формування земельних ділянок, призначених для експлуатації та обслуговування адміністративних будівель у Подільському районі міста Києва. Це включає вивчення правових норм, містобудівних вимог, інженерно-технічних

умов, а також аналіз впливу територіального планування на ефективність використання земельних ресурсів у цьому районі.

Методи дослідження. Для досягнення мети дослідження поставлених завдань буде використано аналіз документів та літератури, дослідження законодавчих і нормативних актів, містобудівних планів та проєктної документації, також вивчення існуючих умов і проблем у формуванні земельних ділянок у Подільському районі, виявлення ключових факторів, що впливають на процеси планування та забудови.

Задачі дослідження:

1. Провести аналіз нормативно-правової бази, що регулює формування земельних ділянок для адміністративної забудови в Подільському районі Києва.
2. Розглянути склад земель житлової та громадської забудови.
3. Оцінити земельно – кадастрову інформацію про земельну ділянку.
4. Розробити проєкт землеустрою для відведення земельної ділянки, призначеної для експлуатації та обслуговування адміністративних будівель у Подільському районі, міста Києва».
5. Проаналізувати етапи процедури державної реєстрації земельної ділянки та прав на неї.
6. Проаналізувати роль геоінформаційних технологій у процесі створення проєкту земельної ділянки.

Наукова новизна полягає у комплексному дослідженні модернізованого підходу щодо формування земельної ділянки для експлуатації та обслуговування адміністративних будівель у Подільському районі міста Києва.

Вихідні данні.

- Вибір матеріалу для формування проєкту;
- Розмір ділянки – 0.1950 га;
- Картографічні матеріали масштабу 1:2000, 1:500;
- Обмеження – будуть встановлені даним проєктом;
- Цільове призначення – буде розглянуто проєктом;

- Документи, що стосуються встановлення меж в натурі (на місцевості)

РОЗДІЛ. 1. АНАЛІЗ ЗАКОНОДАВЧОГО ТА НОРМАТИВНО – ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЩОДО ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ І ПРАВ НА НЕЇ

1.1 Правове регулювання законодавчої бази на земельну ділянку для обслуговування та експлуатації адміністративних будівель

Особливий правовий режим власності на землю обґрунтовується на положеннях статті 14 Конституції України, яка визначає землю як одну з державних, національних багатств країни. Земля змінює ключову роль у забезпеченні економічної, соціальної та екологічної стабільності держави, що пояснює її особливу цінність та потребу суворого правового регулювання. Конституція не тільки визнає право власності на землю, але й гарантує його захист, встановлюючи, що держава зобов’язана забезпечувати особливий нагляд і контроль за її використанням. Це забезпечує створення спеціальних правових механізмів, спрямованих на охорону земельних ресурсів, запобігання їх нераціональному використанню та захист інтересів власників земельних ділянок відповідно до загальних вимог.

Правове регулювання земельних відносин в Україні має важливе значення для забезпечення ефективного використання земельних ділянок, зокрема тих, що призначені для обслуговування та експлуатації адміністративних будівель. Законодавча база в цій сфері обґрунтовується нормативно - правовими актами, які регламентують порядок отримання права на земельну ділянку, умови її використання та особливості оренди або придбання у цій сфері.

Основними формами прав на земельні ділянки для адміністративних будівель є право власності, постійного користування та оренди. Ці форми правових відносин передбачають уточнення використання землі, порядок отримання відповідних дозволів та ліцензій, а також регулюють питання, пов'язані з оплатою за користування.

Основними законодавчими актами, що регулюють земельні відносини, є Земельний кодекс та Цивільний кодекс, норми якого встановлюють цивільно-правовий режим землі, яка знаходиться у власності об'єктів цивільного права.

Земельний кодекс України № 2768-III від 25.10.2001 зі змінами від 28.05.2024, підстава – 3563-IX, є ключовим законодавчим актом, який комплексно регулює правовідносини у сфері використання, охорони та управління земельними ресурсами держави. Він шукає правові засади, на яких обґрунтовуються всі аспекти земельних відносин, встановлюючи механізми їх регулювання та охорони. Це основний документ, що забезпечує правову підтримку сталого розвитку землекористування та раціонального природокористування.[1]

Кодекс закріплює правовий статус земель, розділяючи їх на категорії за цільовим призначенням (сільськогосподарські, житлово-комунальні, лісові, водні, природоохоронні тощо). Це дозволяє ефективно організувати використання земельних ділянок відповідно до їх функціонального призначення, що сприяє раціональному землекористуванню та збереженню природних ресурсів.

Стаття 110 присвячена поняттю обмеження у використанні земельних ділянок та обтяженні прав на них. У цій статті чітко визначено, що власник земельної ділянки або її частини може бути зіткнутися з певними обмеженнями у використанні свого права. Крім того, варто зазначити, що перехід права власності на земельну ділянку, а також зміну її цільового призначення не скасовують раніше встановлені обмеження або обтяження.

Також, у разі поділу чи об'єднання земельних ділянок, дія існуючих обмежень і обтяжень залишається в силі. Єдине виключення – це випадки, коли обмеження поширювалося тільки на частину земельної ділянки, яка не ввійшла до новоствореної ділянки в результаті поділу.

Розглянуто статтю 123, яка регулює порядок надання земельний ділянці державної або комунальної власності у користування. Саме вона встановлює чіткі правила та процедури, які мають на меті забезпечення прозорості, ефективності та законності у сфері земельних відносин. Стаття визначає, які органи мають повноваження надавати земельні ділянки, зокрема Верховній Раді Автономної

Республіки Крим, Раді міністрів Автономної Республіки Крим, органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування.

Закон України «Про землеустрій» № 858-IV від 22.05.2003 зі змінами від 31.12.2023, підстава - 2801-IX, регулює організаційні та правові аспекти діяльності у сфері землеустрою Цей закон завдяки належному використанню земельних ресурсів, забезпечуючи сталий розвиток землекористування. Він визначає основні принципи та підходи до планування, організації і контролю за використанням земель, а також встановлює права і обов'язки.

Закон забезпечує створення правової бази для реалізації земельної політики, що включає в себе розвиток системи землеустрою, вдосконалення земельного кадастру, а також забезпечення екологічних вимог при використанні земель. Завдяки цим нормам закон має на меті сприяти раціональному використанню земельних ресурсів, захист прав власників і користувачів.[2]

Відповідно до статті 26 Закону України «Про землеустрій», в нас є замовники та розробниками документації.

Замовниками даної документації є:

- органи державної влади;
- органи місцевого самоврядування;
- землевласники та землекористувачі.

Розробниками документації із землеустрою є різні суб'єкти, які мають достатні технічні та технологічні ресурси. Серед них юридичні особи, що забезпечують наявність сертифікованого інженера-землевпорядника у штаті. Також розробниками можуть бути фізичні особи - підприємці, які володіють аналогічними технічними та технологічними можливостями. Вони теж повинні бути сертифікованими інженерами-землевпорядниками, які беруть на себе відповідальність.

Крім того, розробником комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту чи детального плану території може виступати суб’єкт господарювання, який

відповідає визначеним критеріям і має право розробити містобудівну документацію.

Взаємовідносини між замовниками і розробниками документації із землеустроєм, що регулюється законодавством України та укладеним між сторонами договором.

Розглянемо права, обов'язки замовників та розробників документації із землеустрою.

Згідно зі статтею 27 – 28, можемо зазначити, що замовники документації із землеустрою мають низку прав, що дозволяють їм контролювати та впливати на процес розробки цієї документації. Вони можуть доручати відповідним спеціалістам або організаціям виконання необхідних робіт. Крім того, замовники мають право встановлювати вимоги до документації, включаючи наукові, технічні, економічні та інші аспекти. Важливо, що вони також визначають строки виконання робіт та порядок їх розгляду.

Вартість робіт із землеустрою та порядок їх оплати узгоджуються між замовником і розробником. До того ж, саме замовник виступає власником документації після її завершення. Якщо потрібно, він може провести індексацію вартості робіт у відповідності до законодавства, а також контролювати виконання цих робіт.

Замовник має право обирати розробника документації на власний розсуд і укладати з ним договір, використовуючи для цього власні кошти, якщо законодавством не передбачено інше.

Окрім прав, замовники також мають певні зобов'язання. Вони повинні дотримуватись умов укладеного договору, і в разі порушення цих умов несуть відповідальність згідно з законом. Замовники зобов'язані надавати вихідну документацію, необхідну для роботи, а також проводити конкурс на відбір розробників, якщо фінансування здійснюється з державного чи місцевого бюджетів. Наприкінці замовники повинні прийняти виконані роботи та оплатити їх.

А ось що до, розробників документації із землеустрою, вони мають певні права, які дозволяють їм ефективно виконувати свої обов'язки. Одним із ключових прав є можливість виконувати роботи зі складання документації. Важливим є те, що розробники можуть погоджувати з замовником наукові, технічні та економічні вимоги, строки виконання робіт, їх вартість і порядок оплати.

Крім того, розробники мають право безперешкодного доступу до об'єктів землеустрою для збору необхідної інформації. Якщо роботи проводяться з порушенням документації, що призводить до нецільового використання земель, розробники можуть вимагати зупинення таких робіт. Вони також можуть вносити пропозиції щодо оновлення застарілої документації або розробки нової.

У процесі розробки документації, що стосується об'єктів Державного земельного кадастру, розробники мають право отримувати від органів влади та інших осіб інформацію про місце розташування об'єктів і їх характеристики, з урахуванням законодавства про державну таємницю.

Що стосується обов’язків, то розробники зобов'язані дотримуватися чинного законодавства України, яке регулює земельні відносини та захист навколишнього середовища. Вони також повинні інформувати зацікавлених осіб про проведення землеустрою і виконувати умови договору. Роботи мають бути виконані у встановлений договором строк, який не повинен перевищувати шести місяців.

У випадку порушення умов договору або неякісного виконання робіт, розробники несуть відповідальність, передбачену законом. Вони не можуть складати документацію у разі, якщо об'єктом землеустрою є земельні ділянки, що належать їм, їхнім співробітникам або особам із родинними зв'язками із замовником.

Документація, складена з порушенням законодавчих вимог, не може бути затверджена.

Аналізуючи цей закон, вважаю за доцільне звернути увагу на статтю 50, яка стосується проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Проєкти землеустрою для відведення земельних ділянок розробляються в кількох випадках:

- коли формуються нові земельні ділянки з державної або комунальної власності, за винятком ситуацій, коли ділянки створюються на основі іншої документації із землеустрою;
- коли змінюється цільове призначення земельних ділянок, що передбачено законодавством.

Крім цього, проєкти можуть стосуватися поділу або об'єднання земельних ділянок, якщо всі вони належать одній особі. Наприклад, якщо власник має кілька ділянок і вирішує об'єднати їх або, навпаки, поділити на менші частини, проєкт землеустрою також потрібен.

Проєкт землеустрою, що стосується відведення земельної ділянки, є важливим етапом у процесі управління земельними ресурсами. Він включає кілька ключових складових.

По-перше, необхідно підготувати пояснювальну записку. Цей документ містить основну інформацію про проєкт та його обґрунтування.

По-друге, включаються матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проєктування. Це особливо актуально у випадках формування нових земельних ділянок, де точні дані про територію є критично важливими.

Далі йде розрахунок збитків для власників землі та землекористувачів. Цей пункт також актуальний у випадках, визначених законодавством, і допомагає з'ясувати, як зміна статусу ділянки вплине на її користувачів.

Окрім того, проєкт має містити перелік обмежень у використанні земельної ділянки. Це важливо для уникнення можливих конфліктів у майбутньому.

Треба зазначити, що у проєкті необхідно надати кадастровий план земельної ділянки. Цей документ фіксує точні межі та характеристики території.

У випадках формування земельної ділянки або зміни її цільового призначення для забудови, до проєкту слід додати витяг із містобудівної документації. Цей документ повинен вказувати функціональну зону території та обмеження, які можуть вплинути на її використання. Проте, слід розуміти, що ці

вимоги можуть не застосовуватися, якщо закон дозволяє передачу земельних ділянок без наявності такої документації або без дотримання співвідношення між цільовим призначенням ділянки та функціональним призначенням території.

Таким чином, проєкт землеустрою є комплексним документом, який враховує всі аспекти, пов’язані з відведенням земельних ділянок, забезпечуючи баланс між інтересами землекористувачів та вимогами законодавства.

Закон України « Про державний земельний кадастр» № 3613 -VI від 07.07.2011, зі змінами від 21.09.2024, підстава - 3948-IX, цей Закон має на меті встановлення чітких правових, економічних та організаційних основ, які регулюють діяльність у сфері Державного земельного кадастру.[3]

Згідно до статті 15, в основу якою покладено відомості про земельні ділянки. У Державному земельному кадастрі міститься безліч важливих відомостей про земельні ділянки, які відіграють ключову роль у системі управління земельними ресурсами.

Кожна земельна ділянка отримує унікальний кадастровий номер. Цей номер дозволяє ідентифікувати ділянку в системі, що робить її легкою для відстеження та управління.

Далі, кадастр містить інформацію про місце розташування ділянки. Це включає дані з Державного адресного реєстру, якщо такі є, що сприяє точному визначенню місця.

Наступною важливою складовою є опис меж земельної ділянки. Ця інформація охоплює площу, мірки ліній по периметру, а також координати поворотних точок меж. Завдяки цим даним можна точно відзначити межі ділянки на місцевості.

Не менш значущими є відомості про прив'язку цих поворотних точок до державної геодезичної мережі. Це гарантує, що дані про межі є точними та відповідними державним стандартам.

Крім того, кадастр містить дані про якісний стан земель та бонітування ґрунтів. Ця інформація є важливою для оцінки продуктивності ділянки і її придатності для різних видів використання.

В кадастрі зафіксовані відомості про інші об'єкти, які територіально повністю або частково входять до складу земельної ділянки. Це допомагає в розумінні контексту ділянки та її оточення.

Цільове призначення ділянки, а також її категорія та вид використання теж мають своє місце у кадастрі. Ця інформація є критично важливою для регулювання забудови та земельних відносин.

Склад угідь включає деталі контурів, координат поворотних точок, геометричних параметрів, а також інформацію про будівлі, споруди та інженерні мережі, що можуть знаходитись на території.

Відомості про обмеження у використанні земельних ділянок також включаються в кадастр. Ця інформація важлива для дотримання правил і норм, що регулюють використання земель.

Кадастр містить дані про частини земельних ділянок, на які поширюється дія сервітуту чи договору суборенди. Ці відомості допомагають з’ясувати права третіх осіб на землю.

Інформація про заходи щодо охорони земель і ґрунтів є важливою для збереження природних ресурсів. Вона містить дані про нормативну грошову оцінку ділянки та частину землі, на якій може проводитися гідротехнічна меліорація.

Важливим аспектом є відомості про документацію із землеустрою та оцінки земель, на підставі яких встановлюються дані про земельну ділянку.

Останнім, але не менш важливим, є інформація про земельні ділянки, забруднені вибухонебезпечними предметами. Ці дані допомагають забезпечити безпеку людей та охорону навколишнього середовища.

Таким чином, відомості, що містяться у Державному земельному кадастрі, є комплексними і всебічними, вони забезпечують надійну основу для управління земельними ресурсами, захисту прав власників та користувачів, а також для реалізації державної політики у сфері земельних відносин.

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28.04.2021 № 1423-IX зі змінами від 01.01.2024, підстава - 1909-IX,

– даний закон має на меті суттєво поліпшити ефективність використання земельних ресурсів. Він спрямований на спрощення процедур, пов'язаних із земельними відносинами. Це означає, що зменшується кількість бюрократичних перешкод для громадян та підприємств, які бажають отримати землю в оренду або власність. Закон передбачає спрощення процесів отримання дозволів на будівництво, а також полегшує процедури реєстрації прав на землю.

Однією з ключових новацій є запровадження електронних сервісів для обслуговування земельних відносин. Це дає змогу зменшити корупційні ризики та підвищити прозорість у земельних операціях. Кожен громадянин може отримати доступ до інформації про земельні ділянки через онлайн-платформи, що спрощує процес пошуку та оформлення документів.

Загалом, цей закон є важливим кроком у напрямку створення більш сприятливого середовища для ведення бізнесу в Україні, забезпечуючи баланс між інтересами держави, бізнесу та громадян у сфері земельних відносин. Усі ці зміни мають на меті не лише дерегуляцію, а й підвищення ефективності управління земельними ресурсами, що, в свою чергу, сприятиме економічному розвитку країни.[4]

Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження порядку ведення державного земельного кадастру» № 1051 від 17.10.2012, зі змінами від 10.08.2024, підстава - 897-2024-п, визначає основні принципи та процедури, необхідні для ефективного ведення кадастру, що є важливим елементом у системі управління земельними відносинами. Вона встановлює чіткі правила щодо реєстрації земель, їх опису та оцінки, що полегшує процес отримання даних про землю для державних органів, бізнесу та громадян.

Один з ключових аспектів цієї постанови – це впровадження електронного формату ведення кадастру. Це означає, що інформація про земельні ділянки буде доступна в електронному вигляді, що спростить доступ до неї та зменшить ризики пов’язані з корупцією. Громадяни і юридичні особи зможуть швидко і зручно отримувати дані про свою власність або орендовані ділянки, що робить систему більш прозорою.

Загалом, ця постанова є важливим кроком на шляху до модернізації земельного управління в Україні. Вона створює основи для більш ефективного використання земельних ресурсів, захисту прав власників та орендарів, а також забезпечення стабільності в земельних відносинах. Таким чином, її реалізація сприятиме економічному розвитку та підвищенню якості життя громадян.[6]

Наказ Міністерства Аграрної Політики та Продовольства України «Про затвердження вимог до технічного і технологічного забезпечення виконавців (розробників) робіт із землеустрою» № 255 від 11.04.2013, зі змінами від 06.10.2020, підстава z0921-20, регулює правила для суб'єктів господарювання, які займаються землеустроєм. До їхніх обов'язків входить виконання обстежувальних, вишукувальних, топографо-геодезичних, картографічних та проєктних робіт, метою яких є складання відповідної документації. Під технічним забезпеченням розуміються всі засоби обчислювальної техніки, а також інші технічні пристрої, необхідні для геодезичних та інших робіт із землеустрою. Технологічне забезпечення ж охоплює методи та виробничі процеси, а також програмні і технічні засоби, що використовуються для збору, обробки та збереження даних.[5]

Наказ головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів Україні «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 Z0603, цей документ встановлює загальні правила для виконання топографічного знімання на території України, зокрема, порядок використання обладнання та технологій, вимоги до якості та точності робіт, а також оформлення результатів для подальшого використання в картографії та кадастрових роботах. [6]

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038 – VI, від 01.02.2011, зі змінами від 21.09.2024, підстава 3948-IX), цей закон визначає правові та організаційні основи для містобудівної діяльності, орієнтованої на збалансований розвиток територій. Він створює умови для гармонійного розвитку

міст, сіл та інших населених пунктів, беручи до уваги інтереси держави, громади та окремих громадян.

Закон також закладає основи для створення системи містобудівної документації, яка регулює процеси забудови, реконструкції та благоустрою, допомагаючи уникати хаотичного забудовування та покращувати якість життя мешканців.[7]

Закон України «Про основи містобудування» № 2780-XII, від 16.11.1992, зі змінами від 31.03.2023, підстава - 2849-IX, закон передбачає, що містобудівна діяльність має здійснюватися з урахуванням охорони довкілля, раціонального використання природних ресурсів та збереження історико-культурних пам'яток. Це означає, що розвиток територій має бути не лише економічно вигідним, але й соціально відповідальним та екологічно безпечним. Забудова повинна поєднувати сучасні технології з повагою до природного ландшафту та історичних цінностей. [8]

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» № 1952-IV від 01.07.2004, зі змінами 15.04.2024, підстава - 3588-IX), регулює порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Він забезпечує офіційне визнання таких прав і гарантує їх захист з боку держави. Реєстрація робить права на нерухомість законними та прозорими, захищаючи власників від незаконних дій. Закон також контролює обтяження, такі як іпотеки або арешти майна, захищаючи інтереси власників і кредиторів. [9]

1.2 Підстави набуття прав власності

Право власності на земельну ділянку, як і будь яке інше право, виникає при наявності юридичних фактів, конкретних життєвих обставин, з якими закон пов’язує саме виникнення права власності на дане майно у певних осіб. Зробимо висновок, що ці обставини іменуються *«способи набуття права власності»*. Виникнення права власності є складним процесом, який залежить від множини юридичних фактів та обставин. Законодавство детально регламентує ці моменти,

щоб забезпечити стабільність правових відносин і захистити інтереси власників. Важливо усвідомлювати, що право власності не є статичним: воно може змінюватися, еволюціонувати, а іноді навіть зникати в залежності від обставин, що оточують майно та його власника.

Головні підстави набуття прав на земельні ділянки зазначені статтею 116 «Земельного кодексу України».

Громадяни та юридичні особи мають можливість набути право на землю, отримуючи земельні ділянки в власність або в користування.

Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян відбувається за кількома обставинами:

- По-перше, це може статися під час приватизації ділянок, які вже використовуються громадянами.
- По-друге, такі ділянки можуть бути надані у власність внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій.
- По-третє, можливість полягає в отриманні земельних ділянок із державної або комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених законодавством.

Крім того, важливо зазначити, що безоплатна передача земельних ділянок у власність може відбуватися лише один раз для кожного виду цільового призначення, відповідно до норм, встановлених кодексом.

Що стосується земельних ділянок, які вже знаходяться у власності або користуванні громадян чи юридичних осіб, їх передача в іншу власність або користування можливе лише після припинення попереднього права власності чи користування, і це повинно відбуватися згідно з законом, за рішенням органів виконавчої влади або місцевого самоврядування. [1]

Розглянемо основні з процесів набуття прав власності та більше детально проаналізуємо.

Приватизація земельних ділянок — це процес передачі земель, що перебувають у державній або комунальній власності, у приватну власність

громадян або юридичних осіб. В Україні основним нормативно – правовим актом який регулює приватизацію земель є Земельний кодекс.

Для громадян України процес приватизації земельних ділянок є важливою можливістю отримати землю для особистих потреб. Громадяни можуть приватизувати земельні ділянки для різних цілей, таких як будівництво житлових будинків, садівництво або ведення особистого селянського господарства. Важливо відзначити, що приватизація для громадян є безкоштовною в межах встановлених законодавством норм. Це означає, що кожен громадянин має право отримати у власність ділянку певної площі, не сплачуючи за це кошти, якщо дотримано всіх вимог.

Що стосується юридичних осіб, для них приватизація землі можлива лише за умов купівлі через аукціони або інші процедури, які визначені законодавством. Такий підхід забезпечує справедливий розподіл земель для господарської діяльності та створює прозору систему набуття земельних ділянок для бізнесу.

Право власності на земельну ділянку може бути успадковане за заповітом або за законом. Спадкоємці мають право на отримання земельної ділянки після смерті спадкодавця, і це право підлягає нотаріальному оформленню та державній реєстрації.

Згідно зі статтею 50 Закону України «Про землеустрій», проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється в разі зміни цільового призначення земель або формування нових земельних ділянок.

Отримання дозволу на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Для отримання дозволу на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність, необхідно звернутися з клопотанням (заявою) до розпорядника земель.

Земельна ділянка, що розташована за адресою вулиця Нижнюрківська 47 у Подільському районі міста Києва, підлягає оформленню через звернення з клопотанням до Київської міської ради. У цьому клопотанні обов'язково слід вказати цільове призначення земельної ділянки, а також її орієнтовні розміри. Це

допоможе відповідному органу зрозуміти, для яких потреб ви плануєте використовувати земельну ділянку, і прискорить процес розгляду вашої заявки. Правильно оформлене клопотання є важливим кроком на шляху до отримання дозволу на розробку проєкту землеустрою.

До заяви на отримання дозволу на розробку проєкту землеустрою слід також додати такі документи:

1. Викопіювання із затвердженого генерального плану населеного пункту або детального плану території. Цей документ є загальнодоступним і може бути отриманий відповідною місцевою радою на запит заінтересованих осіб. Він допоможе підтвердити, що земельна ділянка відповідає планувальним нормам.
2. Копія паспорту. Цей документ підтверджує особу заявника і його право на подання заявки.
3. Копія ідентифікаційного номера. Це необхідно для підтвердження особи заявника у державних реєстрах і веденні обліку.

Протягом місяця з моменту реєстрації клопотання Київська міська рада зобов'язана надати дозвіл на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або ж надати мотивовану відмову у його наданні.

Підставою для відмови може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта. У разі, якщо уповноважена особа органу державної влади не надіслала повідомлення або ж зробила це несвоєчасно, діє принцип мовчазної згоди. Це означає, що якщо у встановлений законом строк не надійшло рішення про відмову, то замовник має право вважати, що дозвіл отримано.

У такому випадку, замовник має можливість замовити документацію із землеустрою щодо відведення земельної ділянки, що є наступним кроком у процесі оформлення земельної ділянки. [2]

Пошук землевпорядної компанії та розроблення проєкту.

Після отримання рішення (наказу, розпорядження) про дозвіл на виготовлення проєкту відведення земельної ділянки, наступним кроком є пошук відповідної землевпорядної організації. Важливо обрати компанію, в штаті якої

працюють сертифіковані інженери-землевпорядники та інженери-геодезисти. Це забезпечить професійний підхід до розробки проєкту та його погодження.

Землевпорядна компанія виконує всі необхідні геодезичні роботи і розробить проєкт землеустрою для відведення земельної ділянки. У процесі розробки проєкту фахівці проведуть всі вимірювання, створять топографічні плани і врахують усі вимоги чинного законодавства.

Термін виконання проєкту визначається в договорі між замовником і компанією, але не може перевищувати 6 місяців. Це дозволяє планувати подальші дії та впевнено рухатися до отримання права власності на земельну ділянку.

Погодження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Після розробки проєкту землеустрою, він підлягає погодженню в кількох важливих організаціях:

- Департамент містобудування та архітектури Київської міської державної адміністрації — цей орган відповідає за аналіз і оцінку проєктів у контексті містобудування та архітектурних вимог.
- Головне управління Держгеокадастру в місті Києві — цей підрозділ займається питаннями земельного кадастру і контролює відповідність проєкту законодавчим нормам.
- Київська міська державна адміністрація (КМДА) приймає рішення щодо погодження проєкту землеустрою для відведення земельної ділянки юридичній особі в оренду або безоплатно. Протягом 10 робочих днів після отримання проєкту, орган надає свої висновки. Вони можуть бути як позитивними, так і негативними: у випадку погодження проєкту, розробнику надсилається відповідний лист, а у разі відмови — детальні пояснення причин такої рішення.

Державна реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі (ДЗК).

Для підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику безкоштовно видається витяг з Державного земельного кадастру, який стане основою для реєстрації відповідного права на цю земельну ділянку.

При державній реєстрації земельної ділянки їй присвоюється кадастровий номер, що є унікальним ідентифікатором даної ділянки.

Затвердження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Після отримання позитивних висновків щодо проєкту відведення земельної ділянки від відповідних установ і організацій, наступним кроком є звернення до Київської міської ради, яка надала дозвіл на розробку проєкту землеустрою. У цьому зверненні необхідно отримати рішення про затвердження проєкту.

Згідно з законодавством, рада зобов'язана прийняти рішення про затвердження проєкту протягом 14 днів. Це означає, що орган має чіткі строки для розгляду вашого запиту.

Рішення про затвердження проєкту є водночас рішенням про передачу зазначеної земельної ділянки у власність чи у користування. Це ключовий етап, який формалізує ваші права на земельну ділянку і дозволяє вам реалізувати свої наміри щодо її використання.

Реєстрація права власності на земельну ділянку в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Ми усвідомлюємо, що земельні відносини мають бути адаптовані до умов воєнного стану, адже земельний ресурс є одним із встановлених. Тому виникла необхідність встановити правила його використання під час війни. У поясненнях до Закону виділено, що його мета — забезпечує швидку передачу в оренду земельних ділянок державної та комунальної власності.

Під час воєнного стану в Україні заборонено безоплатно передавати землі державної та комунальної власності у приватну власність, а також видавати дозволи на розроблення проєктів. Раніше, у довоєнний час, громадяни України мали право на безоплатне отримання земельних ділянок із земель державної або комунальної власності (порядок передбачений статтею 118 ЗКУ).[1]

Наразі під час дії процесу воєнного стану формування земельних ділянок для безоплатної приватизації, виключно з визначенням їх площі, межі та внесенням до Державного земельного кадастру, заборонено.

Однак є відмінності: безоплатна передача землі можлива, якщо передача ділянок відбувається власникам нерухомого майна (будівель або споруд), розташованого на цих ділянках.

Таким чином, якщо громадяни України мають нерухоме майно на земельній ділянці, яка ще не оголошена, процес приватизації виглядає так:

- Розробка технічної документації для встановлення або відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Деякі дозволи для цього не потрібні, документацію можуть розробити сертифіковані інженери-землевпорядники, які мають необхідне технічне забезпечення;
- Подання клопотання до місцевої ради (сільської, селищної чи міської), яке має право передавати комунальні землі у власність;
- Реєстрація права власності на земельну ділянку в центрі надання адміністративних послуг.

Заборона на безоплатну передачу землі не поширюється на ті ділянки, які були передані в користування до ухвалення Земельного кодексу України.

Документи, що підтверджують право користування земельною ділянкою, можуть включати:

- договори на безстрокове користування для будівництва житлового будинку;
- акти відведення землі;
- записи в земельно-шнурових книгах підприємств, господарських книгах сільських рад, реєстрових книгах місцевих рад;
- державні акти на право постійного користування землею;
- договори оренди.

Після завершення воєнного стану в Україні процедуру безоплатної передачі земель буде відновлено. Громадяни вже зараз можуть звернути ділянку для майбутньої приватизації та здійснити цей процес після закінчення війни.

РОЗДІЛ. 2. ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

2.1 Склад земель житлової та громадської забудови

Землі житлової та громадської забудови — це категорія земель, призначена для розміщення житлових будівель, громадських споруд, а також об'єктів соціально-культурного та комерційного призначення. Їх склад можна поділити на декілька основних типів, кожен з яких має своє конкретне призначення і функціональні особливості.

Склад земель цієї категорії включає такі підкатегорії:

1. *Землі житлової забудови:*

Земельні ділянки для будівництва та обслуговування житлових будинків (приватних, багатоквартирних).

Землі для будівництва малоповерхових житлових будинків (садибних, котеджних).

2. *Землі громадської забудови:*

Земельні ділянки для будівництва об'єктів соціальної інфраструктури (школи, дитячі садки, лікарні, спорткомплекси, заклади культури тощо).

Землі для розміщення об'єктів комерційного призначення (офіси, торговельні центри, громадські заклади).

3. *Землі загального користування:*

Землі, що використовуються для вулиць, доріг, парків, скверів, майданів, інженерних мереж.

Основною метою використання земель житлової та громадської забудови є забезпечення потреб населення у житлі, громадських послугах та інфраструктурі.[1]

Розглянувши нормативно – законодавче забезпечення, склад та використання земель житлової та громадської забудови в Україні регулюються кількома основними нормативно-правовими актами. Нижче наводиться перелік

ключових законодавчих документів, які визначають правовий статус, порядок використання та управління цими землями.

Беручи до уваги статтю 38, «Земельного кодексу України», землі житлової та громадської забудови охоплюють ті земельні ділянки, які призначені для будівництва і розміщення житлових будівель, громадських споруд та інших об'єктів, що мають важливе соціальне чи інфраструктурне значення для населення. Це можуть бути як приватні житлові будинки, так і багатоквартирні житлові комплекси, так і дитячі сади, школи, лікарні, адміністративні установи, торговельні центри, громадські приміщення та інші об'єкти, які забезпечують потреби мешканців міста. Такі землі мають особливий правовий статус, оскільки вони повинні використовуватись для потреб, що спрямовані на покращення якості життя людей, а також розвиток інфраструктури. додатково будівництво, юди від таких дитячих ділянок для організації благоустрою, як парки, сквери, майданчики та інші об’єкти, що сприяють комфортному життю та розвитку громади.[1]

Використання земель житлової та громадської забудови регулюється статтею 39 ЗКУ, підлягає чітко визначеним правилам, які забезпечують порядок і гармонійний розвиток населеного пункту. Основою для цього процесу є генеральний план населеного пункту — документ, який шукає довгострокову стратегію розвитку території.

Вибір генерального плану, використовує й інші види містобудівної документації. Це можуть бути детальні плани території або плани зонування, які уточнюють порядок використання кожної конкретної ділянки відповідно до її призначення. Також важливу роль відіграє план земельно-господарського устрою, який враховує особливості землекористування на певній території, орієнтуючись на ефективне управління.[1]

Відповідно до статті 40, ЗКУ громадяни України мають право на отримання земельних ділянок для будівництва та обслуговування житлових будинків, господарських будівель і гаражів. Це право реалізується за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування. таким чином, земельні ділянки можуть бути передані громадянам безоплатно у власність або

надані в оренду. Однак, якщо у громадян є бажання отримати більше землі, ніж дозволено за безоплатною нормою, вони можуть привласнити земельні ділянки для будівництва чи обслуговування житлових будинків та інших споруд через цивільно-правові угоди. Це можуть бути договори купівлі-продажу, дарування.

Така система забезпечує громадянам право на отримання необхідної землі для житлового будівництва і водночас регулює процес придбання земель понад визначеними нормами, забезпечуючи баланс інтересів громади та держави.

Беручи до уваги законодавчі акти та нормативні документи, зазначені в першому розділі, а також відповідно *до статті 2 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»,* процес планування і забудови території є складним та багатоетапним завданням. У цьому беруть участь інші суб'єкти – державні органи, органи місцевого самоврядування, а також юридичні та фізичні особи.

Другий важливий аспект — забезпечення раціонального розселення людей та визначення напрямів сталого розвитку території. Це стосується того, як найкраще розподілити ресурси, землю та інфраструктуру, щоб забезпечити комфортні умови життя населення та зберегти екологію

Наступним етапом є обґрунтування розподілу земель за їх цільовим призначенням. Це означає, що кожна земельна ділянка має чітко визначений спосіб використання: для житлової забудови, промислових об'єктів, рекреаційних зон тощо. Важливо, щоб інтереси держави, громади та приватних осіб були взаємоузгоджені в цьому процесі.[7]

Головним і основним документом у сфері містобудування є Генеральний план населеного пункту. Цей документ виступає стратегічним орієнтиром для розвитку міста чи села, визначаючи, як саме будуть використовуватися землі на його території, зокрема землі житлової та громадської забудови. Генеральний план формує загальне бачення розвитку населеного пункту на довгострокову перспективу та встановлює чіткі правила щодо зонування, розміщення забудови, доріг.

У цьому документі регламентується, які земельні ділянки призначені для житлової забудови, де можуть бути розміщені громадські установи, як планувати транспортну мережу, рекреаційні зони та інші важливі елементи міської інфраструктури. Генеральний план також враховує потреби громади, економічні та екологічні аспекти розвитку, забезпечуючи раціональне використання території.[7]

Генеральний план населеного пункту є документом, який окреслює основні напрями використання земельних площ у межах території. Він має на меті забезпечити гармонійний розвиток житлового будівництва та громадської забудови, що сприятиме підвищенню якості життя мешканців. У рамках цього плану передбачені стратегічні напрямки розвитку інженерної та транспортної інфраструктури, що включають прокладання доріг, забезпечення комунікацій, електропостачання, водопостачання.

Загалом, генеральний план формує перспективи розвитку населеного пункту, враховуючи потреби в земельних площах для розширення його межі. Це дозволяє прогнозувати, як територія буде розвиватися в найближчі роки, та готуватися до викликів, які можуть виникнути в процесі цього розвитку.

Таким чином, генеральний план населеного пункту є основним містобудівним документом, який сприяє сталому розвитку території, покращенню якості життя населення.[7]

На підставі та за результатами розміщення затвердженого детального плану території може бути розроблений проєкт землеустрою, що має на меті впорядкування цієї території для містобудівних потреб. Процес розробки проєкту землеустрою включає аналіз наявних ресурсів, оцінку екологічних умов, а також врахування соціально-економічних аспектів.

Детальний план території визначає:

- принципи організації забудови в планувально - просторовому контексті;
- функціональне призначення та розподіл території відповідно до будівельних норм, державних стандартів і правил;
- червоні лінії та лінії регулювання забудови;

- містобудівні умови та обмеження, якщо відсутній план зонування території;
- доцільність і послідовність реконструкції забудови;
- потребу в закладах обслуговування населення та їх розташування;
- обсяги інженерної підготовки території;
- систему інженерних мереж;
- організацію транспортного та пішохідного руху;
- порядок комплексного благоустрою та озеленення;
- межі прибережних захисних смуг водних об'єктів.

Детальний план території, що знаходиться в межах населеного пункту, розглядається та затверджується виконавчим органом сільської, селищної чи міської ради протягом 30 днів з моменту його подання. Якщо затверджений план зонування території відсутній, документ не підлягає експертизі.

Для регулювання забудови земель житлової та громадської забудови в Україні використовуються такі основні Державні будівельні норми (ДБН), що охоплюють різні аспекти планування, проєктування та будівництва. Ось кілька ключових ДБН, що застосовуються для житлової та громадської забудови:

1. ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій"

Один із найважливіших документів, який регулює процеси планування та забудови міських і сільських територій. Він визначає вимоги до проєктування житлових, громадських і промислових будівель, а також інфраструктури. Норми охоплюють питання щільності забудови, висотності будинків, розміщення громадських об’єктів та забезпечення екологічних стандартів. [10]

2. ДБН В.2.2-15:2019 "Житлові будинки. Основні положення"

Ці норми встановлюють вимоги до проєктування житлових будинків різної висотності. Вони регулюють планувальні рішення, архітектурні та інженерні рішення, норми санітарії, освітлення, інсоляції, теплотехніки, а також питання безпеки будівель. [11]

3. ДБН В.2.2-40:2018 "Інклюзивність будівель і споруд"

Документ регулює проєктування будівель і споруд з урахуванням потреб людей з інвалідністю та інших маломобільних груп населення. Він визначає вимоги до доступності громадських і житлових будівель, забезпечення безбар'єрного середовища для всіх категорій населення. [12]

4. ДБН В.2.2-9:2018 "Громадські будинки та споруди. Основні положення"

Ці норми стосуються проєктування громадських будівель різного призначення, зокрема адміністративних, навчальних, медичних, культурних і торговельних споруд. Вони визначають вимоги до їхньої функціональної організації, комунікацій, безпеки та енергоефективності. [13]

Згідно з ДБН Б.2.2.-12:2019 «Планування та забудова території», зона громадської забудови призначена для розташування закладів і підприємств, які обслуговують населення як населеного пункту, так і прилеглих територій.[14]

До складу громадських центрів планувальних зон, окрім установ та організацій обслуговування, необхідно включати адміністративні заклади, бізнес-центри, об'єкти транспортної інфраструктури, а також земельні ділянки, призначені для будівництва житлових будинків.

Основні види та причини порушень земельного і природоохоронного законодавства при використанні земель у межах населених пунктів включають:

- відсутність законодавчого визначення груп земель житлової та громадської забудови за видами їх функціонального використання;
- невизначеність критеріїв розмежування земель цієї категорії від інших категорій;
- нездійснення заходів для визначення розмірів і меж округів та зон санітарної охорони курортів і водоохоронних захисних зон;
- наявність застарілої містобудівної документації, яка не здатна вирішувати сучасні питання використання території міст.

У кожній категорії земель існують різні види цільового призначення, які регламентують їх використання в землекористуванні. Розглянемо можливі типи забудови та цілі використання земельних ділянок для житлових та громадських будівель:

1. Землі житлової забудови

Ці земельні ділянки призначені для будівництва та обслуговування житлових будинків і супутніх споруд. Вони можуть використовуватися для наступних цілей:

- Будівництво та обслуговування індивідуального житлового будинку та господарських будівель (присадибна ділянка) — код 02.01.
- Будівництво та обслуговування багатоквартирного житлового будинку — код 02.03.
- Будівництво і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об’єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури — код 02.10.
- Інша житлова забудова, що не підпадає під вищезгадані категорії — код 02.07.

2. Землі громадської забудови

Ця категорія охоплює земельні ділянки, призначені для будівництва та обслуговування об’єктів, які забезпечують суспільні потреби. До них належать:

- Будівлі закладів освіти (школи, університети, дитячі садки) — код 03.02.
- Заклади охорони здоров'я (лікарні, поліклініки) — код 03.03.
- Об'єкти торгівлі, такі як супермаркети, магазини — код 03.07.
- Об’єкти туристичної інфраструктури та заклади громадського харчування (ресторани, кафе) — код 03.08.
- Будівлі ринкової інфраструктури, включаючи адміністративні будинки, офісні приміщення та інші об'єкти, які використовуються для підприємницької діяльності — код 03.10. [1]

Давайте розглянемо, які саме типи адміністративних будівель можуть бути розташовані в межах цієї категорії.

Сучасні адміністративні будівлі часто мають відкриті простори, великі вікна та використання скла, що надає їм легкості та прозорості. Це також може підвищити енергоефективність, завдяки використанню природного освітлення.

Класичні адміністративні будівлі, такі як ратуші або урядові установи, зазвичай мають монументальні фасади, колони, орнаменти, що підкреслюють їхній статус.

Сучасна архітектура враховує потреби зміни функцій будівлі, що може передбачати легке перепланування внутрішніх просторів для адаптації до нових умов.

Внутрішня організація адміністративних будівель повинна бути продуманою, щоб забезпечити комфорт і ефективність роботи.

Зонування приміщень є важливим аспектом. Офісні простори повинні бути розділені на відкриті і закриті зони, щоб забезпечити конфіденційність при веденні переговорів і разом з тим можливість для спільної роботи. Важливо, щоб планування включало продумане розміщення комунікаційних систем (електричних, водопровідних) для забезпечення їхньої доступності.

Сучасні адміністративні будівлі часто проєктуються з урахуванням принципів сталого розвитку. Використання екологічно чистих і перероблених матеріалів знижує негативний вплив на навколишнє середовище.

Забезпечення безпеки є невід'ємною частиною проєктування адміністративних будівель. Наявність електронних систем контролю доступу, карток, а також відеоспостереження забезпечують безпеку працівників і відвідувачів. Дотримання норм пожежної безпеки включає наявність протипожежних систем, виходів на випадок надзвичайних ситуацій, а також регулярні інструктажі для працівників. Будівлі повинні бути доступні для людей з обмеженими можливостями, що включає наявність пандусів, ліфтів, широких проходів і спеціально облаштованих санвузлів.

Адміністративні будівлі можуть суттєво впливати на місцеву економіку та соціальну структуру. Вони створюють робочі місця, сприяють розвитку інфраструктури та підвищують інвестиційну привабливість регіону. Будівлі можуть виконувати соціальні функції, стаючи центрами для громадських заходів, нарад, конференцій, що сприяє розвитку місцевої спільноти. Офіси повинні бути

відкритими для громадськості, забезпечуючи зручні умови для звернень, отримання послуг і участі в управлінні.

2.2 Роль місцевого самоврядування щодо використання земель житлової та громадської забудови

Роль місцевого самоврядування у використанні земель житлової та громадської забудови є важливою складовою у формуванні ефективної територіальної політики та розвитку населених пунктів. Місцеве самоврядування відповідає за створення сприятливих умов для комфортного проживання громадян, забезпечення розвитку інфраструктури, а також контролю за дотриманням законодавства у сфері використання земель. Нижче детально розглянемо ключові аспекти цієї теми.

Регулювання землекористування

Місцеві органи влади відіграють ключову роль у плануванні використання земель житлової та громадської забудови. Вони затверджують генеральні плани розвитку населених пунктів, визначають території, придатні для житлового будівництва, комерційної, соціальної чи громадської забудови.

Основним завданням самоврядування, щодо використання земель житлової та громадської забудови є:

- затвердження та коригування планів забудови;
- визначення умов та обмеження щодо забудови земельних ділянок;
- розробка норм, щодо щільності забудови, висоти будівель, відстані між будівлями.

Місцеві органи самоврядування починають із генерального плану. Це як головна мапа, що визначає, як місто буде розвиватися в найближчі роки чи навіть десятиліття. Коли його створюють, аналізують буквально все: скільки людей проживає, які є дороги, де повинні з’явитися нові школи чи дитячі садки, а також як краще використовувати вже наявні території. Адже для комфортного життя людей потрібна не лише житлова забудова, але й місця для відпочинку, робота та розвинена інфраструктура.

Цей план не може створюватися у вакуумі. Перед тим, як його затвердити, органи місцевого самоврядування обов’язково радяться з громадянами. План виноситься на публічні обговорення. Люди можуть прийти, ознайомитися з ним і висловити свої побажання чи зауваження. Це допомагає уникнути помилок і врахувати інтереси різних груп населення.

Після затвердження генерального плану починається більш детальне планування — розробляється детальний план території (ДПТ). Якщо генеральний план можна порівняти із загальною мапою міста, то ДПТ схожий на детальну схему для окремого району. Цей документ визначає, де будуть розміщені конкретні будинки, де прокладуть нові дороги, які саме об'єкти громадської забудови з'являться. Тут же враховуються питання, пов'язані з комунікаціями: водопостачанням, електрикою, газопроводами тощо.[7]

Надання земельних ділянок

Місцеві органи самоврядування мають повноваження надавати земельні ділянки у власність або оренду фізичним особам (громадянам) чи юридичним особам (бізнесу, організаціям). Передача землі може бути здійснена для різних цілей, але найчастіше це відбувається для:

- будівництва житлових будинків — як індивідуальних, так і багатоквартирних;
- зведення громадських споруд — таких як школи, лікарні, спортивні комплекси, громадські центри.
- комерційного будівництва — торговельні центри, офіси, виробничі приміщення.

Місцеві органи визначають порядок та умови передачі земель. Це можуть бути різні способи, які передбачають прозорість і рівні умови для всіх потенційних учасників:

- Аукціони та конкурси — найбільш поширений і справедливий спосіб розподілу земельних ділянок. На аукціонах учасники змагаються за право придбати або орендувати землю за найвищу запропоновану ціну.

- Прямі угоди — у деяких випадках, коли йдеться про специфічні потреби або стратегічні проєкти, земля може бути передана в оренду чи власність за спеціальними умовами, без аукціону.[1]

Контроль за забудовою та дотриманням правил з боку місцевого самоврядування буде одним з основних механізмів забезпечення того, щоб усі будівельні процеси на території міста або села відбувалися відповідно до встановлених норм, законів та планів розвитку. Цей контроль дозволяє запобігати хаотичній забудові, забезпечувати безпеку жителів та захищати інтереси громади.

Основними аспектами даного питання є перевірка дозволів на будівництво, де кожен забудовник, перш ніж почати будівництво, зобов'язаний отримати відповідні дозволи від місцевих органів влади. *Цей процес включає:*

Перевірку документів — забудовник повинен надати всі необхідні плани, проєкти та документи для отримання дозволу. Це включає відповідність об’єкта загальному плану розвитку міста або детальному плану території.

Оцінку відповідності проєкту — проєкти повинні відповідати містобудівним нормам і правилам. Вони визначають допустимі параметри будівель: висоту, площу, розміщення на ділянці тощо. Місцеве самоврядування перевіряє, чи відповідає запланований проєкт цим вимогам.

Отримання дозволів — після перевірки документації забудовник отримує офіційний дозвіл на будівництво. Без цього дозволу будь-яке будівництво є незаконним.

Також одним із пунктів, є контроль та дотримання архітектурно – будівельних норм, де після отримання дозволу на будівництво місцеві органи влади здійснюють контроль за тим, щоб забудовник дотримувався всіх архітектурно-будівельних норм:

Перевірка на етапі будівництва — інспектори можуть проводити регулярні перевірки на будівельному майданчику, щоб переконатися, що роботи виконуються згідно з проєктом і не порушують встановлені норми. Це стосується як технічних аспектів (надійність конструкцій, відповідність матеріалів), так і

архітектурних рішень (зовнішній вигляд будівлі, гармонія з навколишнім середовищем).

Дотримання стандартів безпеки — особлива увага приділяється безпеці будівель, адже вони повинні відповідати всім технічним стандартам, щоб гарантувати безпечне використання об'єкта після його завершення.

Земельна ділянка має чітке призначення, яке вказане у відповідних документах. Наприклад, це може бути земля для будівництва житлового будинку, комерційного об'єкта або ж зони відпочинку.

Місцеве самоврядування контролює, щоб земля використовувалася відповідно до цього призначення:

- перевірка правильного використання — інспектори перевіряють, чи будується на ділянці те, що було заявлено в документах. Якщо ділянка виділена під житлове будівництво, на ній не можна зводити, наприклад, торговий центр або промислові об'єкти;
- запобігання нецільовому використанню — іноді забудовники можуть намагатися змінити призначення ділянки в процесі будівництва або після нього. Місцева влада стежить за тим, щоб цього не відбувалося без відповідного погодження та зміни документів.[1]

Одне з основних завдань місцевої влади — подбати про те, щоб кожен район був забезпечений усім необхідним для нормального життя. Мова йде про дороги, електромережі, водопостачання та каналізацію.

Місцева влада відповідає за контроль стану зелених зон, стежить за тим, щоб забудовники не порушували їх цілісність і не здійснювали незаконних вирубок дерев. Крім того, влада організовує висадку нових дерев і кущів, підтримуючи баланс між новою забудовою та природними зонами.

2.3 Допустимість розміщення адміністративних будівель в зонах особливого використання

Розміщення адміністративних будівель у зонах особливого використання регулюється низкою законодавчих актів, які встановлюють правила і обмеження

для збереження цінних природних, історико-культурних та інших особливо важливих територій. Питання допустимості такого будівництва тісно пов'язане із захистом екологічних та культурних об'єктів, а також забезпеченням сталого розвитку інфраструктури. Законодавство України містить чіткі норми щодо правового режиму таких зон і умов будівництва.

Відповідно до Земельного кодексу України, земельні ділянки, що належать до категорії земель природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого призначення або земель історико-культурного призначення, підлягають особливому режиму використання. Також встановлює обмеження на використання цих ділянок, що включають заборону або обмеження на будівництво в залежності від специфіки зони.[1]

Допустимість розміщення адміністративних будівель в зонах особливого використання залежить від дотримання низки законодавчих актів та нормативно-правових вимог. Це включає проведення оцінки впливу на довкілля, узгодження з органами охорони культурної спадщини або природоохоронними установами, а також дотримання містобудівних і екологічних норм. Будь-які порушення в цьому контексті можуть спричинити правові наслідки, зокрема адміністративні санкції або заборону будівництва.

Розміщення адміністративних будівель у зонах особливого використання є важливим аспектом містобудування та земельного права, що потребує особливої уваги через специфічні обмеження та регуляторні норми. Зони особливого використання зазвичай включають території з підвищеними екологічними, історико-культурними, санітарно-гігієнічними або іншими обмеженнями. До таких зон можуть відноситися заповідники, природоохоронні території, архітектурні пам’ятки, прибережні зони, охоронні території навколо важливих інфраструктурних об'єктів тощо.

Екологічний фактор є основним - при прийнятті рішень щодо забудови в зонах з особливим статусом використання, таких як природоохоронні території, заповідники чи зони екологічної чутливості. Будівництво адміністративних або будь-яких інших споруд у таких зонах може мати серйозний вплив на навколишнє

середовище, що включає зміни в природних екосистемах, забруднення атмосфери шкідливими викидами та порушення водних ресурсів

Обмеження або заборона на будівництво в таких зонах є заходом, спрямованим на біорізноманіття, збереження екологічної рівноваги та захист природних ландшафтів від антропогенних впливів. Адміністративні будівлі можуть стати джерелом техногенних загроз, таких як забруднення повітря або води, що може призвести до деградації екосистем і втрати природних середовищ. Тому екологічні чинники повинні вийти на етапі планування та проєктування таких об'єктів, щоб уникнути негативних наслідків для довкілля та забезпечити стійкість природних ресурсів.

Згідно з Державними будівельними нормами, у зонах особливого використання можуть бути встановлені обмеження на висоту будівель, об'єм забудови та їх розташування відносно інших об'єктів. Це дозволяє зберегти панорамні види і запобігти захороненню територій.

Архітектурно - планувальні рішення повинні враховувати наявність історико-культурних або природних об'єктів, що знаходяться під охороною. Це може впливати на вибір місця для розміщення адміністративної будівлі та її функціональне призначення.

Адміністративні будівлі відіграють важливу роль у забезпеченні управлінських та інституційних функцій держави або місцевих громад. Водночас, їх розміщення у зонах особливого використання має враховувати як соціальні, так і економічні фактори.

Будівництво адміністративних споруд у таких зонах може сприяти розвитку місцевої інфраструктури та забезпечити доступ до державних або муніципальних послуг. Наприклад, адміністративні будівлі, розташовані в національних парках або курортних зонах, можуть слугувати для управління природоохоронною діяльністю або туризмом.

Будівництво в зонах особливого використання може бути економічно витратним через необхідність дотримання додаткових екологічних та технічних вимог. Крім того, вартість обслуговування таких будівель може бути вищою,

оскільки необхідно враховувати специфічні умови експлуатації. Проте вигоди від наявності таких будівель можуть перевищувати витрати, особливо у випадках, коли це сприяє розвитку території або забезпечує надання важливих адміністративних послуг.[15]

Таким чином, розміщення адміністративних будівель у зонах особливого використання має враховувати як соціальні, так і економічні аспекти, забезпечуючи баланс між інтересами суспільства та необхідністю збереження природної або культурної спадщини.

РОЗДІЛ. 3. РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ЕКСПЛУАТАЦІЇ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ АДМІНІСТРАТИВНИХ БУДІВЕЛЬ У ПОДІЛЬСЬКОМУ РАЙОНІ МІСТА КИЄВА

3.1 Характеристика земельної ділянки

Основна інформація про земельну ділянку яка відведена для експлуатації та обслуговування адміністративних будівель:

- Сама ділянка розташована за адресою місто Київ, Подільський район, вулиця Нижньоюрська 47.
- Площа її – 0.1950 га.
- Форма власності – є комунальна.
- Цільовим призначенням є – для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компанії, які займаються підприємницькою діяльністю, пов’язаною з отриманням прибутку (код 03.10).
- Категорія території яку досліджуємо – є землі для житлової та громадської забудови (код 200).
- Вид використання – для експлуатації та обслуговування адміністративних будівель.
- Форма земельної ділянки є багатокутною.
- Доступ до земельної ділянки здійснюється через землі загального користування (дорогу).
- Земельна ділянка розташована в центрі Подільського району та є частинкою 85:312 кадастрового кварталу.

Підстави для виконання робіт (п. 3 ст. 123 Земельного кодексу України):

4. Рішення Київської міської ради № 211/1076 від 05.03.2015 р. «Про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю «ДВ КОНСТРАКШН» на вул. Нижньоюрківській,

47 (літери Б, В) у Подільському районі м. Києва для експлуатації та обслуговування адміністративних будівель.

5. Договір на виконання проєктно-вишукувальних робіт № 06/03 від 20.03.2023.

Документи і матеріали, що повинні бути представлені за результатами виконаних робіт: проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки Товариству з обмеженою відповідальністю «ДВ КОНСТРАКШН».

Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки на вул. Нижньоюрківській, 47, (літери Б, В) у Подільському районі м. Києва Товариству з обмеженою відповідальністю «ДВ КОНСТРАКШН» виготовляється у трьох примірниках (один - замовнику, другий - органу по земельних ресурсах, третій - Департаменту охорони культурної спадщини Київської міської державної адміністрації.

Ситуаційна схема розміщення земельної ділянки представлена на рис. 3.1.1 – 3.1.3.

Рис. 3.1.1. Ситуаційна схема розміщення земельної ділянки в межах Києва

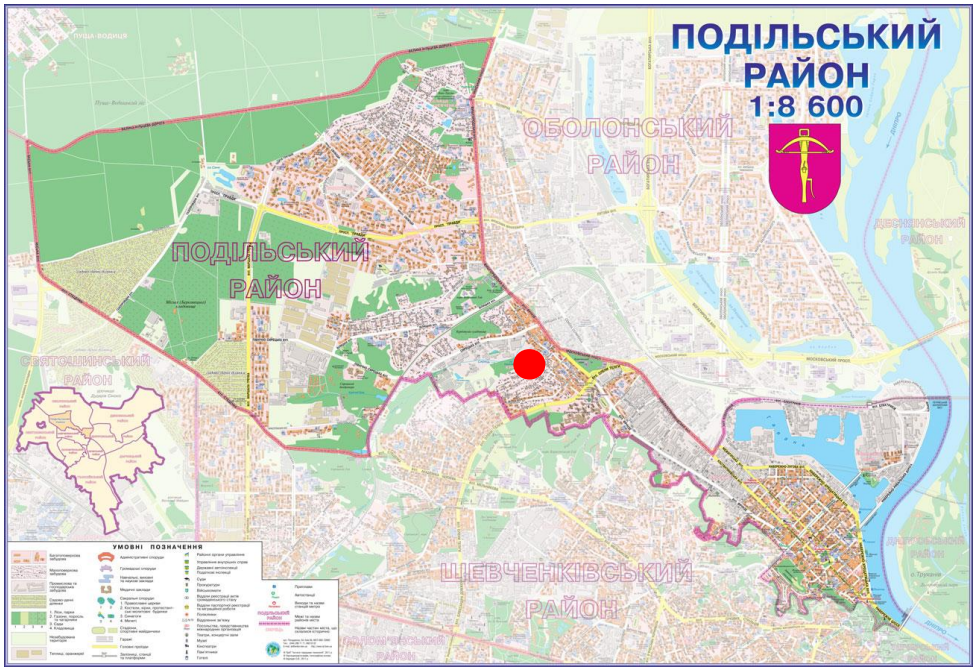


Рис. 3.1.2. Ситуаційна схема розташування земельної ділянки в межах Подільського район

Рис. 3.1.3. Фрагмент ортофотоплану на основі космічної зйомки

Згідно даних Державного земельного кадастру, земельна ділянка межує:

- на пн. зх. – з землями загального користування (вул. Нижньоюрківською);
- решта території – з землями, не наданими у власність чи користування.

Експлікація земель, а також розшифровка по угіддях і землекористувачах, наведена в таблиці:

Землекористувач		Товариство з обмеженою відповідальністю «ДВ КОНСТРАКШН»
Умови надання		короткострокова оренда на 5 років
Місце розташування:		вул. Нижньоюрківська, 47 (літери Б, В) у Подільському районі м. Києва
Цільове призначення	Категорія земель	землі житлової та громадської забудови (200)
	Вид використання земельної ділянки	для експлуатації та обслуговування адміністративних будівель
	Код цільового призначення	03.10 – для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов’язаною з отриманням прибутку
Площа, гектарів:		0,1950 га

Інформація про проведення ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою. Ґрунтові та геоботанічні обстеження земельної ділянки не проводились. Під час візуального обстеження земельної ділянки в натурі (на місцевості) було встановлено:

- на земельній ділянці розташовані дві будівлі, належні ТОВ «ДВ КОНСТРАКШН», а також тимчасова споруда для розміщення охорони;
- рельєф на більшості території ділянки вирівняний, проте на крайньому південному заході наявний різкий підйом, а південно-східна і північно-східна межі укріплені підпірними стінками;

- під'їзд до ділянки здійснюється з вул. Нижньоюрківської.

Межі чітко визначені відповідно до кадастрової карти та польових вимірювань.

3.2 Вихідна земельно – кадастрова інформація ділянки

До Державного земельного кадастру включаються різноманітні відомості про земельні ділянки, які забезпечують детальне уявлення про їх характеристики та правовий статус.

Основні відомості:

Кадастровий номер: Це унікальний ідентифікатор, присвоєний кожній земельній ділянці в кадастровій системі. Він є важливим для ідентифікації та обліку земельних ділянок.

Місце розташування: Вказує точне місце, де знаходиться земельна ділянка, що може включати адресні дані та координати.

Опис меж: Детальна інформація про межі земельної ділянки, включаючи опис її контурів та прилеглих ділянок.

Площа: Визначає розмір земельної ділянки, що вимірюється в квадратних метрах або гектарах.

Мірки ліній по периметру: Включає довжини всіх ліній, які утворюють периметр ділянки.

Координати поворотних точок меж: Це геодезичні координати точок, які визначають межі земельної ділянки, що дозволяє точно відтворити її форму на місцевості.

Дані про прив’язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі: Інформація, що показує, як поворотні точки меж ділянки пов’язані з національною геодезичною системою координат, що забезпечує точність.

Дані про якісний стан земель та бонітування ґрунтів: Інформація про якість ґрунтів на ділянці, включаючи їх склад, родючість та інші агрономічні характеристики.

Відомості про інші об’єкти Державного земельного кадастру: Інформація про те, які інші об’єкти (наприклад, сусідні ділянки, дороги, водні ресурси) можуть частково або повністю входити в межі земельної ділянки.

Цільове призначення: Визначає категорію земель та види використання земельної ділянки (наприклад, для сільського господарства, житлової забудови, комерційного використання тощо).

Склад угідь: Інформація про типи угідь на ділянці, включаючи контури будівель і споруд, їх назви та призначення.

Відомості про обмеження у використанні земельних ділянок: Інформація про юридичні обмеження, які можуть накладатися на використання земельної ділянки (наприклад, сервітут, зони охорони).[15]

Ці відомості є ключовими для ефективного управління земельними ресурсами, забезпечення прав власності та регулювання використання земель в Україні.

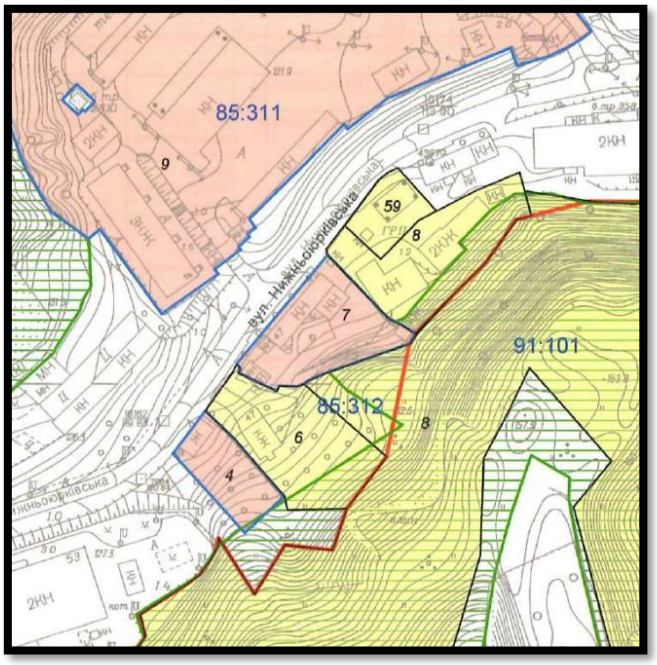
Рис. 3.2.1. Дані про земельну ділянку, взяті з публічної кадастрової карти

Інформація про наявні в межах об’єкта землеустрою будівлі, споруди та речові права на них.

На земельній ділянці, що відводиться, розташовані нежилі будівлі загальною площею 395,2 кв.м, що знаходяться у приватній власності ТОВ «ДВ

КОНСТРАКШН». Право власності на будівлі належить Товариству на підставі Договору дарування нежилих будівель № 7019 від 13.12.2011 р. і посвідчується Витягом про державну реєстрацію прав № 32621976 від 22.12.2011 р. та інформаційною довідкою з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 329982229 від 24.04.2023 р.

Для замовника був підготовлений новий кадастровий план (рис. 3.2.2):



Умовні позначення:

ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ, НА ЯКІ ЗАРЕЄСТРОВАНО:

2 - ДОКУМЕНТ НА ПРОВО КОРИСТУВАННЯ ЧИ ВОЛОДІННЯ

2 - ТЕХНІЧНИЙ ЗВІТ ПО ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ

СПЕЦІАЛЬНІ ТА КАДАСТРОВІ ЗОНИ:

- МЕЖІ РАЙОНІВ

- ЗЕЛЕНІ ЗОНИ (до рішення КМР 19.07.2005)

85:312 - НОМЕРИ КАДАСТРОВИХ КВАРТАЛІВ

Реєстр земельних ділянок:

КОД ДІЛЯНКИ	ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІ	АДРЕСА ДІЛЯНКИ	ОПИС ДІЛЯНКИ	ПЛОЩА(КВ.М.)	ВИД ПРАВА	ДАТА ЗАКІНЧЕННЯ
85:311:0009	ВІЙСЬКОВА ЧАСТИНА 3078	ВУЛ. НИЖНЬОЮРКІВСЬКА, 8А		20372.0398	ПОСТІЙНЕ КОРИСТУВАННЯ	
85:311:0004	ФІЗИЧНА ОСОБА	ВУЛ. НИЖНЬОЮРКІВСЬКА, 49		1000.34765	ВЛАСНІСТЬ	
85:311:0006	ФІЗИЧНІ ОСОБИ	ВУЛ. НИЖНЬОЮРКІВСЬКА, 47		2299.92975		
85:311:0007	БАЗА КОНЦЕНТРУ «УКРПРОМАВТОШИНОРЕМОНТ»	ВУЛ. НИЖНЬОЮРКІВСЬКА, 47	УКР. АКЦ. ПРОМ. АВТОШИНОРЕМОНТНА ХОЛДІНГОВА КОМПАНІЯ «УКРПРОМАВТОШИНРЕМОНТ»	1912.0234	ОРЕНДА (КОРИСТУВАННЯ) НА 10 РОКІВ (ТЕРМІН ДІЇ СКІНЧИВСЯ)	08.06.2009
85:311:0008	ТОВ ВИРОБНИЧО – КОМЕРЦІЙНА ФІРМА «ТАІК»	ВУЛ. НИЖНЬОЮРКІВСЬКА, 45А		2298.7852		
85:311:0059	ФІЗИЧНА ОСОБП	ВУЛ. НИЖНЬОЮРКІВСЬКА, 45А		681.9844		
85:311:0008	КМ ПО УТРИМАННЮ ЗЕМЕЛЬНИХ НАСАДЖЕНЬ	ВУЛ. ЛУК’ЯНІВСЬКА		55194.9515		

3.3 Топографо – геодезичні роботи

Опис процедури виконання топографо-геодезичних робіт. У квітні 2023 р. були виконані польові геодезичні роботи на ділянці. Кутові та лінійні вимірювання були виконані за допомогою комплекту GPS-приймача в режимі реального часу (RTK) з використанням перманентних базових станцій. Звіт з виконання СРНС-знімання додається. Координати поворотних точок межі земельної ділянки були визначені з прив’язкою до пунктів міської геодезичної мережі м. Києва 0780-16162 (СП-1, Лук’янівський) і 0780-М0128. Проєкт землеустрою розроблений на основі

земельно-кадастрових робіт, координати точок зовнішніх меж земельної ділянки обраховані у місцевій системі координат УСК-2000 (ідентифікатор МСК-80).

Карти та плани на територію кадастрової зйомки були виконані з дотриманням Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98).

Межа земельної ділянки має 13 кутів повороту, 7 з яких збігаються з існуючими на місцевості лінійними контурами, а решта будуть закріплені межовими знаками після затвердження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Абрис земельної ділянки з вимірами довжин ліній між поворотними точками і межами земельної ділянки додається. Власники і користувачі суміжних земельних ділянок відсутні, оскільки суміжні земельні ділянки не сформовані. Додаток до звіту з виконання СРНС – знімання, показано на рис. 3.3.1.

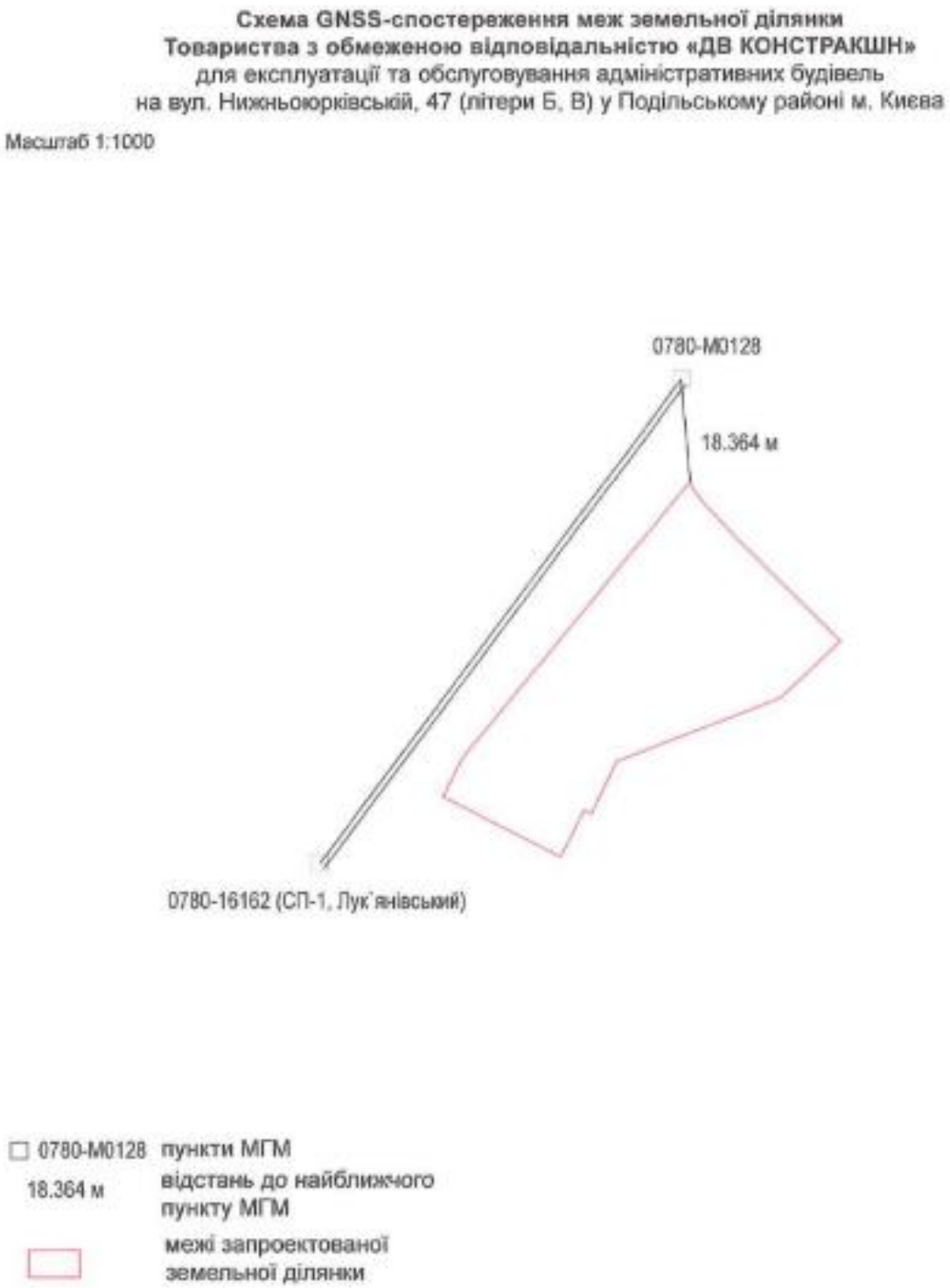


Рис 3.3.1 Звіт виконання СРНС – знімання

Для отримання плоских координат (x,y,h) використовується картографічна проєкція Transverse Mercator з наступними параметрами:

Умовний	3300000.0000000000000000	м
Умовний	-9214.690000000000500	м
Осьовий меридіан	29.300000000720001	″
Початок по широті	0.000000000000000	″
Ширина зони	6.000000000000000	″
Масштаб	1.000000000000000	ppm

Відомості про обчислення площі земельної ділянки:

№	ВНУТРІШНІ КУТИ	ДИРЕКЦІЙНІ КУТИ	ВІДСТАНЬ (М)	КООРДИНАТИ	
				X	Y
1	64º52′51″	154º40′21″	1.45	5592934.56	299904.82
2	191º13′50″	143º26′32″	2.94	5592933.25	299905.44
3	186º29′32″	136º57′00″	8.94	5592930.89	299907.19
4	182º10′06″	134º46′54″	25.97	5592924.36	299913.29
5	88º20′23″	226º26′30″	14.61	5592906.07	299931.72
6	157º33′51″	248º52′39″	31.50	5592896.00	299921.13
7	223º14′55″	205º37′45″	10.40	5592884.65	299891.75
8	89º55′09″	295º42′36″	1.50	5592875.27	299887.25
9	268º50′25″	206º52′11″	9.25	5592875.92	299885.90
10	90º02′01″	296º50′11″	23.61	5592867.67	299881.72
11	89º55′08″	26º55′03″	8.00	5592878.33	299860.65
12	167º22′13″	39º32′50″	13.92	5592885.46	299864.27
13	179º59′38″	39º33′13″	49.76	5592896.19	299873.13
1			1.45		

Геодезичні пункти — це спеціально визначені місця на місцевості, які використовуються для точного визначення координат у просторі. Вони є частиною державної геодезичної мережі й служать основою для проведення різноманітних геодезичних робіт, таких як картографія, кадастр, проєктування, будівництво та моніторинг руху земельної кори.

Кожен геодезичний пункт призначається на місцевості спеціальним знаком, який може бути встановлений на поверхні (наприклад, металевий стовп чи кам'яний орієнтир) або закріплений під землею (бетонний репер). Точні координати цих пунктів відображаються з використанням високоточних приладів, таких як тахеометри або GNSS-системи (супутникові системи глобального позиціонування).

Основні характеристики геодезичних пунктів:

Координати геодезичних пунктів приймаються з дуже високою точністю, що дозволяє використовувати їх як базу для проведення інших вимірювань.

Пункти закладаються таким чином, щоб вони не змінювали свого положення в просторі навіть протягом тривалого часу. Вони захищені від руйнування та переміщення.

Кожен пункт є частиною загальної мережі, і його координати пов'язані з координатами інших пунктів. Це дозволяє створити єдину систему координат для великої території.

Геодезичні пункти застосовуються для контролю правильності вимірювань у будівництві, визначення меж земельних ділянок, проведення топографічних зйомок, а також для геодинамічних досліджень.

Типи геодезичних пунктів:

Тріангуляційні пункти: Вони формують трикутники на поверхні землі для точного визначення положення об'єктів.

Полігонометричні пункти: Використовуються для визначення координат у прямокутній системі координат, альтернативно для зйомок на рівнинних ділянках.

Нівелірні пункти: Ці пункти допомагають визначити висоту території і використання в будівлі, зокрема при проєктуванні доріг, мостів або будівель.

Для точності сучасних робіт часто потрібно перевіряти й оновлювати дані геодезичних пунктів, щоб відповідати новітнім технологіям і змінам на місцевості.

Ми можемо розглянути визначені на місцевості геодезичні пункти в додатку 1 та 2.

3.4 Функціональне використання прилеглої території

Планування містобудівних характеристик земельних ділянок – це важливий аспект розвитку інфраструктури. Згідно з Генеральним планом Києва, затвердженим рішенням Київради від 28 березня 2002 року (№ 370/1804), ділянка, про яку йдеться, частково окремо до зони, а частково до комунально-складської території. Ця класифікація диктує особливі умови використання землі та регламентує види діяльності, які можуть тут відбуватися. Візуальне відображення функціонального зонування зазначено на рис. 3.4.1:

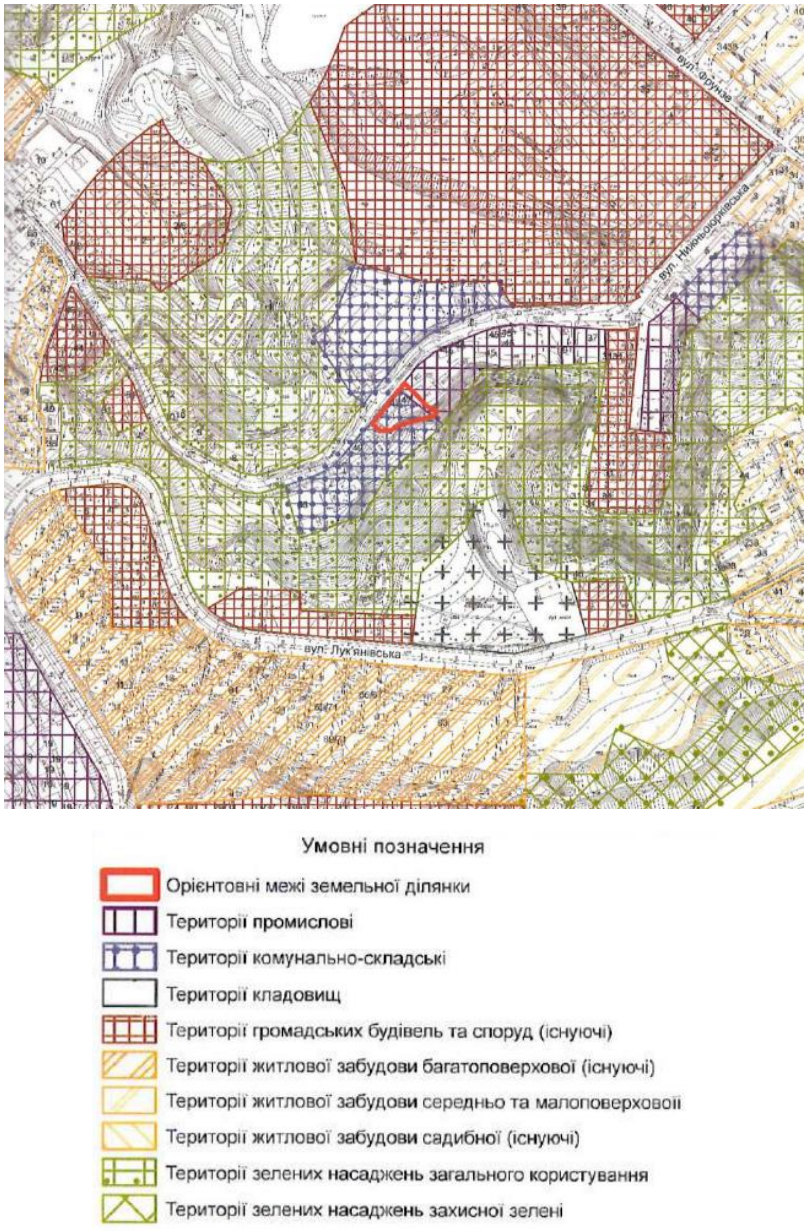


Рис. 3.4.1. Фрагмент генерального плану м. Києва на період до 2020 року та його приміські зони

Містобудівні обмеження та умови землекористування: Для об’єктів, які є джерелами забруднення повітря, обов’язково є створення санітарно-захисних зон (СЗЗ), які служать бар’єром між промисловими об’єктами та зонами проживання населення чи рекреаційними територіями.

Ширина цих зон відповідно до санітарних норм для промислових підприємств і має забезпечити ефективний захист від шкідливих впливів на довкілля. Для обґрунтування їх достатності виконуються розрахунки рівнів забруднення повітря, використовуючи нормативні методи моделювання розсіювання забруднюючих речовин в атмосфері. Такі розрахунки підкріплюються лабораторними дослідженнями якості повітря, що виконуються на аналогічних діючих об'єктах.[7]

Важливою вимогою є також те, що підприємства, які мають значні джерела забруднення, для яких санітарно-захисний розрив перевищує 500 метрів, не слід розташовувати в районах з певними кліматичними умовами. крім того, йдеться про місцевість, де була значна частина днів із туманами, інверсіями та низькою швидкістю вітру (менш ніж 1 м/с). такі умови сприяють накопиченню шкідливих речовин у повітрі, що може призвести до погіршення екологічної ситуації.

Отже, планування використання земельної ділянки має не лише функціональне призначення, а й комплекс екологічних та кліматичних факторів, що впливають на безпечність і комфортність проживання та господарської діяльності в конкретному районі.

Земельна ділянка, що розглядається, має кілька важливих обмежень у використанні, які пропонуються як правовими, такими і природоохоронними нормами. Ці обмеження встановлені на основі чинного законодавства та мають на меті збереження природних, інженерних, історико-культурних та інших цінностей.

Інформація про наявні в межах об’єкта землеустрою обмеження у використанні земель. Згідно з додатком № 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, на земельну ділянку діють обмеження:

- зона охоронюваного ландшафту (код 01.02.3) загальною площею 0,1950 га, встановлена на підставі Розпорядження Київської міської

державної адміністрації від 25.12.2007 р. № 1714 «Про внесення змін рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920»;

- охоронна зона навколо інженерних комунікацій (водопроводу) (код 01.08) загальною площею 0,0146 га, встановлена на підставі наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.04.2019 р. № 104 «Про затвердження ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
- охоронна зона навколо інженерних комунікацій (каналізації) (код 01.08) загальною площею 0,0546 га, встановлена на підставі Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України «Про затвердження ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проєктування» № 134 від 08.04.2013 р.;
- санітарно-захисна зона навколо об'єкта (код 03.01) загальною площею 0,1950 га, встановлена на підставі Наказу Міністерства охорони здоров'я України № 173 від 19.06.1996 р. «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів»;
- зона особливого режиму забудови (зсувонебезпечні райони) (код 06.01) загальною площею 0,1950 га, встановлена на підставі Наказу Держкоммістобудування України № 30 від 28.02.2007 р. «Про затвердження ДБН В.1.1-3-97. Інженерний захист територій, будинків і споруд від зсувів та обвалів. Основні положення.»;
- історичний ареал населеного місця (код 06.06.2) загальною площею 0,1950 га, встановлена на підставі наказу Міністерства культури та інформаційної політики України від 02.08.2021 р. № 599 «Про затвердження меж та режимів використання території історичних ареалів м. Києва»;

- охоронювана археологічна територія (код 06.06.3) загальною площею 0,1950 га, встановлена на підставі Розпорядження Київської міської державної адміністрації від 25.12.2007 р. № 1714 «Про внесення змін рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920»;
- пам’ятки культурної спадщини та/або їх території (пам'ятка ландшафту і історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра», охоронний № 560-Кв) (код 16.01) загальною площею 0,1204 га, встановлена на підставі наказу Міністерства культури України від 16.06.2011 р. № 453/0/16-11.

Усі зазначені обмеження регулюють використання земельної ділянки, впливаючи на її забудову, експлуатацію та охорону. Особливу увагу слід приділяти археологічній, культурній та природоохоронній цінності, що робить територію унікальною з точки зору історії та екології.

Перелік обмеження щодо використання земельної ділянки та схеми розташування земельної ділянки розглянуто рис. 3.4.2. - 3.4.4.

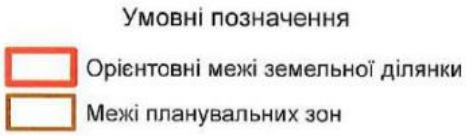


Рис. 3.4.2. Фрагмент схеми розташування об'єкту в системі суміжних територій м. Києва

Рис. 3.4.3. Фрагмент схеми зон охорони пам’яток, територій заповідників та історичних ареалів.

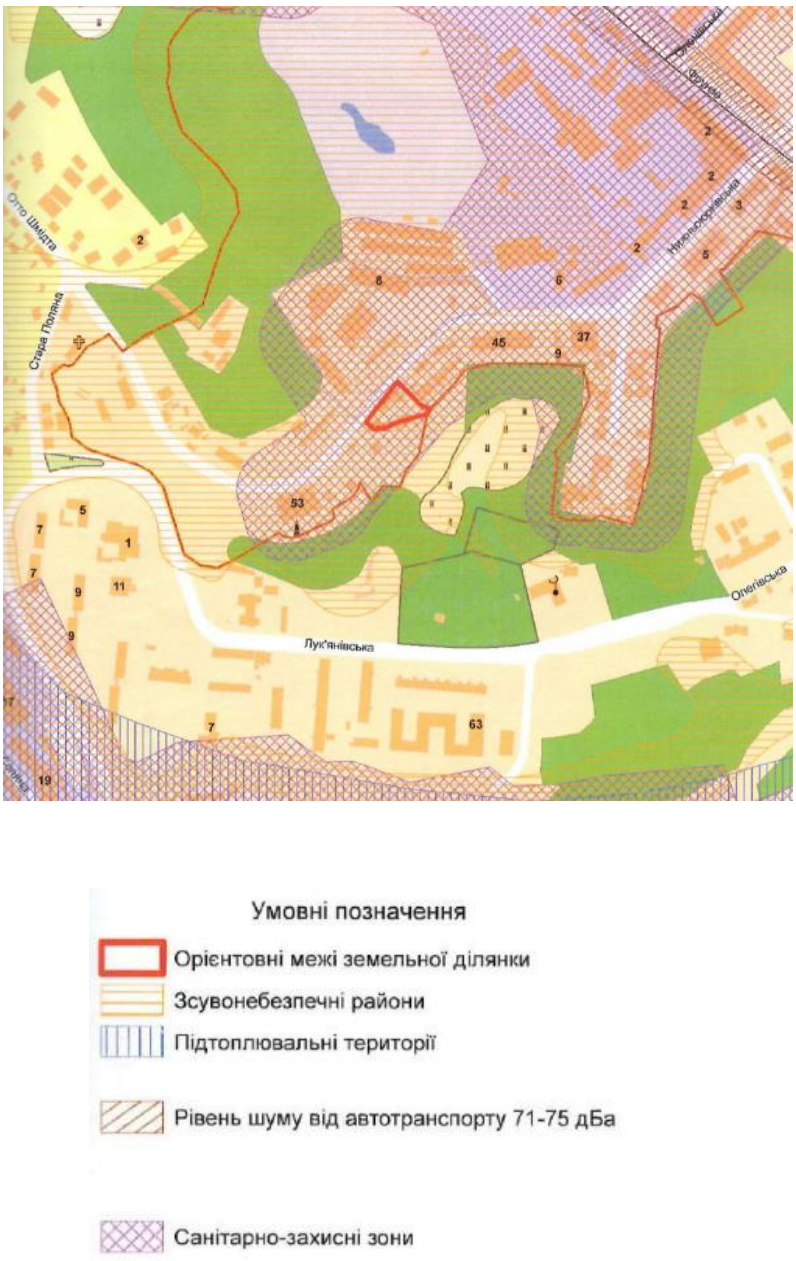


Рис. 3.4.4. Фрагмент схеми планувальних обмежень

3.5 Створення кадастрового плану ділянки

Кадастрова карта — це спеціалізована геоінформаційна система, яка відображає просторову інформацію про земельні ділянки, об'єкти нерухомості та природні ресурси. Вона є основним інструментом для управління земельними ресурсами, визначення їхньої вартості, правового статусу та технічних характеристик.

Основні характеристики кадастрової карти:

Просторова структура кадастрової карти надає чітке географічне розташування земельних ділянок з урахуванням їх меж та конфігурації. На карті кожної земельної ділянки є унікальний кадастровий номер, який дозволяє ідентифікувати її в системі Державного земельного кадастру.

На кадастрову карту надаються дані про власників земельних ділянок або користувачів, інформація про обмеження у використанні, а також відомості про правові режими (оренда, іпотека тощо). Ця інформація базується на законодавчих актах і документах, які підтверджують право на землю.

Кадастрова карта містить технічні дані про земельні ділянки: площу, форму, види дозволеного використання (сільськогосподарське призначення, промислова діяльність, забудова тощо), межі ділянки, координати поворотних точок тощо.

На карту надаються різноманітні обмеження, що стосуються земельних ділянок. Це можуть бути охоронні зони навколо водних об'єктів, лінії електропередач, газопроводів, археологічні або історичні об'єкти, зони охорони природи, санітарні та екологічні зони тощо. Ці обмеження мають правову підставу та передбачені відповідними нормативними документами.

Кадастрова карта відображає інженерні мережі (водопроводи, газопроводи, електромережі), дороги, мости, лінії зв'язку, а також річки, озера, ліси, інші природні об'єкти. Це дозволяє забезпечити комплексне планування розвитку інфраструктури та раціональне використання земельних ресурсів.

Відповідно до статті 34 Закону України «Про Державний земельний кадастр», на кадастровому плані земельної ділянки відображаються [3]:

- Площа земельної ділянки — відображає точну величину території.
- Зовнішні межі земельної ділянки — включають інформацію про суміжні земельні ділянки, їх власників або користувачів, зокрема тих, які перебувають у державній або комунальній власності.
- Координати поворотних точок земельної ділянки — пропонуються для точного розташування ділянки в просторі.
- Лінійні вимірювання між поворотними точками — показують відстань між координатними точками між ділянками.

- Кадастровий номер земельної ділянки — унікальний ідентифікаційний код, присвоєний ділянці.
- Кадастрові номери суміжних земельних ділянок — зазначаються за наявністю.
- Межі земельних угідь — використання функціональних зон або використання земельної ділянки.
- Між частинами земельної ділянки з обмеженнями у використанні — зони, на які поширюється обмеження, права суборенди або сервітути.
- Контури об'єктів нерухомого майна — відображають наявні будівлі або споруди на земельній ділянці.

Планування території — це один із основних напрямків, для якого використовується кадастрова карта. Вона слугує фундаментом для розробки містобудівних планів та схем землекористування. Завдяки кадастровій карті стає можливим створення ефективної системи розвитку території, враховуючи всі природні, технічні та правові обмеження. Це завдяки правильному застосуванню, де можна розташувати житлові квартали, промислові зони, об'єкти інфраструктури та інші важливі елементи міського середовища.

Контроль за використанням земель є ще однією ключовою функцією кадастрової карти. За її допомогою можна відстежувати, як саме використовують земельні ресурси. Важливо, щоб це відповідало чинному законодавству і встановленим нормам. Наприклад, кадастрова карта може показати, чи правильно використані землі сільськогосподарського призначення або чи не порушуються екологічні обмеження при будівництві нових об'єктів. Це дозволяє зберегти збереження ресурсів та захист довкілля.

Захист права власності є одним із останніх аспектів використання кадастрової карти. Чітке визначення меж земельних ділянок та їх офіційна реєстрація запобігають багатьом можливим конфліктам між власниками та користувачами. Адже коли відомі точні координати меж ділянок, спори щодо прав на ту чи іншу частину землі стають значно рідшими, остання частина деталей вже закріплена в офіційних документах.

Ознайомитись з фрагментом кадастрової карти можемо на рис. 3.5.1.

Рис. 3.5.1. Фрагмент кадастрового плану земельної ділянки

Таблиці, що складають координати всіх поворотних точок меж земельної ділянки (див. рис. 3.5.2), перелік земельних угідь з їх площами, інформацію про цільове призначення ділянки, а також дані про розробника землевпорядної документації, є невід'ємними елементами кадастрового плану земельної ділянки. ділянки.

№ Точки на схемі	Відстань (м)	Координати	
		X	Y
1	1.45	5592934.56	299904.82
2	2.94	5592933.25	299905.44
3	8.94	5592930.89	299907.19
4	25.97	5592924.36	299913.29
5	14.61	5592906.07	299931.72
6	31.50	5592896.00	299921.13
7	10.40	5592884.65	299891.75
8	1.50	5592875.27	299887.25
9	9.25	5592875.92	299885.90
10	23.61	5592867.67	299881.72
11	8.00	5592878.33	299860.65
12	13.92	5592885.46	299864.27
13	49.76	5592896.19	299873.13
1			

Рис. 3.5.3. Координати поворотних точок земельної ділянки

На кадастровому плані також відображається таблиця, яка містить інформацію про місце розташування та цільове призначення земельної ділянки (див. рис. 3.5.4).

Кадастровий квартал			8000000000:85:312
Місце розташування			місто Київ, Подільський район (код КОАТУУ 80 385 000 00), вулиця Нижньоюрківська, 47 (літери Б, В)
Цільове призна-чення	Існуючий стан	Категорія земель	200 – Землі житлової та громадської забудови
		Код виду цільового призначення	03.19
	Запроек-товано	Категорія земель	200 – Землі житлової та громадської забудови
		Код виду цільового призначення	03.10
Площа, га			0.1950

Рис. 3.5.4. Інформація про земельну ділянку

Список обмежень щодо використання земельної ділянки та експлікація земель представлені на рис. 3.5.5.

	КОД	НАЗВА ОБМЕЖЕННЯ	ПЛОЩА	ПІДСТАВА ДЛЯ ВСТАНОВЛЕННЯ
	01.02.3	ЗОНА ОХОРОНЮВАНОГО ЛАНДШАФТУ	0,1950	РОЗПОРЯДЖЕННЯ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ N° 1714 «ПРО ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО РІШЕННЯ ВИКОНКОМУ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ НАРОДНИХ ДЕПУТАТІВ ВІД 16.07.1979 N° 920» ВІД 25.12.2007
	01.08	ОХОРОННА ЗОНА НАВКОЛО ІНЖЕНЕРНИХ КОМУНІКАЦІЙ (ВОДОПРОВОД)	0,0146	НАКАЗ МІНІСТЕРСТВА РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ, БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ N° 104 «ПРО ЗАТВЕРДЖЕННЯ ДБН 5.2.2-12:2019 «ПЛАНУВАННЯ ТА ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЇ» ВІД 26.04.2019
	01.08	ОХОРОННА ЗОНА НАВКОЛО ІНЖЕНЕРНИХ КОМУНІКАЦІЙ (КАНАЛІЗАЦІЯ)	0,0436 0,0009 0.0101	НАКАЗ МІНІСТЕРСТВА РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ, БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ «ПРО ЗАТВЕРДЖЕННЯ ДБН В.2.5-75:2013 «КАНАЛІЗАЦІЯ. ЗОВНІШНІ МЕРЕЖІ ТА СПОРУДИ. ОСНОВНІ ПОЛОЖЕННЯ ПРОЕКТУВАННЯ» N° 134 ВІД 08.04.2013
	03.01	САНІТАРНО – ЗАХИСНА ЗОНА НАВКОЛО ОБ'ЄКТА	0,1950	НАКАЗ МІНІСТЕРСТВА ОХОРОНИ ЗДОРОВ'Я УКРАЇНИ N° 173 «ПРО ЗАТВЕРДЖЕННЯ ДЕРЖАВНИХ САНІТАРНИХ ПРАВИЛ ПЛАНУВАННЯ ТА ЗАБУДОВИ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ» ВІД 19.06.1996
	06.01	ЗОНА ОСОБЛИВОГО РЕЖИМУ ЗАБУДОВИ (ЗСУВОНЕБЕЗПЕЧНІ РАЙОНИ)	0,1950	НАКАЗ ДЕРЖКОММІСТОБУДУВАННЯ УКРАЇНИ N° 30 "ПРО ЗАТВЕРДЖЕННЯ ДБН В.1.1-3-97. ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЙ, БУДІНКІВ І СПОРУД ВІД ЗСУВІВ ТА ОБВАЛІВ. ОСНОВНІ ПОЛОЖЕННЯ." ВІД 28.02.2007
	06.06.2	ІСТОРИЧНИЙ АРЕАЛ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ	0,1950	НАКАЗ МІНІСТЕРСТВА КУЛЬТУРИ ТА ІНФОРМАЦІЙНОЇ ПОЛІТИКИ УКРАЇНИ N° 599 «ПРО ЗАТВЕРДЖЕННЯ МЕЖ ТА РЕЖИМІВ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ ІСТОРИЧНИХ АРЕАЛІВ М. КИЄВА» ВІД 02.08.2021
	06.06.3	ОХОРОНЮВАНА АРХЕЛОГІЧНА ЗОНА	0,1950	РОЗПОРЯДЖЕННЯ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ N° 1714 «ПРО ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО РІШЕННЯ ВИКОНКОМУ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ НАРОДНИХ ДЕПУТАТІВ ВІД 16.07.1979 N° 920» ВІД 25.12.2007
	16.01	ПАМ'ЯТКА КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ	0,1950	НАКАЗ МІНІСТЕРСТВА КУЛЬТУРИ І ТУРИЗМУ УКРАЇНИ N° 58/0/16-10 ВІД 03.02.2010

Рис. 3.5.5. Перелік обмежень щодо використання земельної ділянки

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

4.1 Реєстрація даної ділянки в державному земельному кадастрі

Відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр», державна реєстрація земельної ділянки передбачає внесення інформації про її створення до Державного земельного кадастру, а також надання їй унікального кадастрового номера.[3]

Згідно з українським законодавством, державна реєстрація земельних ділянок має кілька важливих етапів та процедур. Закон України «Про Державний земельний кадастр», а саме його стаття 24, детально пояснює, як саме відбувається ця реєстрація. [3]

Перш за все, державна реєстрація земельної ділянки здійснюється під час її формування. Це означає, що коли нову ділянку формують, для неї відкривають спеціальну Поземельну книгу.

Поземельна книга – це своєрідний документ або база, де фіксується вся основна інформація про ділянку, зокрема її розташування, площа, цільове призначення та інші важливі дані.

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється на підставі заяви, яку можна подати:

1. *Особа, що отримала дозвіл на розроблення документації із землеустрою від органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування.* Таке дозвіл є підставою для формування земельної ділянки, яка передається у власність або користування із земель державної чи комунальної власності. Заяву може подати сама особа або її уповноважений представник.
2. *Власник або користувач земельної ділянки державної чи комунальної власності*. Це стосується, коли є потреба розділити або об’єднати вже існуючі ділянки. Заяву можна подати як власник чи користувач, так і їх уповноважений представник.

3. *Орган виконавчої влади або органу місцевого самоврядування* – коли відбувається формування земельних ділянок державної чи комунальної власності.
4. *Власник земельної частки (паю) або його спадкоємець* – коли виникає потреба виділити в натурі земельну ділянку власника земельної частки (паю).
5. *Особи,* передбачені частиною першої статті 118 Земельного кодексу України , серед яких також є власники нерухомості (будівель чи споруди), розташовані на земельній ділянці, що передається із земель державної чи комунальної власності, а також їх спадкоємців.

Таким чином, заявниками на державну реєстрацію земельної ділянки можуть бути як фізичні особи, якими надано право на створення земельної ділянки, так і органи влади, власники або спадкоємці земельних часток і нерухомості, що передаються у користування чи власність.

Для проведення державної реєстрації земельної ділянки державному кадастровому реєстратору надаються такі документи:

- заява за встановленою формою, затвердженою центральним органом виконавчої влади, що відповідає за політику у сфері земельних відносин.
- документація із землеустрою, яка є основою для формування земельної ділянки, надається в електронному вигляді та як електронний документ.

У разі прийняття закону, що поділ або об’єднання земельних ділянок потребує погодження з органами виконавчої влади, місцевого самоврядування, фізичними чи юридичними особами, додані документи, що підтверджують таку згоду. Це повідомлення про реєстрацію ділянок, сформованих у результаті поділу або об'єднання.

Способи подачі заяви:

- заяву з усіма додатками можна подати особистим заявником або його уповноваженим представником;

- заяву можна надіслати поштою рекомендованим листом з описом вкладень і повідомленням про вручення;
- заява може бути подана через Єдиний державний портал адміністративних послуг або через інтегровану з ним інформаційну систему органу виконавчої влади, що реалізує політику в земельній сфері;
- заява з витягом з Державного земельного кадастру подається через центр надання адміністративних послуг.

Подача документів в електронній формі.

Заявники мають право подавати документи в електронній формі через затверджених осіб — сертифікованих інженерів-землевпорядників, які є розробниками документації або працюють у складі розробника-юридичної особи. Заява підписується електронним підписом сертифікованого інженера-землевпорядника і подається через засоби телекомунікаційного зв'язку.

Розглянемо приклад даної заяви:

Державному кадастровому реєстратору Міськрайонного управління у Подільському р-ні, м. Київ
(Держгеокадастру або найменування його територіального органу)
від Устенко Світлани Олександрівни
(прізвище, ім’я та по батькові фізичної особи/найменування юридичної особи)
2356985697/ 1549768-64975
(податковий номер/серія та номер паспорта фізичної особи, яка через свої релігійні переконання відмовилася від прийняття номера)
5575632225/ 9856327-86482
(документ, що посвідчує повноваження діяти від імені особи)
08292, Київська область, м.Київ, вул.Сабова, 51
(місце проживання фізичної особи/місцезнаходження юридичної особи)
+380662745256
(контактний телефон)

ЗАЯВА

про державну реєстрацію земельної ділянки

Відповідно до Земельного кодексу України та Закону України "Про Державний земельний кадастр" прошу зареєструвати земельну ділянку площею

0.1950 гектарів, яка розташована за адресою: місто Київ, Подільський район, вулиця Нижньоюрська 47.

Додаткові відомості

До заяви додаються:

- **копія документа, що посвідчує особу;**
- **копія документа, що посвідчує повноваження діяти від імені особи;**
- **копія документа про присвоєння податкового номера;**
- **документація із землеустрою;**
- **електронний документ;**

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

Дата реєстрації заяви

Підпис заявника

Прізвище, власне ім’я, по батькові (за наявності) Державного кадастрового реєстратора

М.П. (за наявності)

Підпис Державного кадастрового реєстратора

Дата подання заяви

М.П.

Приклад електронного документа зображено на рисункау 4.4.1:

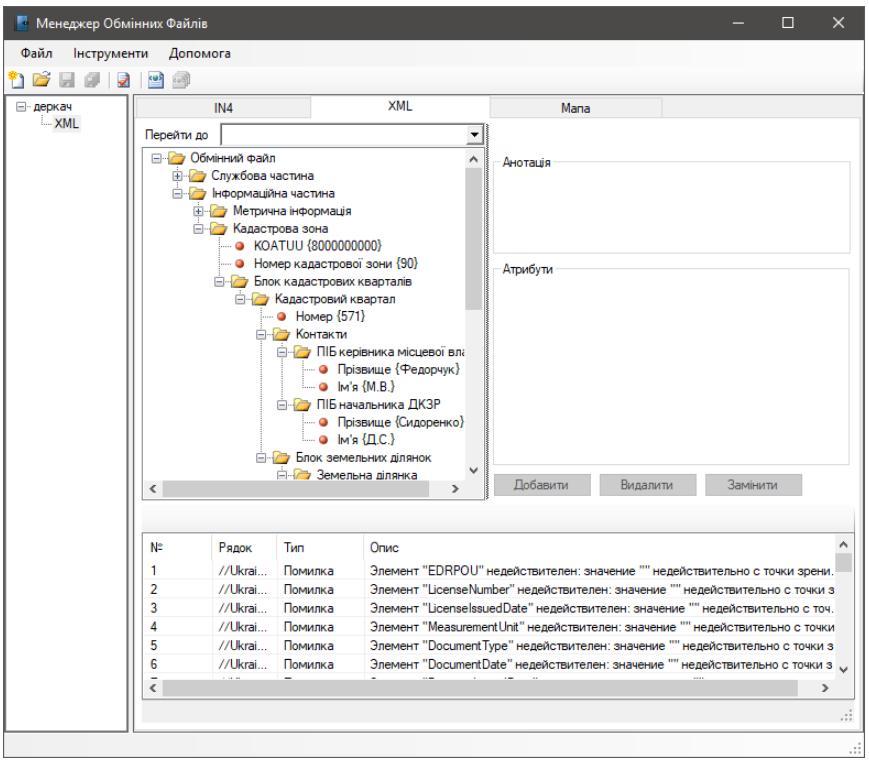


Рис. 4.4.1. Створення XML-файлу

Для того щоб провести державну реєстрацію земельної ділянки, необхідно підготувати та подати низку документів державному кадастровому реєстратору, який відповідає за цю процедуру. Цей процес має чітко визначений порядок та вимагає дотримання всіх формальностей.

Після отримання документів, державний орган кадастрової реєстрації має певний термін для проведення реєстрації. Згідно з законом, цей термін становить чотирнадцять днів з моменту подання заяви. Протягом цього часу орган проводить перевірку на відповідність усіх наданих документів вимогам законодавства. Це включає перевірку правильності оформлення, повноти документації та її відповідність чинним нормам.

На основі перевірки може бути два варіанти розвитку подій:

Державна реєстрація земельної ділянки успішно здійснюється.

Якщо є невідповідності або порушення, орган надає мотивовану відмову.

Процедура реєстрації земельної ділянки включає такі кроки:

Ключовим елементом процесу реєстрації є присвоєння земельній ділянці кадастрового номера – унікального ідентифікатора, що дозволяє чітко ідентифікувати кожну ділянку в системі кадастру. Без кадастрового номера ділянка

фактично не може існувати в юридичному полі, що робить цей процес обов’язковим для правомірного користування та управління землею.

Наступний пунктом є вносення відомостей про ділянку (крім даних щодо затвердження документації із землеустрою і власників або ділянки користувачів).

На титульний аркуш документації із землеустрою надається позначка про проведення перевірки електронного документа та внесення відомостей до Державного земельного кадастра. Згодом документація повертається заявкові. Ця позначка служить підставою для подальшого затвердження документації органом державної влади або місцевого самоврядування (у разі, якщо закон передбачає таке затвердження).

Після успішної реєстрації заявник отримує витяг з Державного земельного кадастру. Цей документ є безкоштовним і містить всі відомості про земельну ділянку, які були внесені до Поземельної книги. Витяг включає також кадастровий план ділянки, на якому відображені її межі та інші характеристики. Приклад витягу можемо побачити у додатку 3.

4.2 Реєстрація речового права на земельну ділянку

Щоб зареєструвати своє право на земельну ділянку, важливо розуміти, що це не просто бюрократична процедура, а складний процес, який чітко регламентований законами України. Без офіційної реєстрації ваше право на землю не буде захищено, і ви не можете повноцінно розпорядитися своєю ділянкою, наприклад, продати чи здати її в оренду.

Реєстрація речового права на земельну ділянку є важливою юридичною процедурою, яка забезпечує власнику захист його права на землю та дає можливість повною мірою реалізовувати це право. Процес реєстрації в Україні регулюється Законом "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження", а також іншими підзаконними актами, що стосуються земельних питань.[9]

Процедура реєстрації речового права на земельну ділянку вимагає кількох наступних кроків. Кожен із них є для того, щоб права власника або користувача

були визнані законодавчо, і тільки після завершення всіх етапів реєстрація завершена. Нижче розглянемо кожен з етапів детально.

Першим кроком у процесі реєстрації є звернення заявника до державного реєстратора. Ця функція може працювати в різних органах, зокрема:

- центр надання адміністративних послуг (ЦНАП) — найбільш розширений варіант для реєстрації речових прав;
- нотаріуси, які мають повноваження державного реєстратора, також можуть забезпечити реєстрацію.

Для початку реєстрації заявник має подати письмову заявку. Згідно зі статтею 16 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження" реєстраційне право здійснюється на підставі заяви, яку можна подати або сам власник, або його уповноважена особа за нотаріально завіреною довіреністю.[9]

Для реєстрації речового права заявник повинен подати комплект документів, що підтверджують законність його права на земельну ділянку. Цей етап є одним із ключових, після чого документи повинні бути правильно оформлені, щоб уникнути затримок або відмов у реєстрації.

Основні документи, необхідні для реєстрації, включають:

Документ, що підтверджує право власності:

- договір купівлі-продажу;
- договір дарування;
- спадкове свідоцтво;
- рішення суду про визнання права власності.

Згідно зі статтею 18 Закону "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно" ці документи повинні бути подані реєстратору як підстава для реєстрації права:

- витяг з Державного земельного кадастру;
- кадастровий план ділянки4
- документи, що підтверджують особу заявника.

Після того, як усі необхідні документи подані, державний реєстратор розглядає їх.

Відповідність документам вимогам законодавства.

1. Наявність або поява обтяжень чи обмежень на земельну ділянку, таких як арешт чи застава.
2. Наявність правових підстав для реєстрації.

Якщо у всіх документах вимогам і на ділянку не викладено обтяжень, реєстратор приймає рішення про реєстрацію права.

Коли всі перевірки завершені, і реєстратор прийняв позитивні рішення, інформація про речове право на земельну ділянку буде передана до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Цей етап завершується у процесі реєстрації, і з моменту внесення до реєстру право офіційно зареєстрованим.

Цей процес регулюється статтею 9 Закону «Про державну реєстрацію речових прав» , яка передбачає, що всі речові права на нерухоме майно мають бути відображені в реєстрі, а інформація про них стає доступною для перевірки.[9]

Після завершення процедури реєстрації заявник отримує витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Витяг є офіційним документом, який підтверджує факт реєстрації права на земельну ділянку та містить ключові відомості про власника, ділянку та правовий статус.

Відповідно до статті 27 Закону "Про державну реєстрацію речових прав" вихід з реєстру може бути отриманий у паперовому або електронному вигляді. Це підтвердження є необхідним для здійснення подальших правочинів із земельною ділянкою, таких як продаж, дарування або передача в оренду.[9]

Процедура реєстрації речового права на земельну ділянку — це чітко визначений законом процес, який захищає право власника і гарантує правову визначеність. Кожен етап вимагає точного дотримання законодавчих норм, щоб уникнути будь-яких проблем і затримок.

Одна з найпоширеніших проблем — це помилки в кадастрових документах. Наприклад, при складанні кадастрового плану або під час внесення інформації до

Державного земельного кадастру можуть бути зроблені помилки на визначених межах земельної ділянки, її площі або кадастрового номера.

Ще важливою проблемою є незареєстровані обтяження на земельну ділянку. Обтяження може бути додатково: арешт, іпотека, застава або інші юридичні зобов'язання, які обмежують права власника на вільне розпорядження землею. Проблема продовжується тоді, коли таке обтяження не було вчасно зареєстровано або відображено в реєстрі.

Не менш складним питанням є повідомлення щодо права власності . Буває так, що на одну й ту саму земельну ділянку претендують кілька осіб. Це може статися через невчасне оформлення спадщини, помилки в старих документах або навіть шахрайські дії.

Якщо виявити зазначені вище проблеми, часто єдиним виходом стає звернення до суду. Суд може допомогти вирішити спори щодо права власності, зобов'язати виправити помилки в кадастрових документах або скасувати неправомірні зобов'язання на земельну ділянку.

Реєстрація речового права на земельну ділянку — це не тільки формальна процедура, але й комплексна юридична операція, яка може мати вашу складність. Важливо підготуватися до можливих проблем, перевірити документи та уникати конфліктних ситуацій. У разі виникнення труднощів не варто зволікати з рішенням, після своєчасного звернення до фахівців суду або може значно скоротити час і зусилля, необхідні для захисту ваших прав на землі.

РОЗДІЛ. 5. ЗАСТОСУВАННЯ ГІС – ТЕХНОЛОГІЙ ПРИ ФОРМУВАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

5.1 Моніторинг та контроль за використанням земель в ГІС

Геопросторні дані (ГПД) стали невід'ємною частиною сучасного земельного управління, забезпечуючи якісне прийняття рішень та ефективний контроль над земельними ресурсами. У час стрімкого розвитку цифрових технологій використання ГПД дозволяє глибше аналізувати інформацію про земельні ділянки, оптимізувати процеси та підвищувати прозорість у земельних відносинах.

Геопросторові дані — це інформація, що містить координати об'єктів на Землі та опис їх властивостей, структури та оточення. Такі дані можуть включати карти, зображення із супутників, дані геодезичних обстежень тощо. Вони є основою для створення геоінформаційних систем (ГІС), за допомогою яких фахівці зможуть візуалізувати, аналізувати та керувати земельними ресурсами.

Застосування ГІС у земельному управлінні має велике значення для різних аспектів.

ГІС забезпечує точне визначення меж земельних ділянок, що є кількома для запобігання конфліктам через накладання ділянок та для забезпечення справедливого розподілу земельних ресурсів.

Завдяки використанню супутникових знімків та аерофотозйомки можна відстежувати зміни в земельному покритті, контролювати стан екосистем та остаточно виявляти випадки незаконного використання земельних ресурсів.

ГІС та інші інструменти на основі ГПД дають можливість провести аналіз з урахуванням екологічних, соціально-економічних та демографічних факторів. Це важливо для розробки планів землекористування, які мінімізують ризики деградації земель і підтримують сталий розвиток.

Геопросторові дані забезпечують інтеграцію різних видів інформації про земельні ресурси, що дозволяє чиновникам, інвесторам та громадським організаціям приймати рішення на основі об’єктивних даних.

Для збору та аналізу геопросторових даних слід використовувати різні технології, включаючи:

- супутникові знімки та аерофотозйомка;
- дрони;
- геоінформаційні системи (ГІС).

Кадастрова система також виконує роль науково-технічної та виробничої платформи, яка об'єднує діяльність зі створення, використання та зберігання інформаційних ресурсів. Такий підхід дозволяє не тільки ефективно накопичувати дані, але й забезпечує їх актуальність і доступність для подальшого використання.

Однією з ключових властивостей об'єктів кадастрового обліку є географічна прив'язка, що означає необхідність точного визначення їх розташування на карті. Це дозволяє чітко відобразити межі об'єктів, уникаючи накладання ділянок та зменшуючи ризик виникнення конфліктів щодо прав власності чи використання.

Для забезпечення точності даних у кадастрі застосовуються новітні геоінформаційні технології (ГІС). Вони дають можливість створювати й інтегрувати геопростірові дані, аналізувати інформацію в реальному часі, візуалізувати стан земельних і природних ресурсів.

За допомогою таких технологій можливо виконати інші завдання, наприклад:

1. Моніторинг змін у межах об'єктів кадастру, що дозволяє оперативно відстежувати зміни у стані ресурсів та використовувати землі.
2. Підтримка прийнятих рішень – дані, отримані з геоінформаційних систем, допомагають державним органам прийняти зважені рішення щодо використання та охорони земельних і природних ресурсів.
3. Аналіз екологічних ризиків – кадастрові, поєднані з даними з ГІС, дозволяють виявляти зони ризику для екосистем, сприяючи впровадженню охоронних заходів.

ArcGIS

ArcGIS – це потужна геоінформаційна система (ГІС), розроблена компанією Esri, яка надає широкий спектр інструментів для створення, обробки та аналізу

геопросторових даних. ArcGIS дозволяє проводити моніторинг земель, контролювати їх використання, а також забезпечувати інтеграцію різних типів інформаційної сфери, що робить її ефективною в управлінні земельними ресурсами.

Основні компоненти ArcGIS:

1. ArcGIS Pro – десктопна версія з розширеними функціями, що дозволяє працювати з великим масивом геопросторових даних. Забезпечує тривимірну (3D) візуалізацію об'єктів, має багатий інструментарій для аналізу та можливість інтеграції з іншими програмами.
2. ArcGIS Online – хмарна платформа, що дозволяє користувачам охороняти, ділитися та аналізувати геодані онлайн. Вона забезпечує спільний доступ до карти, а також інтеграцію з іншими системами через API.
3. ArcGIS Enterprise – для організацій, які потребують розширеної функціональності та можливості локального зберігання даних, підходять для великих об’єктів та можуть інтегрувати дані з іншими корпоративними системами.

Інструменти для мобільних пристроїв – спеціальні мобільні додатки (як, наприклад, ArcGIS Collector), що забезпечують збір даних на місцевості, що дозволяє оперативно оновлювати дані в ГІС.

ArcGIS Pro дозволяє користуватися супутниковими знімками та даними аерофотозйомками для відстеження змін у землекористуванні. За допомогою цих технологій легко виявити випадки незаконного будівництва, вирубки лісів, а також зміну сільськогосподарських площ. Такий підхід дає змогу оперативно реагувати на порушення та контролювати дотримання законодавства. Інструменти, як-от "Buffer", "Intersect" і "Union", забезпечують точне визначення меж земельних ділянок та дозволяють аналізувати накладання об'єктів. Це дуже важливо для запобігання конфліктам, пов’язаним із правом власності та використанням земельних ресурсів.

ArcGIS Pro може об’єднувати та обробляти величезні обсяги даних із різних джерел: кадастрових реєстрів, супутникових зображень і сенсорних датчиків. Це дає можливість створювати комплексні моделі для аналізу стану землі та прогнозування її використання.

Завдяки аналітичним ГІС-моделям ArcGIS Pro також дозволяє будувати прогнози змін у використанні земель з урахуванням демографічних, економічних та кліматичних факторів. Такий особливо корисний для розробки стратегій сталого використання земельних ресурсів, що дає можливість зберегти баланс між потребами суспільства і захистом довкілля.

ArcGIS Pro, таким чином, забезпечує повний комплекс інструментів для сучасного управління земельними ресурсами — від моніторингу та аналізу до прогнозування та планування.

Застосування ArcGIS у моніторингу та контролі земельних ресурсів

ArcGIS має великий потенціал для використання в моніторингу та контролі використання земель.

За допомогою ArcGIS державні установи можуть проводити постійний моніторинг стану земельного покриття. Використовуючи інструменти ArcGIS, можна автоматично ідентифікувати зміни, такі як забудова сільськогосподарських земель, зміна типів ландшафту чи розширення зони промислового будівництва. Програма дозволяє інтегрувати кадастрові з іншими типами інформації (наприклад, відомості про забудову чи екологічні зони), що полегшує контроль за дотриманням правил землекористування.

Він здатний інтегрувати дані з різних джерел для відстеження незаконної вирубки лісів, порушення водних об’єктів або використання земель у заборонених цілях. Це забезпечує своєчасне реагування на порушення та шкідливі охороні природних ресурсів.

Також дозволяє надавати доступ громадськості до карт і звітів, що робить управління земельними ресурсами прозорими. Це також сприяє кращому інформуванню громади про стан навколишнього середовища.

Завдяки можливості інтегрувати інформацію з різних джерел і проводити складний аналіз, ArcGIS забезпечує якісну підтримку прийняття рішень щодо землекористування. Це корисно для державних органів, муніципалітетів та приватних компаній, які займаються розвитком інфраструктури та управління природними ресурсами.

ArcGIS у своїй розширеній версії є комплексним інструментом для моніторингу, контролю та аналізу земельних ресурсів. Він дозволяє створювати інтерактивні карти, аналізувати просторові та інтегрувати їх з іншими інформаційними системами, забезпечуючи ефективне управління земельними ресурсами та їх старе використання. Завдяки гнучким можливостям для аналізу даних ArcGIS є ключовим інструментом у сфері геоінформаційних технологій для земельного управління.

AutoCAD Civil 3D

AutoCAD Civil 3D – це інженерне програмне забезпечення, розроблене компанією Autodesk, спеціально для проєктування, аналізу та управління інфраструктурою. Основна просторова особливість Civil 3D стає в його можливості працювати з даними, що робить його корисним для управління земельними ресурсами та моніторингу змін у використанні земель. Civil 3D широко використовується для проєктування доріг, водопровідних систем, комунікацій, а також для проєктування проєктів з благоустрою та управління земельними ділянками.

Основні функції та компоненти AutoCAD Civil 3D.

Civil 3D дозволяє створювати та аналізувати цифрові моделі рельєфу, використовуючи точки, контури та дані топографічних зйомок. Моделювання поверхонь є основою для визначення змін у ландшафті, розробки проєктів благоустрою та аналізу використання земель.

Програма надає інструменти для проєктування доріг, каналізаційних мереж, водопровідних систем та інших інженерних об'єктів. Це дає можливість інтегрувати плани інфраструктури з даними земельних ділянок, враховуючи існуюче землекористування та показовий вплив на територію. Вона дає можливість

проводити гідрологічний аналіз, включаючи моделювання стоків та визначення затоплених територій. Це корисно для моніторингу та планування землекористування в районах із ризиком затоплення.

AutoCAD Civil 3D підтримує імпорт та експорт даних із геоінформаційних систем, зокрема ArcGIS. Це дозволяє використовувати геопросторові дані для створення точних проєктів, інтегруючи їх відомості про межі земельних ділянок, водні об’єкти, інфраструктуру та екологічні зони.

Civil 3D пропонує інструменти для моделювання коридорів – особливо важливо для проєктування транспортної інфраструктури. Ця функція забезпечує детальний аналіз впливу доріг та інженерних споруд на прилеглі території, які планують планувати землекористування з екологічними обмеженнями.

Розширені можливості Civil 3D для моніторингу та контролю за використанням земель.

Визначення меж земельних ділянок і проєктування ландшафтів – це допомагає чіткій ідентифікації між земельними ділянками, що зменшує ризик конфліктів щодо права власності.

Аналіз екологічного впливу, використовуючи моделі поверхонь, інженери можуть прогнозувати вплив проєктів на рельєф, водні ресурси та довкілля в цілому.

Завдяки інтеграції з геоінформаційними системами Civil 3D може використовувати дані з різних джерел для відстеження змін на місцевості, зокрема, забудови, зсувів обґрунтування або зміни водних потоків. Це додатково вчасно реагувати на негативні процеси та коригувати проєктні рішення.

Civil 3D дозволяє створювати моделі водопостачання, каналізації, електропостачання та інших комунікацій з урахуванням місцевих умов. Це зменшить ризик пошкодження обґрунтованих вод, забруднення водою і зсувів обґрунтовано, забезпечуючи безпеку про та збереження природних навколишнього середовища.

Моделювання потоків і стоків води дозволяє точно визначити місця ризику затоплення та відповідним чином планувати інженерні споруди, що особливо корисно для районів з високим рівнем води. інструмент дає можливість

прогнозувати вплив інфраструктурних об’єктів цього на природні потоки, допомагаючи уникнути затоплення житлових та сільськогосподарських ділянок.

QGIS

(Quantum GIS) — це потужна, безкоштовна платформа для роботи з геоінформаційними системами (ГІС), яка широко застосовується для моніторингу та контролю за використанням земельних ресурсів. Ваші розширені функціональні можливості не дозволяють створювати, редагувати, аналізувати та візуалізувати просторові дані, що є цінним інструментом у сфері земельного моніторингу.

Основні можливості QGIS.

QGIS працює з популярними форматами даних (Shapefile, GeoJSON, KML, GeoTIFF тощо) і підключається до баз даних, таких як PostGIS, які зручні для зберігання великих обсягів просторових даних.

QGIS дозволяє створювати та редагувати шари з точками, лініями та полігонами, що важливо для точного зображення та аналізу між земельними ділянками.

Програма надає можливість виконувати численні операції над геоданими (наприклад, буферизація, об'єднання, розрізнення, аналіз внутрішнього розташування), що покращує детальний аналіз просторової інформації.

Вона підтримує обробку супутникових зображень, що дозволяє отримувати актуальні дані про зміни на земній поверхні. Це особливо важливо для моніторингу землекористування.

Вбудовані інструменти не дозволяють швидко відображати зміни у використанні земель (наприклад, перетворення земель сільськогосподарського призначення у забудову), а також безпосередньо відображати результати у вигляді карт і звітів.

Використання QGIS у Моніторингу та контролі за використанням земель.

QGIS є інструментом для фахівців, які займаються моніторингом землекористування та контролем за дотриманням земельного законодавства. Завдяки QGIS можна виявляти незаконні забудови або випадкові нецільового використання землі, аналізуючи різні часові знімки або карти. Це проводить

перевірку на відповідність земельних ділянок до їх заявленого використання. Програма дозволяє порівнювати супутникові знімки або інші джерела даних, відстежувати зміни у використанні земельних ресурсів (наприклад, розширення сільськогосподарських угідь або лісових територій).

За допомогою QGIS можна об’єднувати та порівнювати різні шари даних (наприклад, кадастрові дані, екологічні показники, забудова) для створення повної картини землекористування.

За допомогою просторового аналізу в QGIS органи місцевого самоврядування можуть планувати нові зони забудови чи заповідної території, а також контролювати їх належне використання.

5.2 Взаємодія ГІС з системами управління нерухомістю

Розширена взаємодія геоінформаційних систем (ГІС) із системами управління нерухомістю дозволяє отримати глибокий аналіз об'єктів, їхнє зручне адміністрування та максимальне використання просторових даних для прийняття ефективних рішень. Ця інтеграція покращує управління нерухомістю, позбавляючи можливості використовувати географічну інформацію для візуалізації, моніторингу та моделювання просторових характеристик об'єктів.

Детальний опис функцій взаємодії ГІС із системами управління нерухомістю.

Просторова зв'язка даних про об'єкти нерухомості
ГІС дозволяє інтегрувати інформацію про об'єкти нерухомості (будівлі, земельні ділянки, інфраструктуру) з просторовими даними, щоб кожен об'єкт був відображений на карті.

Цей підхід сприяє швидкому доступу до інформації: адреси, площі, поверховості, типу об'єкта та його характеристик. Наприклад, система надає можливість розмістити всі об’єкти на певній відстані від визначеної точки чи в межах конкретної адміністративної одиниці, що налагоджена в управлінні великими нерухомими активами.

Аналіз характеристик нерухомості з урахуванням розташування ГІС дає можливість аналізувати нерухомість нерухомості у відношенні від географічного положення. Наприклад, наближеність до ключових об'єктів інфраструктури (шкіл, лікарень, транспортних зупинок) впливає на вартість об'єктів і їхню привабливість об'єктів для орендарів чи покупців. Такі фактори як близькість до торговельних центрів, парків, а також показники екології та інтенсивності руху дозволяють прийняти більш зважені рішення щодо інвестицій, вибору місць для проживання або комерційної діяльності.

Моніторинг стану нерухомості та управління технічними послугами дозволяє візуально контролювати регулярність технічних станів об'єктів і нагадує про необхідність обслуговування або ремонтних робіт. Наприклад, на карті можуть бути відображені об’єкти, які потребують поточного втручання, планових перевірок чи технічного обслуговування (наприклад, заміни покриття, модернізації опалювальної системи). Це ефективність роботи відповідних служб та вирішення уникати аварійних ситуацій завдяки тимчасовим профілактичним заходам.

Завдяки ГІС можна моделювати зони доступності об'єктів на основі часу та способу пересування (пішохідна доступність, громадський транспорт, автомобільний під'їзд). Це корисно при плануванні нових об'єктів і дає можливість оцінити, наскільки зручно вибиратися до об'єкта. Наприклад, для торговельних центрів важливе значення має час, потрібний для під'їзду автомобілем, а для житлових об'єктів — близькість до шкіл, лікарень і робочих місць.

Інтеграція ГІС до системи управління нерухомістю забезпечує доступ до аналітики щодо ринкової вартості та прогнозів її змін. Наприклад, якщо поруч будується новий об'єкт інфраструктури, це може підвищити вартість нерухомості в певному радіусі. За допомогою геопросторового аналізу можна виявити зони з показовим ростом або спадом ринкової вартості. Це власникам та інвесторам ухвалюють більш обґрунтовані рішення щодо продажу чи оренди.

Візуалізація даних про орендарів у ГІС дозволяє контролювати заповнюваність об’єкта, розташування приміщень, а також характеристики окремих площ (площа, функціональне призначення, стан оренди). Це додатково

адміністраторам слідкувати за договором оренди, контролювати виплати, обслуговувати орендарів. Наприклад, система дозволяє відображати поверхові плани та стан об'єкта, забезпечуючи швидкий доступ до даних, що є лише для оформлення нових договорів оренди або оновлення умов для чинних.

ГІС може показати територію з відкритими ризиками, такими як підтоплення, високий рівень злочинності, екологічні проблеми тощо. Це дозволяє проводити аналіз ризиків для об'єктів нерухомості, що є місцем для страхування, розвитку або продажу майна. Наприклад, якщо об’єкт розташований у зоні виявленого ризику підтоплення, ГІС допоможе врахувати цю інформацію в страхових розрахунках та вжити заходів для зменшення ризиків.

Практичні приклади використання ГІС для управління нерухомістю.

ГІС допоможе створювати інтерактивні карти для інвесторів, які відображають такі параметри, як результатний дохід, окупність інвестицій, доступність інфраструктури, показники безпеки. Це дозволяє інвесторам краще оцінювати перспективність вкладень.

Завдяки ГІС можна визначити зони покриття різних послуг, наприклад, Інтернету, водопостачання або газопостачання. Це всім керівникам об’єктів планують нові підключення чи модернізацію для забезпечення кращої якості послуг на об’єктах та в його околицях.

Інтеграція з ГІС дозволяє автоматично розраховувати місцеві податки і збори, комунальні тарифи залежно від розташування об'єкта, його функціонального призначення, площі та інших характеристик. Це забезпечує точність у розрахунках, спрощує адміністрування фінансових зобов'язань для власників.

Взаємодія ГІС із системами управління нерухомістю дає безліч переваг, зокрема візуалізацію розташування та характеристик об'єктів, аналітику для кращого управління активами, прогнозування ризиків, а також оцінку інвестиційної привабливості. Такі інтеграції сприяють більш ефективному управлінню нерухомістю, підвищенню прибутковості та підвищенню комфорту

користувачів і орендарів, що є особливо актуальним у сучасних умовах швидкого розвитку ринку нерухомості.

ВИСНОВКИ

Відповідно до призначення та поставлених задач даної атестаційної роботи було виконано такі пункти:

У рамках дослідження було детально розглянуто законодавство України, яке регламентує розробку проєктів землеустрою, спрямованих на відведення земельних ділянок для експлуатації та обслуговування адміністративних будівель. також, аналізуються основні законодавчі акти, що регулюють земельні відносини: Земельний кодекс України, Закон України «Про землеустрій», Закон України «Про Державний земельний кадастр», а також Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Ці нормативно-правові акти, на яких обґрунтовується цивільно-правовий режим користування земельними ділянками.

Було проаналізовано актуальні проблеми, що забезпечують формування земельних ділянок для житлової та громадської забудови, а також під час експлуатації та обслуговування.

Існує проблема недостатньої інформованості громадськості щодо можливості використання земельних ділянок, а також обмеження фінансових ресурсів для проведення землеустрою. Також варто відзначити технічні труднощі, пов'язані з інфраструктурою, які повинні забезпечити обслуговування нових житлових і громадських об'єктів.

Усі ці фактори забезпечують формування ефективної системи управління земельними ресурсами, що необхідно для забезпечення стійкого розвитку міст та комфортних умов проживання населення.

Розроблено проєкт землеустрою, спрямований на відведення земельної ділянки для експлуатації та обслуговування адміністративних будівель. Цей проєкт формується на основі завдання, яке затверджується замовником і є невід'ємною частиною договору на виконання відповідних робіт.

Проєкт відведення земельної ділянки враховує специфіку адміністративних будівель, їх функціональні потреби, а також вимоги законодавства щодо використання земельних ресурсів. Він передбачає проведення детальних

досліджень земельної ділянки, аналіз існуючої інфраструктури, а також оцінку впливу на навколишнє середовище.

У розробці проєкту проєкту особливо передбачається дотримання всіх норм і стандартів, що забезпечують ефективне використання земель і задоволення потреб адміністративних органів. Це включає в себе планування доступу до будівель, організацію території, забезпечення комунікаційних мереж та облаштування зони відпочинку та зелених насаджень, що сприяє комфортному функціонуванню адміністративних установ.

Після завершення етапу землевпорядного проєктування на основі отриманих геопросторових даних було визначено площу земельної ділянки.

Ці дані, отримані в результаті виконаних робіт, дозволили детально оцінити характеристики ділянки, включаючи її розміри, форму та розташування в контексті навколишньої території. Встановлені обмеження можуть включати фактори, такі як типи допустимого використання землі, обмеження на забудову, охорону навколишнього середовища.

Проведено характеристику етапів державної реєстрації земельної ділянки та обмежень, які можуть виникнути в її використанні. У загальному, державна реєстрація земельної ділянки відбувається у внесенні до Державного земельного кадастру відомостей про формування земельної ділянки, а також у присвоєнні їй кадастрового номера.

Процес державної реєстрації земельних ділянок здійснюється за місцем їх розташування і виконується державним кадастровим реєстратором територіального відділу Держгеокадастру України, який є уповноваженим органом, відповідальним за ведення Державного земельного кадастру. На цьому етапі реєстратор перевіряє подані документи, проводить їх аналіз, а також здійснює контроль за дотриманням усіх нормативних вимог.

Важливо також зазначити, що під час реєстрації встановлюються обмеження у використанні земельної ділянки, які можуть бути пов’язані з охороною навколишнього середовища, санітарними нормами, вимогами містобудування та іншими факторами. Це забезпечує правову захищеність

земельних ділянок і дозволяє уникнути пошкоджень, які можуть негативно вплинути на їх подальше використання.

Описані основні напрямки застосування сучасних інформаційних і геоінформаційних систем (ГІС) у галузі землеустрою та кадастру. Геоінформаційні системи забезпечують важливу функцію лише у створених проєктах, але й в аналізі великої кількості альтернативних проєктних рішень. Вони сприяють формуванню різноманітних рекомендаційних та управлінських карт на рівнях загальнонаціонального, регіонального та місцевого.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Земельний кодекс України № 2768-III від 25.10.2001 зі змінами від 28.05.2024, підстава – 3563-IX. [Електронний ресурс]. Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14

2. Закон України «Про землеустрій» № 858-IV від 22.05.2003 зі змінами від 31.12.2023, підстава - 2801-IX. [Електронний ресурс]. Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15

3. Закон України « Про державний земельний кадастр» № 3613 -VI від 07.07.2011, зі змінами від 21.09.2024, підстава - 3948-IX. [Електронний ресурс]. Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17

4. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28.04.2021 № 1423-IX зі змінами від 01.01.2024, підстава - 1909-IX. [Електронний ресурс]. Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20

5. Наказ Міністерства Аграрної Політики та Продовольства України «Про затвердження вимог до технічного і технологічного забезпечення виконавців (розробників) робіт із землеустрою» № 255 від 11.04.2013, зі змінами від 06.10.2020, підстава z0921-20. [Електронний ресурс]. Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0694-13

6. Наказ головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів Україні «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 Z0603. [Електронний ресурс]. Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98

7. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038 – VI, від 01.02.2011, зі змінами від 21.09.2024, підстава 3948-IX. [Електронний ресурс]. Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98

8. Закон України «Про основи містобудування» № 2780-XII, від 16.11.1992, зі змінами від 31.03.2023, підстава - 2849-IX. [Електронний ресурс]. Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12

9. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» № 1952-IV від 01.07.2004, зі змінами 15.04.2024, підстава - 3588-IX. [Електронний ресурс]. Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15

10. ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій". [Електронний ресурс]. Режим доступу: https://e-construction.gov.ua

11. ДБН В.2.2-15:2019 "Житлові будинки. Основні положення". [Електронний ресурс]. Режим доступу: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/319

12. ДБН В.2.2-40:2018 "Інклюзивність будівель і споруд".[Електронний ресурс]. Режим доступу: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/31923

13. ДБН В.2.2-9:2018 "Громадські будинки та споруди. Основні положення". [Електронний ресурс]. Режим доступу: https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/30220822768055761 02/2023-01-24

14. https://pgasa.dp.ua/wp-content/uploads/2018/04/Otsinka-zemelTypograf-nov-A5.pdf

15. ТМ «Землевпорядник. Експерти із землеустрою». [Електронний ресурс]. Режим доступу: http://zemlevporyadnik.com.ua

16. Департамент містобудування та архітектури «Генеральний план міста Києва» [Електронний ресурс]. Режим доступу: https://kga.gov.ua/generalnij-plan

17. Статистичний щорічник «Моніторинг земельних відносин в Україні : 2016-2017 рр. . [Електронний ресурс]. Режим доступу: https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2018/10/monitoring.pdf

18. Статистичний щорічник «Моніторинг земельних відносин в Україні : 2016-2017 рр. . [Електронний ресурс]. Режим доступу: https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2018/10/monitoring.pdf

19. QGIS. Вікіпедія. [Електронний ресурс] - Режим доступу: https://uk.wikipedia.org/wiki/QGIS

20. Правдюк В.М. Поділ земель за цільовим призначенням за законодавством України. –К.: Алерта, 2018 – 204 с.

21. Дрозд О.Ю., Дрозд В.Г., Пєтков С.В. Земельні правовідносини в Україні. – К.: ЦУЛ, 2020 – 442 с.

22. Петраковська О.С., Тузова Л. І. Управління земельними ресурсами. т. 4 Екологічне, планувальне та будівельне право. TEMPUS IV. Донецьк: УНИТЕХ, 2012.

23. ArcGIS Desktop програмне забезпечення [Електронний ресурс] - Режим доступу: https://esri.ua/sarticle.php?id=2

24. Каталог програмного забезпечення Digitals: [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.geoguide.com.ua/software/software

25. Петраковська О.С., Михальова М.Ю., Тацій Ю.О. Основи землеустрою і кадастру: Конспект лекцій К.: КНУБА, 2019.

26. Методичні вказівки до виконання атестаційної випускної роботи магістра /уклад.: О. С. Петраковська, канд.. д-р техн.. наук, професор, М.Ю. Михальова, канд. техн. наук, доцент. – К.: КНУБА, 2020.

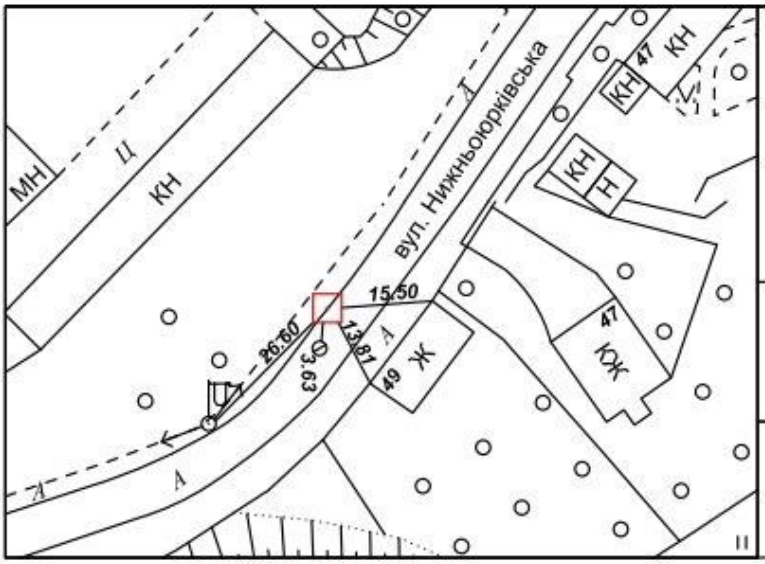
ДОДАТКИ

Додаток 1

Підприємство КП"КІЗВ" **Об'єкт** *Київ*

Кроки геодезичного пункту

Пункт № 16162 **Клас, розряд** 2 **Трапеція** 0780 **Тип центру** 6гр.



Опис місцеположення

Технічний стан

Видимість на суміжні пункти

Креслив С.Симоненко

Склав С.Симоненко

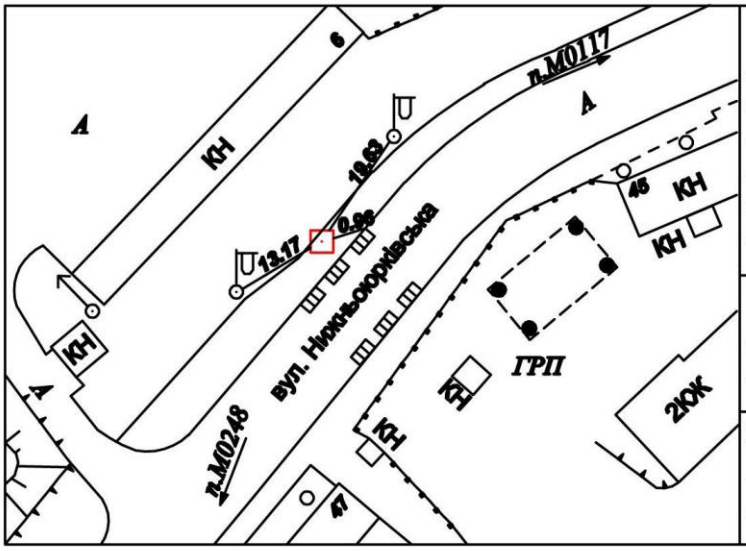
Для заміток

Додаток 2

Підприємство Комунальне підприємство "Київський інститут земельних відносин" **Об'єкт** *Київ*

Кроки геодезичного пункту

Пункт № М0128 **Клас, розряд** I **Трапеція** 0780 **Тип центру** гр.



Опис місцеположення

Технічний стан

Видимість на суміжні пункти

Рік обстеження 2020

Склав А. Гринчук

Для заміток

Додаток 3

ВИТЯГ
з Державного земельного кадастру про земельну ділянку

Номер витягу	НВ-6800418122023
Дата формування	09.06.2023
Надано на заяву (запит)	Товариство з обмеженою відповідальністю «ДВ КОНСТРАКШН» 09.06.2023, ЗВ-9703755872023

Дані, за якими здійснювався пошук інформації у Державному земельному кадастрі

Кадастровий номер земельної ділянки	8000000000:85:312:0006

Загальні відомості про земельну ділянку

Кадастровий номер	8000000000:85:312:0006
Місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця)	місто Київ, Подільський район, вулиця Нижньоюрківська, 47 (літери Б, В)
Цільове призначення:	
Категорія земель	Землі житлової та громадської забудови
Вид цільового призначення земельної ділянки:	03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку
Форма власності	Інформація про зареєстроване право в Державному земельному кадастрі відсутня
Площа земельної ділянки, гектарів	0.1950

Відомості про державну реєстрацію земельної ділянки

Інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки	Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок, 20.04.2023;ФОП Дубницька Маргарита Вячеславівна, Дубницька Маргарита Вячеславівна
Орган, який зареєстрував земельну ділянку	Відділ № 3 Управління надання адміністративних послуг Головного управління Держгеокадастру у Хмельницькій області
Дата державної реєстрації земельної ділянки	09.06.2023

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Вид обмеження у використанні земельної ділянки	Зона охоронюваного ландшафту
Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження	0.1950 гектарів
Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки	Закон Розпорядження Київської міської державної адміністрації № 1714 «Про внесення змін рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920» 25.12.2007
Дата державної реєстрації обмеження	
Строк дії обмеження	безстроково

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Вид обмеження у використанні земельної ділянки	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій
Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження	0.0146 гектарів
Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки	Закон Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України № 104 «Про затвердження ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» 26.04.2019
Дата державної реєстрації обмеження	
Строк дії обмеження	безстроково

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Вид обмеження у використанні земельної ділянки	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій
Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження	0.0101 гектарів
Підстава для виникнення обмеження	Закон

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру

у використанні земельної ділянки	Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України «Про затвердження ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування» № 134 08.04.2013
Дата державної реєстрації обмеження	
Строк дії обмеження	безстроково

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Вид обмеження у використанні земельної ділянки	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій
Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження	0.0436 гектарів
Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки	Закон Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України «Про затвердження ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування» № 134 08.04.2013
Дата державної реєстрації обмеження	
Строк дії обмеження	безстроково

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Вид обмеження у використанні земельної ділянки	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій
Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження	0.0009 гектарів
Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки	Закон Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України «Про затвердження ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування» № 134 08.04.2013
Дата державної реєстрації обмеження	
Строк дії обмеження	безстроково

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Вид обмеження у використанні земельної ділянки	Санітарно-захисна зона навколо об’єкта
Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження	0.1950 гектарів
Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки	Закон Наказ Міністерства охорони здоров'я України № 173 «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» 19.06.1996
Дата державної реєстрації обмеження	
Строк дії обмеження	безстроково

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Вид обмеження у використанні земельної ділянки	Зона особливого режиму забудови
Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження	0.1950 гектарів
Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки	Закон Наказу Держкоммістобудування України № 30 "Про затвердження ДБН В.1.1-3-97. Інженерний захист територій, будинків і споруд від зсувів та обвалів. Основні положення." 28.02.2007
Дата державної реєстрації обмеження	
Строк дії обмеження	безстроково

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Вид обмеження у використанні земельної ділянки	Історичний ареал населеного місця
Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження	0.1950 гектарів
Підстава для виникнення обмеження	Закон

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру

у використанні земельної ділянки	наказ Міністерства культури та інформаційної політики України № 599 «Про затвердження меж та режимів використання території історичних ареалів м. Києва» 02.08.2021
Дата державної реєстрації обмеження	
Строк дії обмеження	безстроково

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Вид обмеження у використанні земельної ділянки	Охоронювана археологічна територія
Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження	0.1950 гектарів
Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки	Закон Розпорядження Київської міської державної адміністрації № 1714 «Про внесення змін рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920» 25.12.2007
Дата державної реєстрації обмеження	
Строк дії обмеження	безстроково

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

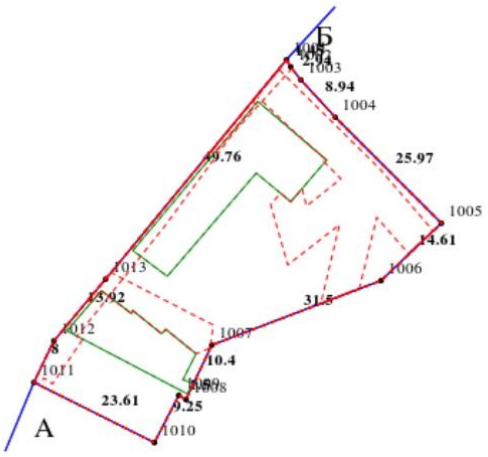
Вид обмеження у використанні земельної ділянки	Пам'ятки культурної спадщини та/або їх території
Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження	0.1950 гектарів
Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки	Закон Наказ Міністерства культури і туризму України № 58/0/16-10 03.02.2010
Дата державної реєстрації обмеження	
Строк дії обмеження	безстроково

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру

Додаток до витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 09.06.2023 р. № НВ-6800418122023

Кадастровий план земельної ділянки

Кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:85:312:0006



Масштаб 1: 1000

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру

Опис меж:

Від А до Б землі загального користування (вул. Нижньоюрківська);
Від Б до А землі, не надані у власність чи користування;

Умовні позначення:

Експлікація земельних угідь:

Всього земель, гектарів	У тому числі за земельними угіддями, гектарів:		
	Землі під соціально-культурними об'єктами	Землі під соціально-культурними об'єктами	Землі під соціально-культурними об'єктами
1	2	3	4
Площа земельної ділянки, гектарів 0.1950	0.1446	0.0332	0.0172

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру

Додаток 4

Графічні матеріали

1. Титульний аркуш

2 – 3. Основна інформація

4 – 5. Аналіз законодавчого та нормативного – правового забезпечення щодо формування ділянок

6. Схема складу земель житловою та громадської забудови

7. Використання та забудова земельних ділянок

8. Характеристика адміністративних будівель

9. Вихідна земельно кадастрова інформація

10. Топографо – геодезичні роботи

11. Ситуаційна схема розташування земельної ділянки

12. Визначення наявних обмежень щодо використання земельної ділянки

13. Функціональне використання земельної ділянки

14. Черговий кадастровий план

15. Фрагмент кадастрового плану

16. План меж зон обмежень

17. Процес реєстрації земельної ділянки в державному земельному кадастрі

18. ГІС – технологій при формуванні земельних ділянок

19. Висновки

					АТЕСТАЦІЙНА ВИПУСКНА РОБОТА МАГІСТРА		
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата			
Виконав		Короткевич Я.С.			Формування земельної ділянки для експлуатації та обслуговування адміністративних будівель у Подільському районі, міста Києва	Літ.	Арк. / Аркушів
Консультант		Лізунова А.П.					
Керівник		Михальова М.Ю				ГІСУТ, КНУБА, гр. ЗіКм-23	
Перевірив							
Зав.каф.		Петраковська О.С.					