

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ**

Факультет Геоінформаційних систем та управління

територіями

(факультет)

Кафедра Землеустрою і кадастру

(назва кафедри)

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

на тему:

«Відчуження земельних ділянок для розміщення об'єктів транспортної  
інфраструктури в м. Києві»

Мельник Дмитро Олегович

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

Рівень плагіату – \_\_\_\_\_

Член експертної комісії з виявлення та  
запобігання академічного плагіату

к.т.н., ст. викл. Литвиненко І.В. \_\_\_\_\_

(підпис)

КИЇВ 2023 р.

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА І  
АРХІТЕКТУРИ**

Факультет геоінформаційних систем і управління територіями (факультет)

Кафедра землеустрою і кадастру

(назва кафедри)

**ЗАТВЕРДЖУЮ**

Завідувач кафедри

д.т.н., проф. Петраковська О.С.

“\_\_\_” \_\_\_ 20\_\_ року

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

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

на тему:

ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ ОБ'ЄКТІВ  
ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ В М. КИЄВІ

Виконав студент групи ЗІКм-22

193 Геодезія та землеустрій

(спеціальність)

Землеустрій та кадастр

(спеціалізація)

Мельник Дмитро Олегович

(прізвище, ім'я та по батькові повністю)

Керівник Лізунова А.П.

(прізвище та ініціали)

Кандидат технічних наук, доцент

(Вчене звання, науковий ступінь)

*Ідентичність підтверджую*



1.3 Нормативно-правове забезпечення щодо земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Розділ 2. Обґрунтування потреби відчуження земельних ділянок для будівництва дороги в м Київ

2.1. Структуризація об'єктів транспортної інфраструктури та автомобільних доріг

2.2. Статистика будівництва доріг в Україні та Київській області

2.3. Статистика зруйнованих об'єктів транспортної інфраструктури в Україні та Київській області

2.4. Перелік суспільних потреб, що обґрунтовують потребу відчуження земельних ділянок для будівництва дороги в м. Київ

Розділ 3. Відчуження земельних ділянок для будівництва дороги в м Київ

3.1. Характеристика об'єкта будівництва

3.2. Характеристика об'єктів, які підлягають відчуженню

3.3. Процедура визначення грошової компенсації власникам ділянки

3.4. Розрахунок грошової компенсації

Розділ 4. Реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі та прав на неї в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно

4.1. Державна реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі

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

Розділ 5. Застосування ГІС- технологій в роботах із землеустрою.

Висновки

Список використаних джерел

5. Графічні матеріали:

1-2. Загальна інформація

3. Законодавство України, що регулює відчуження земель

4. Законодавчі акти та нормативні документи, які регулюють розміщення об'єктів транспортної інфраструктури
  5. Відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності
  6. Класифікація об'єктів транспортної інфраструктури
  7. Статистика будівництва та ремонту автомобільних доріг
  8. Статистика зруйнованих автомобільних доріг
  9. Аналіз потоку машин в Києві
  10. Ситуаційна схема розташування автомобільної дороги
  11. Земельні ділянки, що підпадають під вплив відчуження
  12. Процедура відчуження земельної ділянки
  13. Визначення компенсації власникам відчуження частини земельної ділянки
  14. Розрахунок компенсації відчуження всієї забудованої земельної ділянки
  15. Розрахунок компенсації відчуження частини забудованої земельної ділянки
  16. Державна реєстрація земельної ділянки
  17. Застосування GIS-технологій в землеустрої
  18. Висновки
- б. Календарний план виконання роботи:

	Види робіт та їх зміст	Дата виконання
1	Збір та аналіз вихідних даних	21.08 – 29.09.2023
2	Аналіз та упорядкування правового та нормативно-методичного забезпечення щодо предмету і об'єкту дослідження	02.10 – 13.10.2023
3	Розробка розділу 1	20.10 – 29.10.2023

4	Розробка розділу 2	30.10 – 08.11.2023
5	Розробка розділу 3	09.11 – 19.11.2023
6	Розробка розділу 4	19.11 – 25.11.2023
7	Розробка розділу 5	25.11 – 27.11.2023
8	Формулювання висновків	27.11 – 28.11.2023
9	Оформлення списку використаних джерел та додатків	29.11.2023
10	Попередній захист випускної роботи	07.12.2023

### 7. Консультанти розділів атестаційної випускної роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Перевірив	
		Дата	Підпис
Розділ 1.	к.т.н., ст. викл. Литвиненко Ірина Валентинівна	24.11.2023	
Розділ 2.			
Розділ 3.			
Розділ 4.			
Розділ 5.			

8. Дата видачі завдання 07.09.2023 р.

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

**Керівник проекту (роботи)** Лізунова А.П.  
(підпис) (прізвище та ініціали)

**Студент** Мельник Д.О.  
(підпис) (прізвище та ініціали)

РЕЗЮМЕ (summary) до атестаційної випускної роботи студента:		Мельника Дмитра Олеговича	
Назва ВНЗ	Київський національний університет будівництва і архітектури		
Тема	Відчуження земельних ділянок для розміщення об'єктів транспортної інфраструктури в м. Києві		
Освітній ступень	Магістр за освітньо-професійною програмою навчання		
Факультет	Геоінформаційних систем і управління територіями		
Кафедра	Землеустрою та кадастру		
Спеціальність	193 Геодезія та землеустрій		
Спеціалізація	Землеустрій і кадастр		
Керівник	Лізунова А.П. кандидат технічних наук, доцент		
Обсяг роботи:	<i>пояснювальна записка, стор.</i>	<i>розділів</i>	креслень формату А1
	102	5	18
Розділ 1	Проаналізовано нормативно-правове та інформаційне забезпечення процесу відчуження земель		
Розділ 2	Розглянуто обґрунтування потреби відчуження земельних ділянок для будівництва дороги в м Київ. Приведена статистика будівництва доріг в Україні та Києві до повномасштабного вторгнення та статистику зруйнованої інфраструктури, приведено перелік суспільних потреб		
Розділ 3	Надано характеристику місцезрештування та стан об'єкта. Надано характеристику об'єктів, які підлягають відчуженню, описана процедура грошової компенсації власникам ділянок та на прикладі розраховано таку компенсацію		
Розділ 4	Розглянуто покроковий порядок державної реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі та		

	реєстрації прав на неї в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.
Розділ 5	Розглянуто необхідність та можливість застосування ГІС-технологій при вирішенні різних землевпорядних завдань, зокрема при проектуванні дороги та процесу відчуження земель
Висновки по роботі:	Проаналізовано зроблену роботу, з коротким викладом можливості, актуальності та доцільності відчуження земельних ділянок для будівництва дороги в м Київ
<p><b>Ключові слова:</b> землеустрій, земельна ділянка, відчуження, компенсації, експертна оцінка компенсації, реєстрація ділянки, реєстрація прав на ділянку, будівництво дороги, суспільні потреби</p> <p><b>Keywords:</b> land management, land plot, alienation, compensation, expert evaluation of compensation, plot registration, registration of rights to the plot, road construction, social needs.</p>	

Укладач: Мельник Д.О.

Керівник: к.т.н, доц. Лізунова А.П.

“28” листопада 2023 року

## ЗМІСТ

ВСТУП .....	11
РОЗДІЛ 1 НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	14
1.1. Інформаційне забезпечення в кодексах та законах України щодо відчуження земельних ділянок .....	14
1.2. Нормативно-правове забезпечення відчуження земельних ділянок .....	16
1.3. Нормативно-правове забезпечення щодо земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.....	20
РОЗДІЛ 2 ОБГРУНТУВАННЯ ПОТРЕБИ ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ДОРОГИ В М КИЇВ .....	24
2.1. Структуризація об'єктів транспортної інфраструктури та автомобільних доріг .....	24
2.2. Статистика будівництва доріг в Україні та Київській області.....	27
2.3. Статистика зруйнованих об'єктів транспортної інфраструктури в Україні та Київській області .....	31
2.4. Перелік суспільних потреб, що обґрунтовують потребу відчуження земельних ділянок для будівництва дороги в м. Київ.....	35
РОЗДІЛ 3 ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ДОРОГИ В М КИЇВ .....	38
3.1. Характеристика об'єкта будівництва.....	38
3.2. Характеристика об'єктів, що підлягають відчуженню .....	46
3.3. Процедура визначення грошової компенсації власникам ділянки.....	55

3.4. Розрахунок грошової компенсації.....	61
РОЗДІЛ 4 РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В ДЕРЖАВНОМУ ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРІ ТА ПРАВ НА НЕЇ В ДЕРЖАВНОМУ РЕЄСТРІ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО .....	75
4.1. Реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі .....	75
4.2. Реєстрація прав на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно .....	80
РОЗДІЛ 5 ЗАСТОСУВАННЯ ГІС- ТЕХНОЛОГІЙ В РОБОТАХ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ.....	85
ВИСНОВКИ.....	95
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	98
ДОДАТКИ.....	102

## ВСТУП

Тема цієї дипломної роботи є актуальною, оскільки людина і суспільство не можуть існувати без землі та інших природних ресурсів, які є основою для задоволення матеріальних та інших потреб. Держава, враховуючи важливість землі в економіці країни і визнаючи її як основне національне багатство, встановлює принцип особливої охорони цього важливого компонента життєдіяльності людини. З метою забезпечення балансу інтересів суспільства, громадськості і приватних осіб у процесі реформування земельних відносин, в законодавстві України встановлюються основні принципи та загальний порядок припинення права власності на земельні ділянки для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності. Правовідносини, що виникають при викупі земельних ділянок для суспільних потреб, відрізняються від відносин, що регулюються нормами права, які виникають при відчуженні земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності.

Примусове вилучення земельних ділянок завжди було і залишається важливим питанням, оскільки воно тісно пов'язане з швидкими змінами в землекористуванні. Для власників, які стикаються з можливістю втрати власності, примусове відчуження є джерелом нестабільності. Примусове відчуження земельних ділянок з метою розвитку може приносити користь суспільству, але водночас може мати руйнівний вплив на людей, які втрачають свою власність. Якщо уряд проводить процедуру відчуження належним чином, громадяни можуть залишитися в ситуації, схожій на ту, в якій вони перебували до відчуження, а суспільство - отримати очікувані вигоди.

Мета роботи полягає в аналізі процесу вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності на прикладі вилучення земельних ділянок для будівництва дороги в м Київ.

Виходячи із поставленої мети необхідно вирішити такі завдання:

- проаналізувати нормативно-правові акти України, що регулюють питання вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності в Україні, проаналізувати наукові публікації у сфері

вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності в Україні та в інших країнах;

- обґрунтувати потреби відчуження земельних ділянок для будівництва дороги в м Київ, провести аналіз поточного стану транспортної інфраструктури в країні та області, визначити оптимальний маршрут для нової дороги, враховуючи планувальні та соціальні фактори, проаналізувати проект будівництва з урахуванням всіх необхідних норм і стандартів, а також забезпечити відповідну компенсацію власникам земельних ділянок, які підлягають відчуженню.

- дослідити процес відчуження на прикладі частини запроектованої дороги, розглянути різні випадки відчуження, описати процес та послідовність дій, які забезпечать відчуження земельної ділянки, охарактеризувати яким чином проводиться грошова компенсація власникам, майно яких підлягає відчуженню, вибрати кращий із можливих методів, та за його прикладом розрахувати вартість компенсації ділянки.

- розглянути яким чином ділянки реєструються в Державному земельному кадастрі та Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, розглянути законодавчі акти, які регулюють ці процеси, за якими принципами проводиться реєстрація, дізнатися хто реєструє ділянки, його повноваження, та визначити послідовність дій, які необхідні для реєстрації

- можливості використання ГІС-технологій в землеустрої, вивчити сучасні ГІС-технології та їх застосування в землеустрої, оцінити ефективність використання ГІС-технологій у землеустрої, розробити методіку використання ГІС-технологій для оптимізації процесів землеустрою, а також розглянути можливість впровадження цих технологій в практику землеустрою в Україні.

Наукова новизна полягає у:

- детальному аналізі чинних нормативно-правових актів України та процедури під час вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності;

- аналіз системи визначення компенсаційних виплат під час вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності та доведення на прикладах позитивних можливостей використання результатів відчуження земельних ділянок;

Практична важливість отриманих результатів полягає в тому, що вони допомагають розширити наукові знання про таке специфічне питання, як компенсаційні виплати при вилученні земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності. Результати дослідження можуть бути використані для розробки та вдосконалення законодавчого та нормативно-правового регулювання питань визначення компенсаційних виплат при вилученні земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності.

## РОЗДІЛ 1 НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

### 1.1. Інформаційне забезпечення в кодексах та законах України щодо відчуження земельних ділянок

Земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.[1]

Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб.[1]

Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.[1]

Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.

Формування земельних ділянок здійснюється:

- у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;
- шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;
- шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проектами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;
- шляхом інвентаризації земель у випадках, передбачених законом;

- за проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв).

Формування земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо відведення земельних ділянок, а формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення здійснюються за технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.

Відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності - перехід права власності на земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, за плату в державну чи комунальну власність шляхом їх викупу чи примусового відчуження для потреб держави, територіальної громади, суспільства в цілому[2]

Викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна для суспільних потреб - передача земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, за їх згодою у державну чи комунальну власність для задоволення суспільних потреб шляхом укладення договору купівлі-продажу чи іншого правочину у порядку, встановленому законом;[2]

Викупна ціна - вартість земельної ділянки (її частини), житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені, з урахуванням збитків, завданих власнику внаслідок викупу земельної ділянки, у тому числі збитків, що будуть завдані власнику у зв'язку з достроковим припиненням його зобов'язань перед третіми особами, зокрема упущена вигода;[2]

Примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності - перехід права власності на земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна, що на них

розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, до держави чи територіальної громади з мотивів суспільної необхідності за рішенням суду;[2]

Суспільна необхідність - обумовлена загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади виключна необхідність, для забезпечення якої допускається примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, у встановленому законом порядку;[2]

Суспільна потреба - обумовлена загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади потреба у земельних ділянках, у тому числі тих, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, викуп яких здійснюється в порядку, встановленому законом.[2]

## 1.2. Нормативно-правове забезпечення відчуження земельних ділянок

В даному підрозділі аналізуються основні нормативно-правові документи, які регулюють процес відчуження земельної ділянки в загальному та його окремі «кроки».

Земельний Кодекс України – одним із найважливіших та фундаментальних документ який регулює земельні відносини з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель. [1]

- Розмежування повноважень Верховних рад, органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування в галузі земельних відносин;
- Визначення складу земель за цільовим призначенням;
- Загальне врегулювання набуття та припинення прав власності/користування, права та обов'язки землевласників (- користувачів);

Відповідно до статті 3 ЗКУ земельні відносини регулюються Конституцією України, цим Кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.[1]

У статті 9 ЗКУ вказані необхідні для виконання даної роботи повноваження Київської міської ради у галузі земельних відносин:[1]

До повноважень Київської і Севастопольської міських рад у галузі земельних відносин належить:

- а) розпорядження землями територіальної громади міста;
- г) вилучення земельних ділянок комунальної власності із постійного користування в порядку, передбаченому цим Кодексом;
- г) викуп земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб міста;
- є) підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок із земель державної власності, що проводяться органами виконавчої влади;
- з) організація землеустрою;
- й) інформування населення щодо надання, вилучення (викупу) земельних ділянок;
- л) вирішення земельних спорів;
- м) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

Стаття 146 Земельного Кодексу, зазначає наступне про викуп земельних ділянок для суспільних потреб

Викуп земельних ділянок для суспільних потреб, які перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, здійснюється у випадках та в порядку, встановлених законом.[1]

У статті 147. Примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності, примусове вилучення земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності

1. Підстави та порядок примусового відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності визначаються законом.

2. З метою забезпечення інтересів держави, територіальних громад, а також власників нерухомого майна відомості про межі територій, до складу

яких входять земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності, зазначаються у комплексних планах просторового розвитку території територіальних громад, генеральних планах населених пунктів, детальних планах території. Відомості про такі межі вносяться до Державного земельного кадастру.

Найширше питання відчуження земельних ділянок розкриває Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».[2]

У пункті 1 статті 15 цього закону зазначено, що у разі неотримання згоди власника земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з викупом цих об'єктів для суспільних потреб зазначені об'єкти можуть бути примусово відчужені у державну чи комунальну власність лише як виняток з мотивів суспільної необхідності і виключно під розміщення:

- об'єктів національної безпеки і оборони;
- лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, магістральних трубопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, морських портів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;
- об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення;
- об'єктів природно-заповідного фонду;
- кладовищ.[2]

Окрім того у цьому ж законі Стаття 7 Викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб

1. Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування відповідно до своїх повноважень та в порядку, визначених цим Законом, мають право викупу земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що

на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для таких суспільних потреб:

- забезпечення національної безпеки і оборони;
- будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, нафто-, газо- та водопроводів, ліній електропередачі, зв'язку, аеропортів, морських портів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;

У разі неотримання згоди власника земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з викупом цих об'єктів для суспільних потреб зазначені об'єкти можуть бути примусово відчужені у державну чи комунальну власність лише як виняток з мотивів суспільної необхідності і виключно під розміщення:

- об'єктів національної безпеки і оборони;
- лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, магістральних трубопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, морських портів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;

У разі недосягнення згоди щодо умов договору купівлі-продажу (іншого правочину, що передбачає передачу права власності) протягом шести місяців з дня прийняття рішення про викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, зазначені об'єкти можуть бути примусово відчужені у державну чи комунальну власність лише як виняток з мотивів суспільної необхідності і виключно для будівництва автомобільних доріг загального користування державного значення, мостів, естакад та об'єктів, необхідних для їх експлуатації, на умовах концесії.

Примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, допускається, як виняток, з мотивів суспільної

необхідності лише в разі, якщо будівництво зазначених у частині першій цієї статті об'єктів передбачається здійснити із застосуванням оптимального варіанта з урахуванням економічних, технологічних, соціальних, екологічних та інших чинників.

Примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності здійснюється за рішенням суду.

Стаття 16 регулює порядок примусового відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності, та включає наступне (рис.1.1.1)[2]

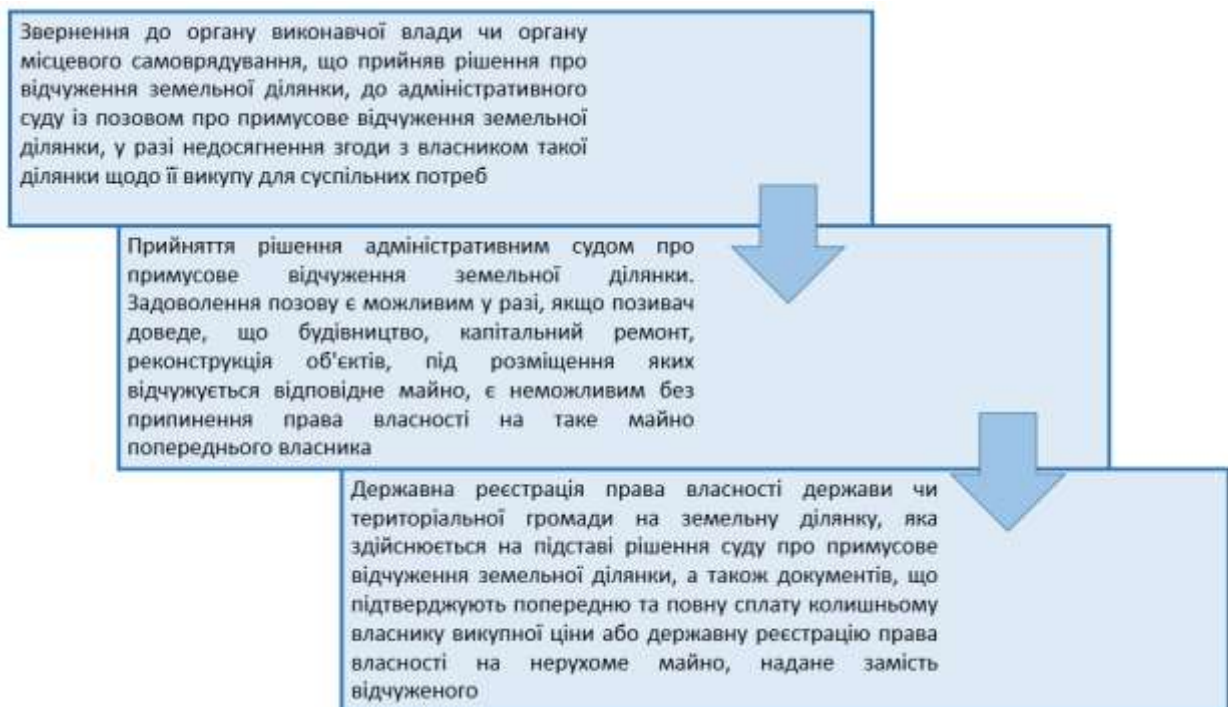


Рис.1.1.1 Порядок примусового відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності.

1.3. Нормативно-правове забезпечення щодо земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

У Земельному Кодексі України

Відповідно до статті 65 Визначення земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення

1. Землями промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення визнаються земельні ділянки,

надані в установленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності.

2. Порядок використання земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення встановлюється законом.

Відповідно до статті 67 До земель транспорту належать землі, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту.

До земель транспорту належать землі, надані під будівництво та обслуговування мультимодальних терміналів.

Землі транспорту можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

Відповідно до статті 71 Землі автомобільного транспорту та дорожнього господарства

1. До земель автомобільного транспорту належать землі під спорудами та устаткуванням енергетичного, гаражного і паливороздавального господарства, автовокзалами, автостанціями, лінійними виробничими спорудами, службово-технічними будівлями, станціями технічного обслуговування, автозаправними станціями, автотранспортними, транспортно-експедиційними підприємствами, авторемонтними заводами, базами, вантажними дворами, майданчиками контейнерними та для перечеплення, службовими та культурно-побутовими будівлями й іншими об'єктами, що забезпечують роботу автомобільного транспорту.

2. До земель дорожнього господарства належать землі під проїзною частиною, узбіччям, земляним полотном, декоративним озелененням, резервами, кюветами, мостами, тунелями, транспортними розв'язками, водопропускними спорудами, підпірними стінками і розташованими в межах

смуг відведення іншими дорожніми спорудами та обладнанням, а також землі, що знаходяться за межами смуг відведення, якщо на них розміщені споруди, що забезпечують функціонування автомобільних доріг, а саме:

а) паралельні об'їзні дороги, поромні переправи, снігозахисні споруди і насадження, протилавинні та протисельові споруди, вловлюючі з'їзди;

б) майданчики для стоянки транспорту і відпочинку, підприємства та об'єкти служби дорожнього сервісу;

в) будинки (в тому числі жилі) та споруди дорожньої служби з виробничими базами;

г) захисні насадження.

Оскільки в цій атестаційній роботі передбачена взаємодія із проектуванням і будівництвом дороги, необхідно звернутися до Закону України «Про автомобільні Дороги». Цей Закон визначає правові, економічні, організаційні та соціальні засади забезпечення функціонування автомобільних доріг, їх будівництва, реконструкції, ремонту та утримання в інтересах держави і користувачів автомобільних доріг.[3]

У цьому Законі наведені нижче терміни вживаються в такому значенні:

Автомобільна дорога - лінійний комплекс інженерних споруд, призначений для безперервного, безпечного та зручного руху транспортних засобів;[3]

Вулиця - автомобільна дорога, призначена для руху транспорту і пішоходів, прокладання наземних і підземних інженерних мереж у межах населених пунктів;

Стаття 6. Державна політика у сфері автомобільних доріг

Державну політику і стратегію розвитку всіх видів автомобільних доріг на території України здійснює центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері дорожнього господарства.

Експлуатаційне утримання автомобільних доріг загального користування та інших видів автомобільних доріг може здійснюватися на

основі довгострокових (до семи років) договорів (контрактів) про утримання автомобільних доріг загального користування за принципом забезпечення їх експлуатаційного стану відповідно до нормативно-правових актів, норм та стандартів.

Стаття 17. Управління вулицями і дорогами міст та інших населених пунктів

Управління функціонуванням та розвитком вулиць і доріг міст та інших населених пунктів здійснюється відповідними органами місцевого самоврядування, у віданні яких вони знаходяться.

Стаття 19. Основні обов'язки органів місцевого самоврядування щодо управління функціонуванням і розвитком вулиць і доріг міст та інших населених пунктів

Основними обов'язками органів місцевого самоврядування у частині управління функціонуванням і розвитком вулиць і доріг міст та інших населених пунктів є:

1) забезпечення безперервних, безпечних, економічних та зручних умов руху транспортних засобів і пішоходів вулицями і дорогами міст та інших населених пунктів;

2) організація будівництва, реконструкції, ремонту та утримання вулиць і доріг міст та інших населених пунктів за встановленими для них будівельними нормами, правилами та нормами;

## РОЗДІЛ 2 ОБГРУНТУВАННЯ ПОТРЕБИ ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ДОРОГИ В М КИЇВ

### 2.1. Структуризація об'єктів транспортної інфраструктури та автомобільних доріг

Транспортна інфраструктура - основа транспортного комплексу країни. Об'єкти транспортної інфраструктури забезпечують можливість всім учасникам руху за допомогою транспортних засобів здійснювати перевезення пасажирів і вантажів. Ступінь розвитку транспортної інфраструктури та її стан визначають можливості і ефективність функціонування транспортного комплексу України.

Якість функціонування транспортної інфраструктури має прямий вплив на економічний розвиток країни та є ключовим фактором у її конкурентоспроможності на міжнародному ринку, зокрема у реалізації транзитного потенціалу. Розвиток промисловості стає неможливим без ефективного, безпечного та надійного переміщення вантажів. Також транспорт має значний вплив на соціальну сферу, включаючи якість життя населення, рівень його мобільності та задоволення потреб у різних завданнях.

Чинне законодавство України нині не містить однозначного визначення поняття «транспортна інфраструктура». Так, у Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності» згадується лише інженерно-транспортна інфраструктура як комплекс інженерних, транспортних споруд і комунікацій [4]. Також немає єдиного підходу до визначення вказаного поняття в науковій літературі – в основному, розбіжність між науковцями полягає в дискусії навколо включення в поняття транспортної інфраструктури рухомого складу, підприємств, що здійснюють перевезення людей та вантажів, підприємств із постачання, галузевих навчальних закладів тощо.

У межах організаційно-правового підходу економісти трактують транспортну інфраструктуру як сукупність підприємств, установ, організацій, що забезпечують ефективну взаємодію між основними суб'єктами виробничих відносин – продавцем і покупцем [5]

У наведеному трактуванню сутності транспортної інфраструктури позитивним моментом є підкреслення основного призначення транспортної інфраструктури – забезпечення ефективних зв'язків між суб'єктами виробничих відносин.

На підставі аналізу дефініцій цього трактату, можна дійти наступних висновків, що транспортна інфраструктура є сполучним елементом між такими секторами економіки, як виробництво і споживання, і включає в себе транспорт (автомобільний, залізничний, водний, трубопровідний, авіаційний) і комунікації всіх видів, а також об'єкти, що обслуговують транспорт і комунікації (вокзали, станції, аеропорти, порти, ремонтні підприємства, депо, станції технічного огляду).

До складу транспортної інфраструктури належать залізниці, залізничні вузли й станції, автомобільні дороги, автомагістралі, вулиці, авіалінії та аеропорти, річкові шляхи й порти, морські порти, канатні дороги, монорейкові шляхи, складські та ремонтні заклади, вантажні термінали. Більшість дослідників відносять до складу транспортної інфраструктури також рухомий склад транспорту. Це пояснюється тим, що часто рухомий склад є невід'ємною частиною транспортних і обслуговуючих підприємств, які входять до складу транспортної інфраструктури.[6]

У законі «Про автомобільні дороги»[3] зазначено поняття дороги, та у статті 5 вказані їх види:

Автомобільні дороги поділяються на: (Рис2.1.1)

- автомобільні дороги загального користування;
- вулиці і дороги міст та інших населених пунктів;
- відомчі (технологічні) автомобільні дороги;

Вулиці і дороги міст та інших населених пунктів знаходяться у віданні органів місцевого самоврядування і є комунальною власністю.



Рис. 2.1.1. Види автомобільних доріг

Вулиці і дороги міст та інших населених пунктів поділяються на магістральні дороги (безперервного руху та регульованого руху), магістральні вулиці загальноміського значення (безперервного руху та регульованого руху), магістральні вулиці районного значення, а також вулиці і дороги місцевого значення.[3]

Управління функціонуванням та розвитком вулиць і доріг міст та інших населених пунктів здійснюється відповідними органами місцевого самоврядування, у віданні яких вони знаходяться.[3]

Складовими вулиць і доріг міст та інших населених пунктів є: проїзна частина вулиць і доріг, трамвайне полотно, дорожнє покриття, штучні споруди, споруди дорожнього водовідводу, технічні засоби організації дорожнього руху, зупинки міського транспорту, стоянки таксі, тротуари, пішохідні та велосипедні доріжки, зелені насадження, наземні та підземні мережі, майданчики для паркування.

Межі вулиці за її шириною визначаються "червоними лініями". Розташування будь-яких об'єктів, будівель, споруд або їх частин у межах "червоних ліній" вулиці не допускається.

У статті 19 Закону України «Про автомобільні дороги», зазначено, що серед основних обов'язків органів місцевого самоврядування щодо управління функціонуванням і розвитком вулиць і доріг міст та інших населених пунктів є:

1) забезпечення безперервних, безпечних, економічних та зручних умов руху транспортних засобів і пішоходів вулицями і дорогами міст та інших населених пунктів;

2) організація будівництва, реконструкції, ремонту та утримання вулиць і доріг міст та інших населених пунктів за встановленими для них будівельними нормами, правилами та нормами.[3]

## 2.2. Статистика будівництва доріг в Україні та Київській області

Будівництво доріг в Україні є важливим аспектом розвитку інфраструктури країни, маючи вирішальне значення для економічного зростання, соціального благополуччя та підвищення загальної якості життя громадян. За останні роки статистика будівництва доріг стала об'єктом ретельного дослідження, оскільки вона відображає не лише обсяги та темпи інфраструктурного розвитку, але й відображає стратегічний напрямок країни в контексті забезпечення ефективності транспортного руху та підтримки економічної конкурентоспроможності. У цьому розділі ми ретельно розглянемо ключові аспекти статистики будівництва доріг в Україні, вивчаючи статистику існуючих доріг до повномасштабного вторгнення РФ в Україну.

Станом на 2021 рік

У Законі України «Про автомобільні Дороги» дороги загального користування поділяються на дороги державного та місцевого значення. У свою чергу автомобільні дороги державного значення підрозділяються на міжнародні, національні, регіональні та територіальні.

До складу національних автомобільних доріг включаються автошляхи, що перетинаються з національними транспортними коридорами і не входять до міжнародних автомобільних трас, а також дороги, що сполучають столицю України, місто Київ, адміністративний центр Автономної Республіки Крим, обласні адміністративні центри та місто Севастополь між собою, а також великі промислові та культурні центри, пов'язані з міжнародними автомобільними маршрутами.

Регіональні автомобільні дороги охоплюють автошляхи, які з'єднують дві або більше області, а також дороги, які сполучають основні міжнародні

автомобільні пункти пропуску через державний кордон, морські та авіаційні порти міжнародного значення, ключові об'єкти національної культурної спадщини та курортні зони, які перетинаються міжнародними та національними автомобільними магістралями.

Територіальні автомобільні дороги включають в себе автошляхи, які з'єднують адміністративні центри Автономної Республіки Крим та областей з адміністративними центрами районів, містами обласного значення та адміністративними центрами районів між собою. Також до них відносяться дороги, які з'єднують основні аеропорти, морські та річкові порти, залізничні вузли, об'єкти національно-культурного надбання, природно-заповідний фонд та автомобільні пункти пропуску міжнародного та міждержавного значення через державний кордон. [3]

За даними Міністерства інфраструктури України, в державі існує 169,6 тис км асфальтованих доріг загального користування

За даними Міністерства інфраструктури України, до повномасштабного вторгнення РФ, у країні функціонувала мережа асфальтованих доріг загального користування обсягом 169,6 тисяч кілометрів. Це численне покриття дорожньої інфраструктури слугує основною системою транспортного сполучення для громадян та підприємств, відіграючи критичну роль у розвитку економіки країни. (Див Рис. 2.2.1)

Із загальної протяжності доріг з твердим покриттям дороги з удосконаленими типами покриття (цементобетон, асфальтобетон, чорні шосе) становлять 76,7 %, решта – з перехідними типами (білі щебеневі і гравійні, бруківки).

У зв'язку з обмеженим фінансуванням біля 90 відсотків автомобільних доріг загального користування до 2015 року не ремонтували понад 30 років. Відтак автомобільні дороги загального користування (169,6 тис. км) не відповідають сучасним вимогам як за міцністю (39,2%) так і за рівністю (51,1%).

Окремо потребують особливої уваги штучні споруди та мостові переходи. З 16 191 мосту тільки 7 471 відповідають діючим нормам та стандартам, термінового ж ремонту потребують 1 865 мостових переходів.

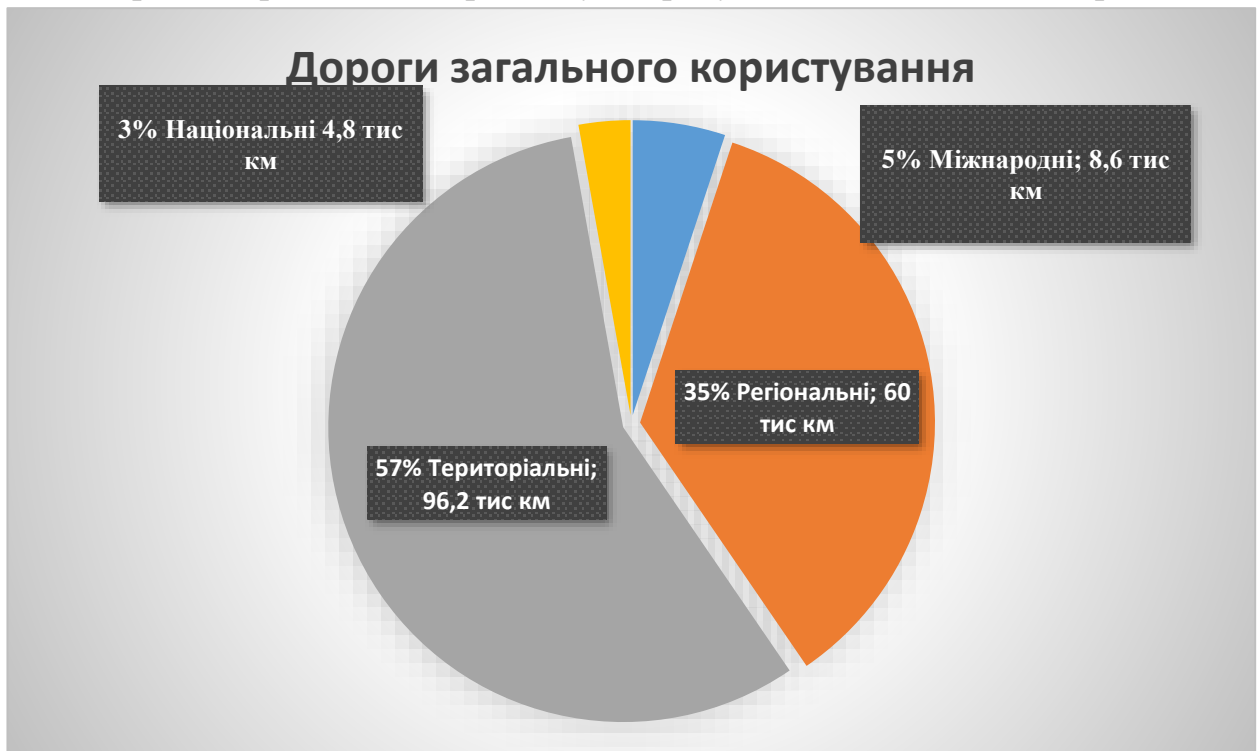


Рис. 2.2.1 Структура мережі автомобільних доріг загального користування[7]

Оскільки дороги є наймовірно важливою складовою розвитку економіки країни, їх потрібно ремонтувати та модернізувати, забезпечуючи не лише безпеку та зручність для учасників дорожнього руху, але й сприяючи підвищенню темпів розвитку економіки у країні в цілому. Тому після усунення неефективного керівництва країни до 2014 року, з 2015 року почалися великі роботи з відновлення та побудови доріг в Україні. Про це свідчить обсяги виробництва та імпорту бітуму, основної складової дорожнього покриття.(Рис. 2.2.2.).

У 2018 році Україна виробила 139 тисяч тон бітуму (20,4%), імпортувала – 541 тисячу тон (79,6%). У 2019-му виробництво склало 219 тисяч тон (33,8%), імпорт – 428 тисяч тон (66,2%).

У 2021 році в Україні було вироблено 330 тисяч тонн бітуму (27,7%), а обсяг імпорту був рекордним – 860 тисяч тонн (72,4%). За перше півріччя 2021-го в країні виробили 112 тисяч тонн бітуму, закупили – 366 тисяч тонн.

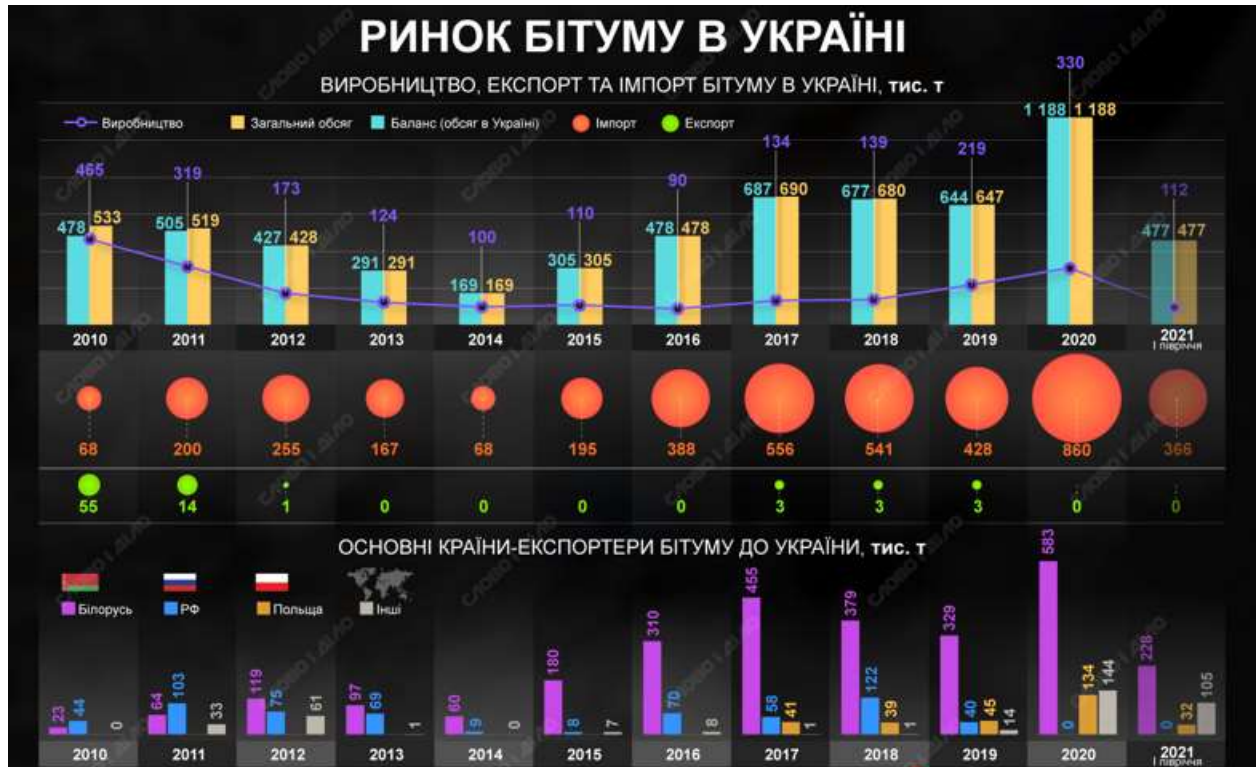


Рис. 2.2.2. Ринок бітуму в Україні[8]

Різне збільшення обсягів використання бітуму, починаючи із 2019 року пов'язане із державною програмою «Велике будівництво»

Президент Володимир Зеленський прозвітував, що у 2020-2021 роках у рамках «Великого будівництва» було збудовано та відремонтовано майже 14 тисяч кілометрів доріг, 500 мостів та мостових переходів.

В Україні у рамках програми «Велике будівництво» за 2021 рік відремонтували 7 тис. 288 кілометрів доріг державного та місцевого значення. Таку цифру озвучили в Офісі президента. Водночас, виходячи зі звітів голів облادміністрацій, відремонтовано 7 тис. 228 кілометрів. Майже однакову довжину доріг зробили у Чернігівській (363 км), Вінницькій (350 км), Хмельницькій (352 км), Запорізькій (348 км) та Київській (345 км) областях. Трохи більше відремонтували чи збудували у Сумській (380 км) та Черкаській (379 км) областях.



### 2.2.3 Ремонт та будівництво доріг за 2021 рік

Ці результати є важливим кроком у покращенні якості дорожньої інфраструктури в Україні та відображають прикладність та ефективність проведених ініціатив у сфері розвитку дорожнього господарства. У цілому, високий обсяг відремонтованих доріг свідчить про наполегливість та визначеність влади в покращенні інфраструктури, спрямованій на стимулювання економічного розвитку та підвищення якості життя громадян.

### 2.3. Статистика зруйнованих об'єктів транспортної інфраструктури в Україні та Київській області

На початок осені 2023 року у загальному обсязі прямих збитків найбільшою часткою залишаються втрати житлового фонду — \$55,9 млрд.

На другому та третьому місці за сумою збитків залишаються сфери інфраструктури та промисловості й втрат підприємств — \$36,6 млрд та \$11,4 млрд відповідно. З початку бойових дій в Україні були пошкоджені 18 аеропортів і цивільних аеродромів, щонайменше 344 мости та мостові переходи, понад 25 тисяч кілометрів автомобільних шляхів державного та місцевого значення й комунальних доріг.

У ході повномасштабної війни з росією державній мережі доріг вже завдано збитків на 973 млрд гривень. Це приблизна оцінка.

Про це в інтерв'ю повідомив перший заступник голови Укравтодору Андрій Івко.[9]: «Українська інфраструктура є другою ціллю ворога після наших військових об'єктів. І щодня збитки внаслідок воєнних дій лише зростають – ракетні та артилерійські обстріли не зупиняються. За орієнтовними оцінками, державній мережі доріг вже завдано шкоди на 973 млрд гривень. Звісно, це лише приблизна сума, яка стосується лише того, що вдалося підрахувати фахівцям на підконтрольній Україні території. Статистика фактично щодня змінюється. Адже відразу після деокупації українських земель фахівці служби автомобільних доріг в областях починають обстеження, відповідно, цифра збільшується. Останній приклад – контрнаступ українських сил на Харківщині»

За його інформацією, інфраструктурних руйнувань зазнали 15 областей. Останні дані, повідомив Івко, такі: понад 25 тисяч кілометрів доріг пошкоджено, з яких 8,8 тисячі кілометрів – державних; зруйновано 326 мостів та шляхопроводів, 140 – на автошляхах державного значення.[9]

За підрахунками «Укравтодору», зараз через бойові дії в країні зруйновано 341 штучну споруду: мости і шляхопроводи. З них на дорогах державного значення – 150. Їхнє відновлення здебільшого є спільною роботою підрядників обласних служб автомобільних доріг і Спеціальної служби транспорту Міністерства оборони України. Координуючи та кооперуючи з військовими мостобудівниками, на сьогодні проїзд відновлено 72 мостами на дорогах державного значення.

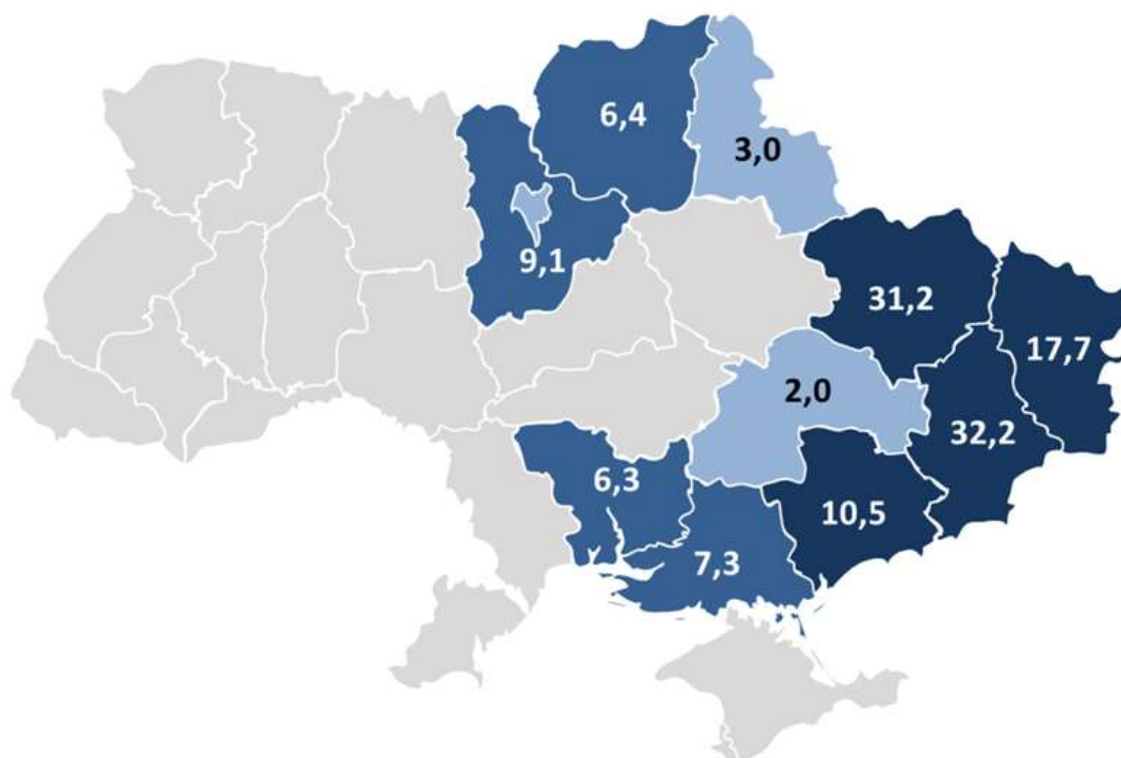


Рис 2.3.1 10 найбільш постраждалих регіонів України, \$ млрд[11]

За даними міністерства, попередній огляд стану доріг у де-окупованих регіонах (Чернігівська, Київська, Сумська, Харківська області) підтверджують інформацію щодо попередніх оцінок значних руйнувань структури доріг внаслідок проходження танків та іншої важкої військової техніки, що вимагатиме реконструкції значної частини пошкоджених доріг. Попередні оцінки показують, що рівень пошкоджених доріг (державного та місцевого значення, а також муніципальні дороги) варіюється від 0% до 95% та в середньому був приблизно 10% від загальної кількості доріг в областях, які були окупованими військами РФ або де відбувались(відбуваються) бойові дії.

За інформацією Укравтодору, середньозважена вартість реконструкції доріг у 2021 році (з урахуванням різних категорій доріг) становила близько 29 млн грн за 1 км дороги (без урахування вартості відновлення мостових переходів). З урахуванням цього, попередня оцінка сумарних втрат внаслідок прямого руйнування доріг може складати близько \$26,7 млрд в еквіваленті, у цінах на кінець 2021 року. Оцінка пошкоджень та руйнувань мостів та мостових переходів ще додає \$2,6 млрд збитків по інфраструктурі. З початку війни були зроблені окремі роботи по відновленню доріг та мостів. Зокрема,

був відновлений проїзд 78 штучними спорудами на дорогах державного значення в 2022 році (найбільше в Київській(20), Чернігівській(20) та Харківській(17) областях), та 2 з початку 2023 року (ще 3 мости знаходяться в роботі). Також було зроблене прибирання на 2.2 тис. км державних та комунальних доріг в 2022 році (включаючи біля 612 км в Харківській, 588 км в Миколаївській та 516 км в Київській областях).

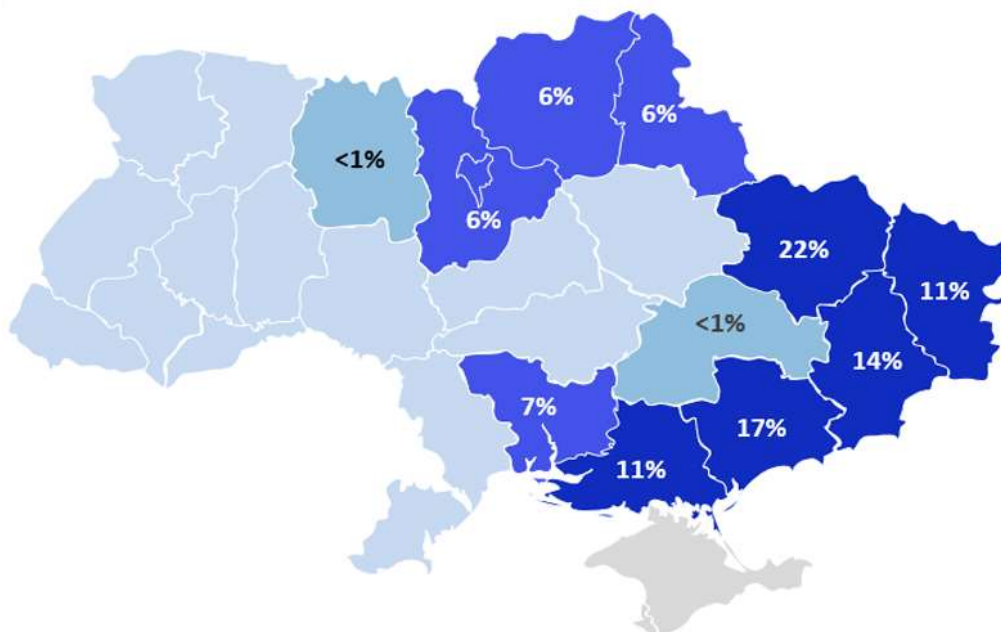


Рис .2.3.2. Розподіл прямих грошових втрат доріг по областях[10]

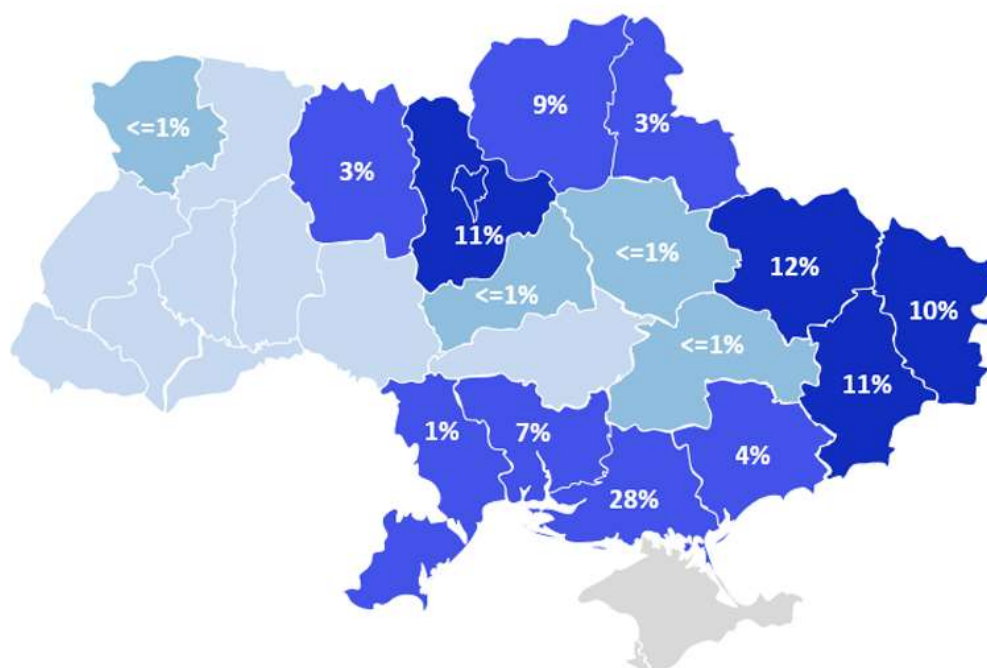


Рис 2.3.3. Розподіл прямих грошових втрат мостів і мостових переходів по областях[10]

#### 2.4. Перелік суспільних потреб, що обґрунтовують потребу відчуження земельних ділянок для будівництва дороги в м. Київ

З метою забезпечення реалізації балансу суспільних, громадських і приватних інтересів у процесі реформування земельних відносин у чинному законодавстві України визначаються основні засади та загальний порядок припинення права власності на земельні ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності. За своїм змістом правовідносини з викупу земельних ділянок для суспільних потреб відрізняються від врегульованих нормами права суспільних відносин, що виникають при відчуженні земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності.

Здійснення відчуження вимагає перш за все врівноваження, балансування суспільної потреби у певній земельній ділянці та необхідності забезпечити гарантованість землеволодіння та захист права приватної власності. У пошуках такої рівноваги урядам слід застосовувати принципи, які б обмежували використання повноваження примусово відчужувати землю, тобто гарантували, що примусове відчуження здійснюється на користь суспільству, для забезпечення суспільних потреб, для досягнення суспільних цілей, в інтересах суспільства. Законодавство повинно визначати основу для розрахунку суми компенсації за землю, гарантувати процесуальні права осіб, в яких держава примусово відчужує землю, в тому числі їх право отримати належне повідомлення про плановане відчуження, право бути заслуханим та право оскарження. Законодавство повинно передбачати чесні та прозорі процедури та адекватну компенсацію.

Примусове відчуження земельної ділянки для суспільних потреб є важливим правовим механізмом, який дозволяє перевести право власності на земельні ділянки або інші об'єкти нерухомого майна з приватної власності до держави чи територіальної громади. Ось деякі ключові аспекти цього процесу:

Суспільна необхідність: Закон визначає суспільну необхідність як обумовлену загальнодержавними або територіальними інтересами виключно

необхідність. Це може включати будівництво інфраструктури, створення парків, дошкільних навчальних закладів, спортивних майданчиків тощо.

Це поняття використовується, коли існує необхідність в переведенні права власності на земельні ділянки або інші об'єкти нерухомого майна з приватної власності до держави чи комунальної. Примусове відчуження може стосуватися різних об'єктів, таких як земельні ділянки, будівлі, споруди тощо.

Суспільна необхідність може виникати з різних причин, таких як будівництво інфраструктури (доріг, мостів, електростанцій), створення парків, дошкільних навчальних закладів, спортивних майданчиків тощо.

Власник, чиє майно підлягає примусовому відчуженню, повинен отримати попереднє і повне відшкодування вартості цього майна. Процедура примусового відчуження регулюється законами країни. Закони визначають порядок, умови та процедуру відчуження. Примусове відчуження може стосуватися лінійних об'єктів (доріг, газопроводів, електропередачі) та інших об'єктів, необхідних для експлуатації. Цей механізм дозволяє забезпечити розвиток інфраструктури та відповідати суспільним потребам, зберігаючи при цьому баланс інтересів власників та громади.

Об'єктом відчуження є земельна ділянка (її частина), житловий будинок, інші будівлі, споруди, багаторічні насадження, що на ній розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб. У разі якщо власник земельної ділянки (її частини), що відчужується, є також власником житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені, вимога про відчуження земельної ділянки розглядається разом з вимогою про припинення права власності на зазначені об'єкти. У разі якщо земельна ділянка, що викупується, та розміщені на ній житловий будинок, інші будівлі, споруди чи багаторічні насадження перебувають у власності кількох осіб, питання про викуп вирішується з кожним власником окремо. У разі якщо відчужується частина земельної ділянки, а решта її площі не може раціонально використовуватися за цільовим призначенням, за вимогою власника земельної ділянки відчуженню підлягає вся земельна ділянка. У разі

якщо відчужується частина земельної ділянки для будівництва, капітального ремонту, реконструкції та обслуговування автомобільних доріг, мостів, естакад та об'єктів, необхідних для їх експлуатації, можливість раціонального використання решти її площі за цільовим призначенням визначається власником, а за вимогою власника відчуженню підлягає вся земельна ділянка.[2]

Процедура викупу земельних ділянок для суспільних потреб може бути здійснена за грошові кошти на основі договору купівлі-продажу або в обмін на іншу рівноцінну земельну ділянку на основі договору міни.

Позитивним аспектом є те, що держава як власник може повністю реалізовувати всі повноваження власника по володінню, користуванню і розпорядженню ділянкою на власний розсуд.

Негативними аспектами є те, що викуп можливий лише за згодою власника, і лише за умови попереднього повідомлення про майбутній викуп не пізніше ніж за три місяці до запланованого майбутнього викупу. В разі відмови власника на проведення викупу у органів державної влади/органів місцевого самоврядування є лише один рік на звернення до суду щодо примусового відчуження земельної ділянки чи інших об'єктів нерухомості, що на ній розміщені. Крім того, викуп є матеріально затратним, адже він має проводитись за викупною ціною, визначеною на підставі експертної грошової оцінки, з урахуванням усіх збитків, в тому числі упущеної вигоди, що завдаються власникам у зв'язку з викупом земельної ділянки для суспільних потреб.

## РОЗДІЛ 3 ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ДОРОГИ В М КИЇВ

### 3.1. Характеристика об'єкта будівництва

У цій дипломній роботі, за основу було взято проект будівництва дороги від проспекту Валерія Лобановського до міжнародного аеропорту “Київ” (Жуляни) у Солом'янському районі (рис 3.1.1).

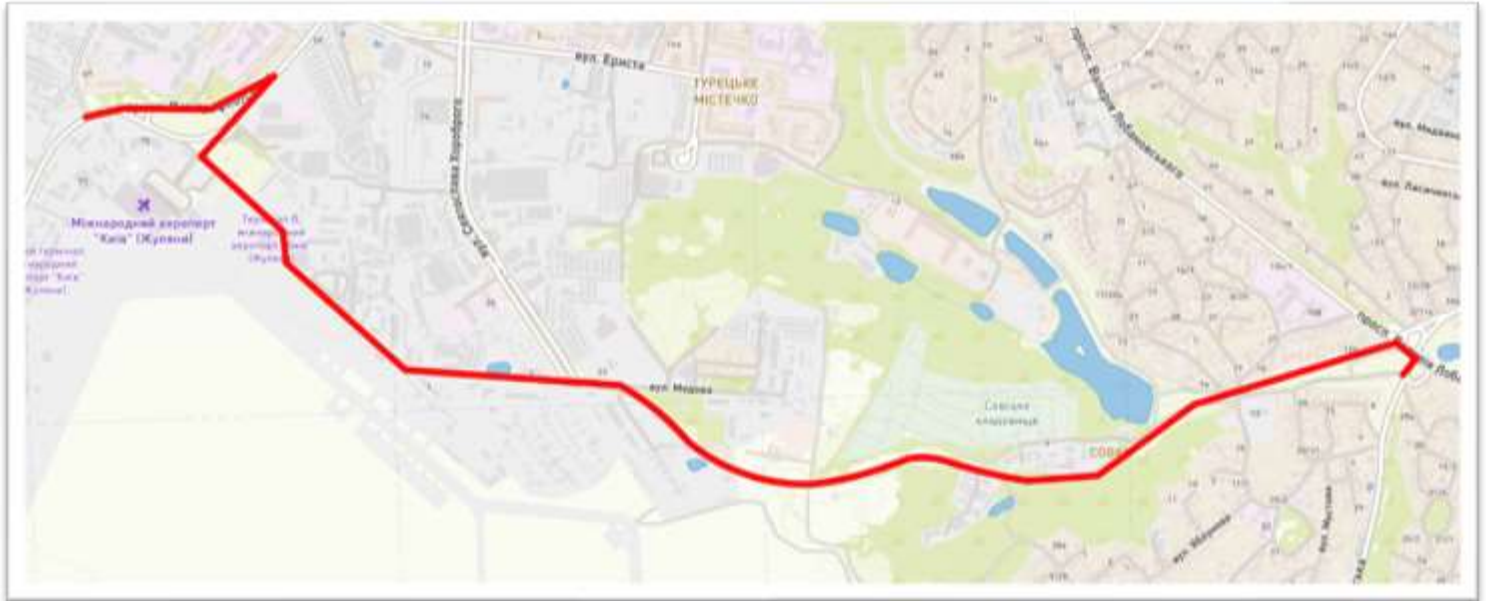


Рис. 3.2.1. Проект будівництва дороги від проспекту Валерія Лобановського до міжнародного аеропорту “Київ” (Жуляни) у Солом'янському районі

Запроектована дорога планується будуватися між двома дорогами загальноміського значення проспектом Валерія Лобановського та Повітрофлотським проспектом. Ці вулиці з'єднують Солом'янський район із сусідніми Голосіївським та шевченківським. Найближчими транспортними розв'язками що знаходяться на Севастопольській та Деміївській площах. Окрім того у зв'язку із тим, що одночасно до дороги що розглядається в цій дипломній роботі, проектується дорога загальноміського значення, що іде від проспекту Валерія Лобановського до Великої Окружної (Кільцевої) дороги. Тому в перспективі до нашої запроектованої дороги будуть близькими ще дві можливі магістральні розв'язки, що будуть знаходитись на перетині проспекту Валерія Лобановського, Володимира Брожка та Холодноярською і вузол між

дорогою що розглядається в цій дипломній роботі та перспективною дорогою до Великої Окружної дороги.

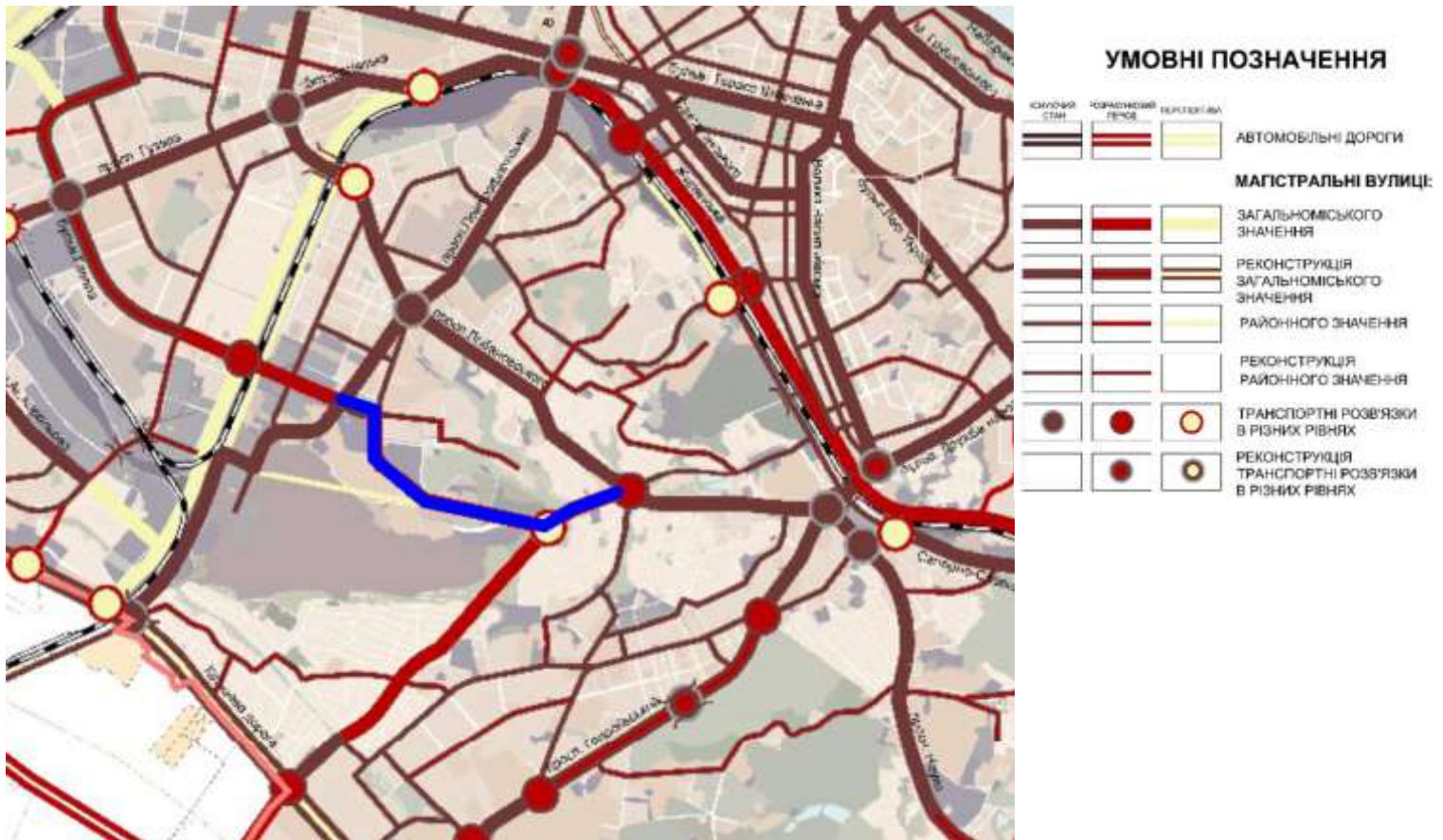


Рис. 3.2.2. Положення запроєктованої дороги (синій колір) на схемі Магістральної вулично-дорожньої мережі м Київ



Рис.3.2.3. Частина запроєктованої дороги

У цій роботі, детально буде розглянуто частину запроєктованої дороги від проспекту Валерія Лобановського до міжнародного аеропорту “Київ” (Жуляни) у Солом’янському районі, що знаходиться по вулиці Володимира Брожка в м. Києві (рис.3.2.3) та земельні ділянки (кадастрові номери ділянок 8000000000:72:330:0003; 8000000000:72:330:0009; 8000000000:72:330:0010 та 8000000000:72:330:0011).

На даний момент, частина дороги, що знаходиться по вулиці Володимира Брожка в м. Києві має наступні параметри: смуга відведення – 26,5 м (смуга руху, з вулицею, з архітектурним облаштуванням), смуга руху – 7,5 м (2 смуги по 3,75 м), охоронна зона – 25 м в кожную сторону (рис.3.2.4)

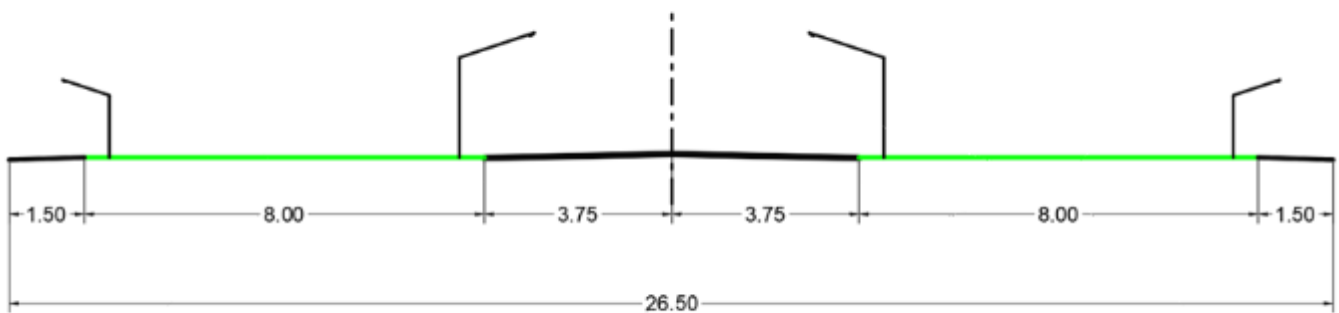


Рис.3.2.4. Профіль існуючого стану автодороги

На даний момент, частина дороги, що знаходиться по вулиці Володимира Брожка м. Києві має наступні параметри: ширина дороги – 26,5 м (смуга руху, з вулицею, з архітектурним облаштуванням), смуга руху – 7,5 м (2 смуги по 3,75 м), охоронна зона – 25 м в кожную сторону (рис.3.2.4)

Відповідно до проекту розміри запроєктованої дороги (згідно з ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів»), смуга руху даної дороги

розшириться до 6 смуг руху (3 смуги по 3,75 м – 11,25 м), ширина дороги – 54,5 м (смуга руху, з вулицею, з архітектурним облаштуванням)(рис.3.2.5).

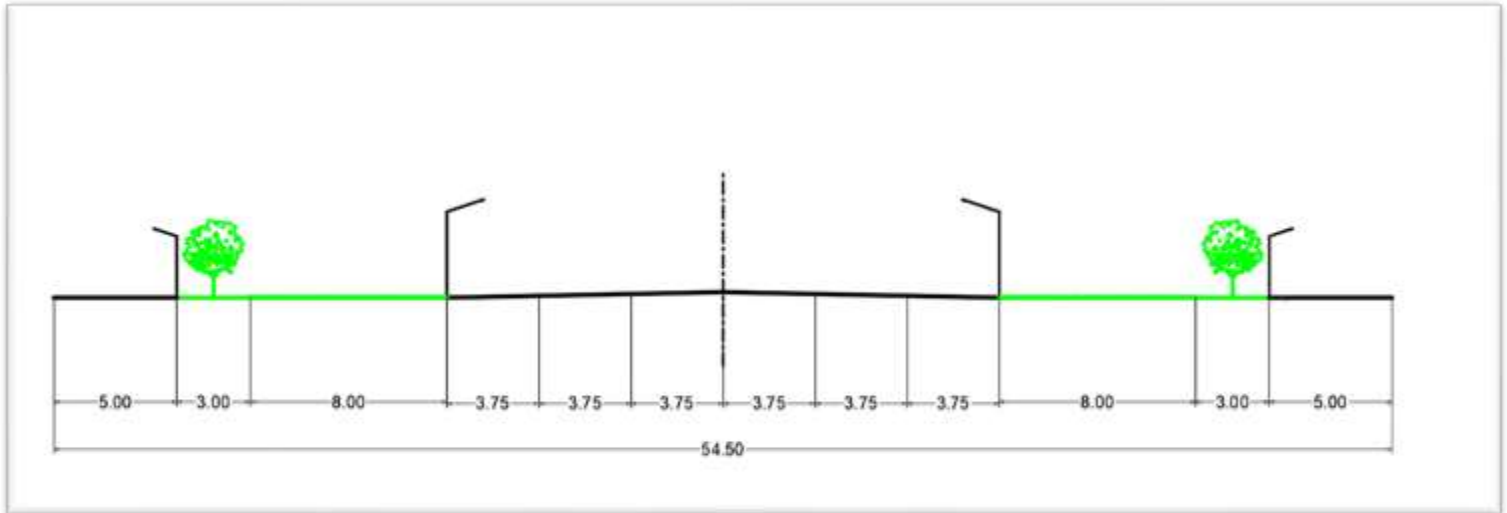


Рис.3.2.5. Профіль запроєктованої автодороги.

Будівництво, або ремонт дороги складається з декількох складних етапів, першим з яких є тендерна процедура на отримання права на участь в будівництві дороги.

Тендер у будівництві — це конкурентна форма розміщення замовлення на закупівлю будівельних матеріалів, послуг або виконання будівельних робіт. Оголошення тендеру містить умови та вимоги до робіт, технічні специфікації, строк виконання та іншу необхідну інформацію. Потенційні підрядники подають свої пропозиції, які включають в себе вартість робіт, методологію виконання, технічні рішення тощо.

Замовник обирає переможця на основі критеріїв, таких як вартість, досвід виконання схожих проєктів, технічна компетентність та інші фактори. Після вибору підрядника укладається контракт, в якому фіксуються умови та обов'язки сторін.

Тендер у будівництві доріг є важливим інструментом для забезпечення якості та ефективності будівельних проєктів та здійснення контролю за витратами та якістю виконання робіт.

Тендери в будівництві можуть бути відкритими (для всіх бажаючих фірм і організацій) або закритими (для обмеженої кількості учасників). Вони

сприяють розвитку інфраструктури та забезпечують ефективність у виборі вигідних умов для замовників<sup>1</sup>. Цей процес дозволяє забезпечити якість та ефективність будівельних робіт, зберігаючи при цьому прозорість та конкуренцію.

Оскільки в цій дипломній роботі, опосередковано досліджуються питання, що стосуються будівництва дороги місцевого значення, то доцільно буде зазначити, що визначення предмета закупівлі робіт здійснюється замовником відповідно до підпункту 17 пункту 2 цього Положення на основі Правил визначення вартості будівництва ДБН Д.1.1-1-2000, а також Відомчих будівельних норм ВБН Г.1-218-182:2006 “Класифікація робіт з ремонтів автомобільних доріг загального користування”.

Об'єктом будівництва є кожна відокремлена будівля (виробничий корпус або цех, склад, житловий будинок тощо) чи споруда (міст, тунель, платформа, дорога тощо) з усіма улаштуваннями (галереями, естакадами тощо), монтаж устаткування, меблів, інвентарю, підсобних та допоміжних пристроїв, що є невід'ємними від неї, а також за потреби з інженерними мережами, які прилягають до неї. На будівництво об'єкта повинен бути складений окремий проект і кошторис або кошторисний розрахунок (об'єктний кошторис або об'єктний кошторисний розрахунок).

Другий етап – отримання прав на земельні ділянки з метою будівництва доріг.

Отримання прав на земельні ділянки з метою будівництва дороги місцевого значення здійснюється окремо від проходження тендерної процедури на отримання права на участь в будівництві дороги (статусу концесіонера). У відповідності Закону України "Про концесію" в частині передачі концесіонеру права на будівництво автомобільної дороги концесійний договір набирає чинності з моменту набуття права на користування земельними ділянками, наданими в установленому порядку для будівництва автомобільної дороги

Цей етап включає проходження кількох процедур, які потрібно описати:

I. Вибір та погодження місця розташування земельної ділянки для будівництва дороги, яка включає в себе такі етапи:

- подання заяви про вибір місця розташування земельної ділянки для розміщення дороги та припинення права користування такою земельною ділянкою поточного землекористувача з метою будівництва дороги до обласної державної адміністрації;

- держадміністрація розглядає заяву і передає на розгляд наступним органам:

а) Головному управлінню земельних ресурсів в області;

б) Головному управлінню містобудування і архітектури та охорони культурної спадщини в області;

в) Державному управлінню охорони навколишнього середовища в області;

г) Державну санітарно-епідеміологічну службу області;

Передача заяви до відповідних органів здійснюється держадміністрацією без безпосередньої участі замовника. Строк для передачі – 1 тиждень з моменту реєстрації заяви. Органи виконавчої влади, зазначені у попередньому пункті, надають висновки про можливість припинення права користування земельною ділянкою поточного землекористувача і відведення земельної ділянки для будівництва дороги.

Строк для розгляду матеріалів і надання висновків всіма органами складає 3 (три) тижні від дня отримання заяви таким органом.

Відповідні висновки зазначені органи передають держадміністрації. Строк дії дозволу та вимог для розробки проекту відведення земельної ділянки 1 (один) рік з дати прийняття рішення про дозвіл на розробку проекту відведення.

II. Наступною процедурою є розробка та погодження проекту відведення земельної ділянки для будівництва дороги, яка включає в себе такі етапи:

- укладання договору з спеціальною ліцензованою організацією

- для розробки проекту відведення земельної ділянки для будівництва дороги;
- подання проекту відведення для погодження наступним органам виконавчої влади:
  - а) Головному управлінню земельних ресурсів області;
  - б) Головному управлінню містобудування і архітектури та охорони культурної спадщини області;
  - в) Державному управлінню охорони навколишнього середовища області;
  - г) Державній санітарно-епідеміологічній службі області.

Наступний етап в рамках даної процедури - подання проекту відведення для проведення державної експертизи землепорядної документації головному управлінню земельних ресурсів області для отримання позитивного висновку;

Строк проведення державної експертизи не може перевищувати 20 (двадцять) днів з дня реєстрації об'єкта державної експертизи. Результатом проведення експертизи є висновок.

Завершальні процедури в рамках даного етапу є наступні:

- подання заяви до держадміністрації разом із погодженими матеріалами проекту відведення земельної ділянки і позитивним висновком державної експертизи про надання в користування земельної ділянки для будівництва дороги;
- держадміністрація розглядає матеріали відведення і заяву.

Строк для розгляду матеріалів держадміністрацією не повинен перевищувати 1 (один) місяць.

Останній етап – отримання дозвільної документації для будівництва доріг.

Отримання дозвільної документації для будівництва доріг буде включати в себе дві стадії:

- розробку та погодження містобудівного обґрунтування;

- розробку та погодження проекту будівництва.

Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки є підставою для отримання інших вихідних даних для проектування об'єкту забудови земельної ділянки та здійснення проектування.

Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки визначають основні параметри та вимоги, які повинні бути враховані при розробці проекту об'єкту забудови. Ці умови можуть включати такі аспекти, як зонування території, максимально допустиму висоту будівель, призначення земельної ділянки, відстані між будівлями, системи комунікацій та інші фактори, які впливають на архітектурну та інженерну концепцію.

Отримання цих вихідних даних важливе для правильного проектування, оскільки вони визначають рамки та параметри, якими повинен керуватися проект. Наприклад, якщо місцеві правила обмежують максимальну висоту будівлі, архітектор повинен розробити дизайн, який враховує цей обмежуючий фактор. Також важливо враховувати екологічні та естетичні вимоги, які можуть бути встановлені місцевими органами.

Процес проектування об'єкту забудови земельної ділянки включає аналіз цих умов і обмежень, а також їх інтеграцію в концепцію проекту. Це може вимагати співпраці з місцевими органами, консультацій з фахівцями та врахування думок та побажань місцевого населення.

Узагалі, містобудівні умови і обмеження виступають як важливий фундамент для створення гармонійного та відповідного середовищу, де буде розташований об'єкт забудови. Такий підхід сприяє сталому розвитку та забезпечує врахування інтересів різних сторін, щоб досягти оптимального результату в процесі містобудівної діяльності.

Виходячи із положень чинного законодавства з метою отримання дозволу на виконання будівельних робіт забудовник (замовник) будівництва дороги має здійснити дії зазначені в схематичній послідовності на рис.3.2.6

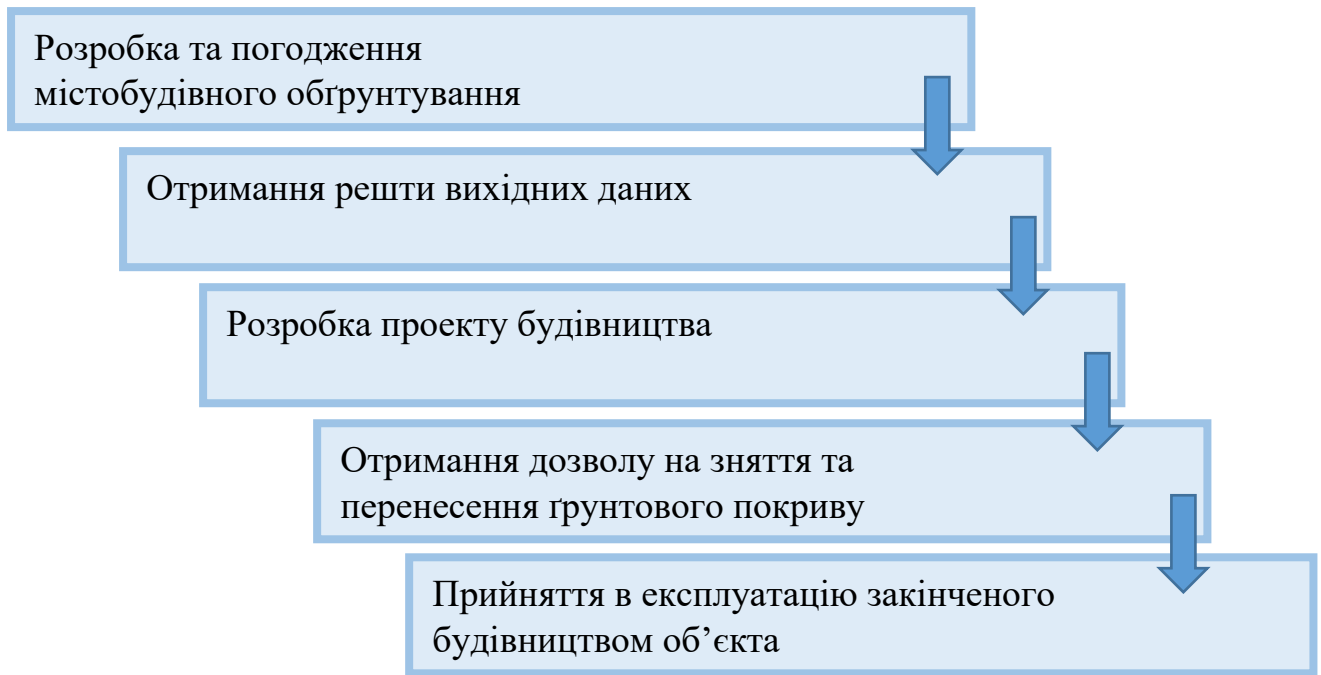


Рис.3.2.6 Дії, що необхідно виконати для отримання дозволу на виконання робіт з будівництва дороги

У цьому розділі роботи, не розглядались питання, щодо відчуження земельних ділянок, оскільки дане питання винесено окремо і детально буде досліджено і описано в наступному розділі даної роботи.

### 3.2. Характеристика об'єктів, що підлягають відчуженню

У цій частині розділу дипломної роботи, розглянемо приклади відчуження земельних ділянок та приклад розрахунку експертної оцінки (методом аналогів) земельної ділянки, для визначення компенсації власнику земельної ділянки.

Об'єктами викупу є земельні ділянки розташовані по вулиці Володимира Брожка в Солом'янському районі міста Києва.

Солом'янський район міста Києва утворено у жовтні 2001 року в результаті адміністративно-територіальної реформи на базі Жовтневого та більшої частини Залізничного районів (утворено 9 квітня 1938 року). Площа території Солом'янського району становить 4,05 тис. га.



Рис. 3.3.1 Солом'янський район

Характерною рисою району є найбільші транспортні об'єкти столиці України — залізничні станції Київ-Пасажирський і Київ-Товарний, аеропорт «Київ» (Жуляни). Район має багатогалузевий потужний промисловий комплекс, який складається з 65 промислових підприємств, їхня частка в обсязі промислової продукції міста складає 7,2 відсотка.

Район має багатогалузевий потужний промисловий комплекс, який складається з 65 промислових підприємств, їхня частка в обсязі промислової продукції міста складає 7,2 відсотка.

Територія, що розглядається, є частиною селища Совки, яке розташоване у південно-західній частині міста Києва на правому березі Дніпра у лісостеповій зоні.

Клімат даної місцевості помірно-континентальний, із м'якою зимою і теплим літом. Середньомісячні температури січня  $-3,5^{\circ}\text{C}$ , липня  $+20,5^{\circ}\text{C}$ . Середньорічна кількість опадів — 649 мм, максимум опадів припадає на липень (88 мм), мінімум — на жовтень (35 мм).

Рельєф сформований Поліською низовиною, який є переважно рівнинним і слабохвилястим. Відмітки поверхні землі змінюються від 126,1 (на півдні) до 171,77 м (на півночі).[13]

Для цієї території характерні глибокі мало гумусні чорноземи. Це один із родючих ґрунтів, що має відносно великі запаси поживних речовин і досить сприятливі фізичні та агрохімічні властивості.

За геологічними умовами територія відноситься до зсувонебезпечних, що обумовлює вартість освоєння на ній земельних ділянок та впливає на ефективність капіталовкладень та складність узгоджувально-погоджувальних процедур. За гідрологічними – до зони підтоплень, що, з одного боку, може розглядатися як фактор, який створює сприятливі екологічні умови, а з іншого - обумовлює необхідність встановлення обмежень. Варто зазначити, що поряд розміщується аеропорт «Київ», що є техногенною умовою, вплив якої також необхідно враховувати при визначенні майбутнього використання земель.

Більша частина території зайнята малоповерховою житловою забудовою, вона домінує по всій території. Земельні ділянки житлової забудови більшість наближені до прямокутної форми, займають площі від 0,025 до 0,386 га з переважно одноповерховими будинками – садибами. У південно-східній частині території знаходиться ділянка, яка відведена під громадську забудову, а саме заклад освіти. У південно-східній та північно-західній частинах - розміщуються будівельні майданчики. Також, у південно-західній частині - знаходиться ставок, який належить до ландшафтного заказнику «Совська балка».

Територія з північного та південного сходу обмежена магістральними вулицями загальноміського значення (просп. Валерія Лобановського, вул. Володимира Брожка) та із заходу житловими вулицями місцевого значення (вул. Крутогірна, вул. Похила).

Вулиці, до яких прилягають ділянки - асфальтовані. До кожної ділянки проведені всі системи комунікації: електропостачання, газопостачання, водопровід та каналізація, зв'язок.

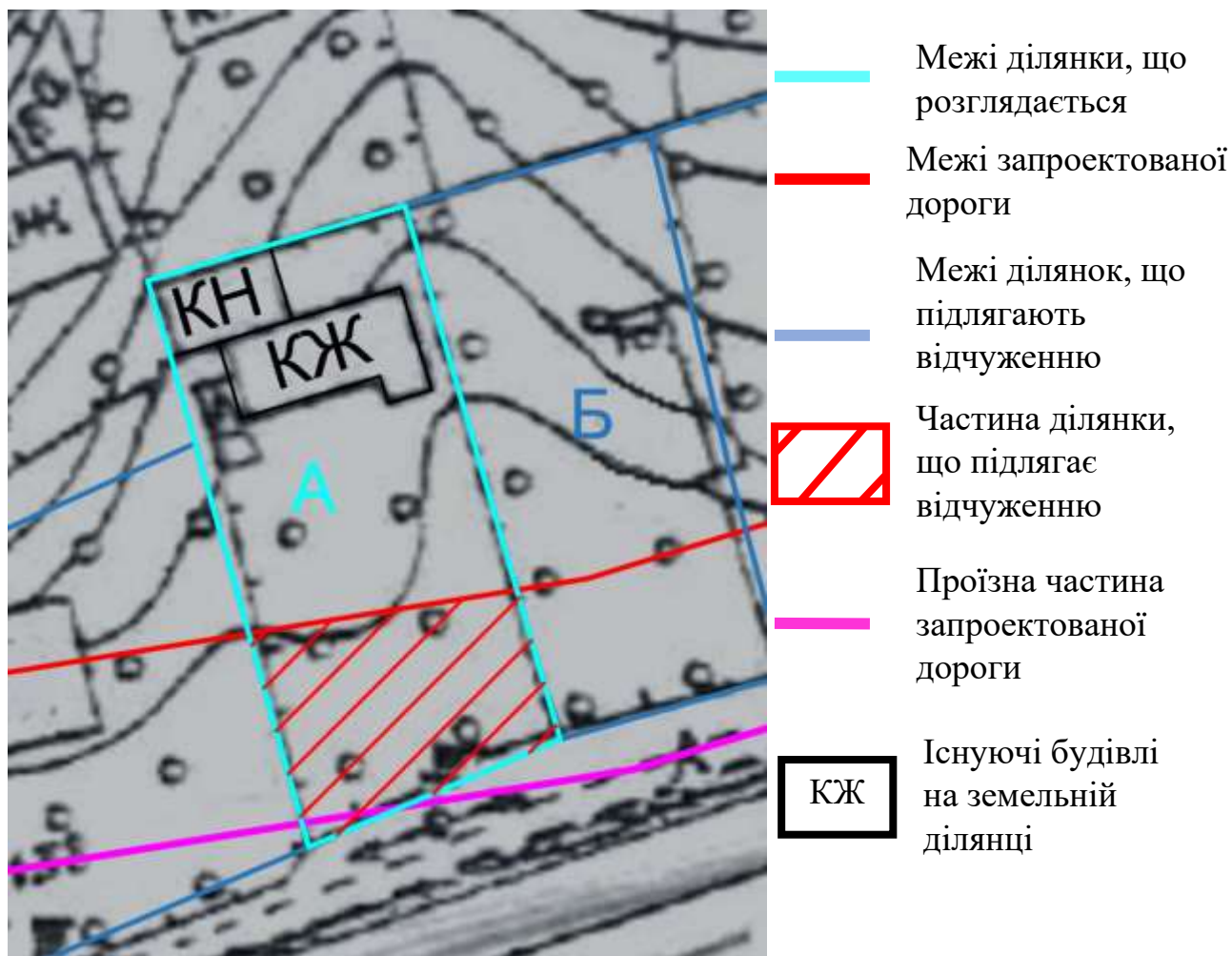


Рис. 3.3.2 Ділянки А, кадастровий номер ділянки  
8000000000:72:330:0009.

Характеристики ділянки А:

- Площа земельної ділянки «S з.д.» - 1 010.0 м<sup>2</sup>;
- Функціональне використання земельної ділянки - для індивідуального дачного будівництва;
- Площа земельної ділянки, що відчужується «S з.д. відчуж.» - 404 м<sup>2</sup>;
- Площа земельної ділянки що залишається у власності «S з.д. власн.» - 606 м<sup>2</sup>;

Раніше відповідно до Рішення Київської міської ради X сесії IV скликання “Про Правила забудови м. Києва ” від 27.01.2005 N 11/2587 – граничний розмір земельної ділянки, для індивідуального житлового будівництва мав становити не менше 300 м<sup>2</sup>. Але це рішення було скасованим

13.09.2011 рішенням Київської міської ради № 11/6627, тому нормативного акту, який визначав мінімальну площу ділянки, для ситуації відчуження ділянки не було.[14]

Але згідно із нормативами, зазначеними у ДБН Б2.2.-12:2019, можна знайти оптимальне значення такої площі.[15]

Граничний розмір площі земельних ділянок, які надаються громадянам для нового житлового будівництва, має становити не менше 150 м<sup>2</sup> для блокованої забудови і не менше 500 м<sup>2</sup> для індивідуальної житлової забудови.

При розміщенні земельної ділянки для будівництва індивідуального житлового будинку в межах сформованої забудови площа її може бути зменшена, але не більше ніж на 20% за умов забезпечення санітарних та протипожежних вимог.

Оскільки земельна ділянка використовується з функціональним призначенням для індивідуального житлового будинку в уже існуючій забудові, тому мінімальна її площа становитиме 20% від 500 м<sup>2</sup>, тобто 400 м<sup>2</sup>

Частина земельної ділянки, що залишається може бути використана за функціональним призначенням, тому відчужується(примусово за рішенням суду, оскільки власник не згоден на викуп) тільки частина земельної ділянки.

За відсутності письмової згоди землекористувача на відчуження земельної ділянки, відчуження відбувається на підставі рішення про примусове відчуження земельної ділянки. В цьому випадку, в силу положення ч. 10 ст. 149 Земельного кодексу України, у разі незгоди землекористувача з відчуженням земельної ділянки питання вирішується у судовому порядку.

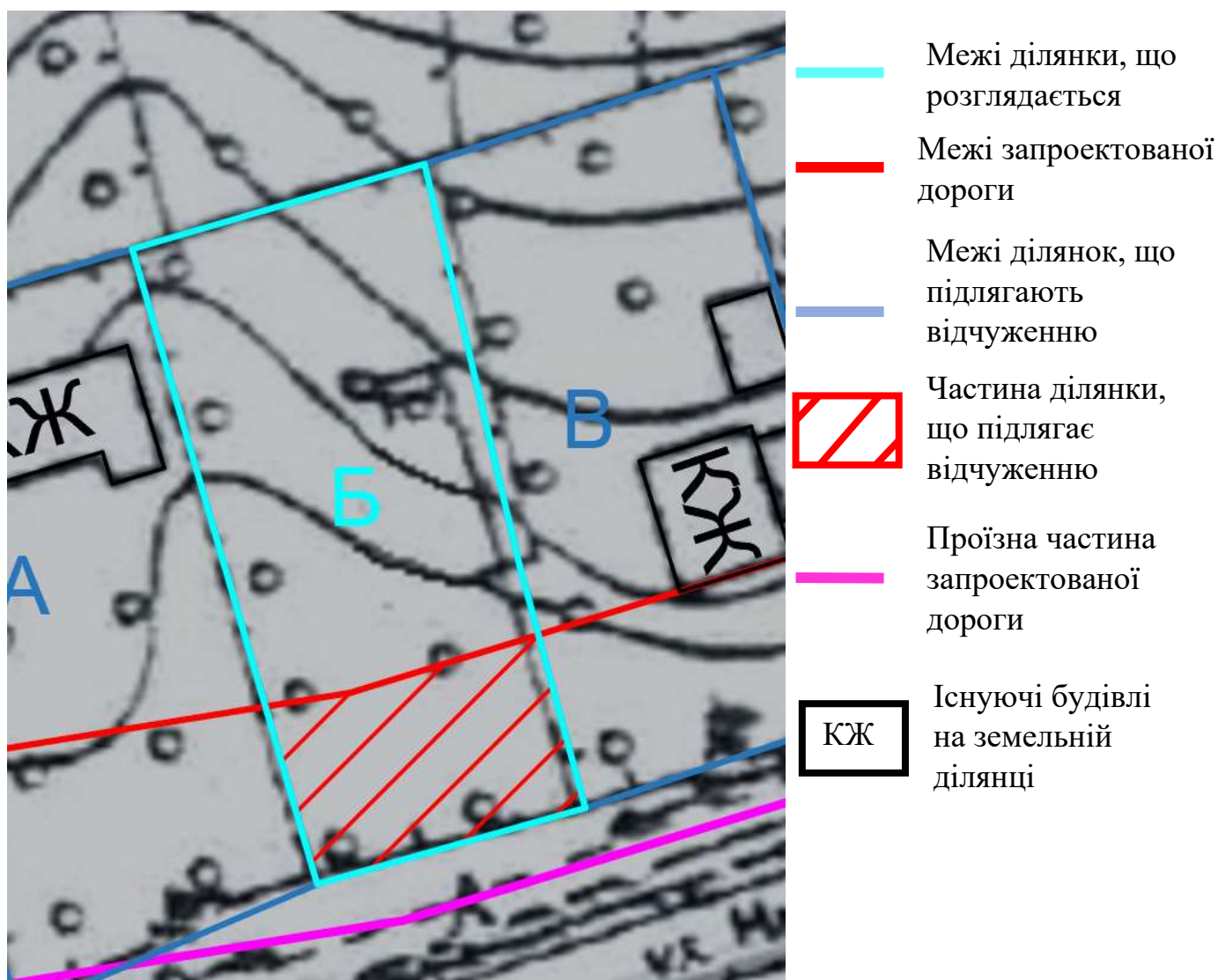


Рис. 3.3.3 Ділянка Б – кадастровий номер 8000000000:72:330:0010.

#### Характеристики ділянки Б:

- Площа земельної ділянки «S з.д.» - 940 м.кв;
- Функціональне використання земельної ділянки - для індивідуального дачного будівництва;
- Площа земельної ділянки що відчужується «S з.д. відчуж.» - 301 м.кв;
- Площа земельної ділянки що залишається у власності «S з.д. власн.» - 639 м.кв;
- Мінімальна площа земельної ділянки яка може бути залишена у власності з збереженням функціонального призначення (згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій») – 400 м<sup>2</sup>.

Площа земельної ділянки, що залишається у власності господаря може використовуватися за функціональним призначенням, тому у даному випадку ми відчужуємо (викупуємо) частину земельної ділянки за згодою власника.

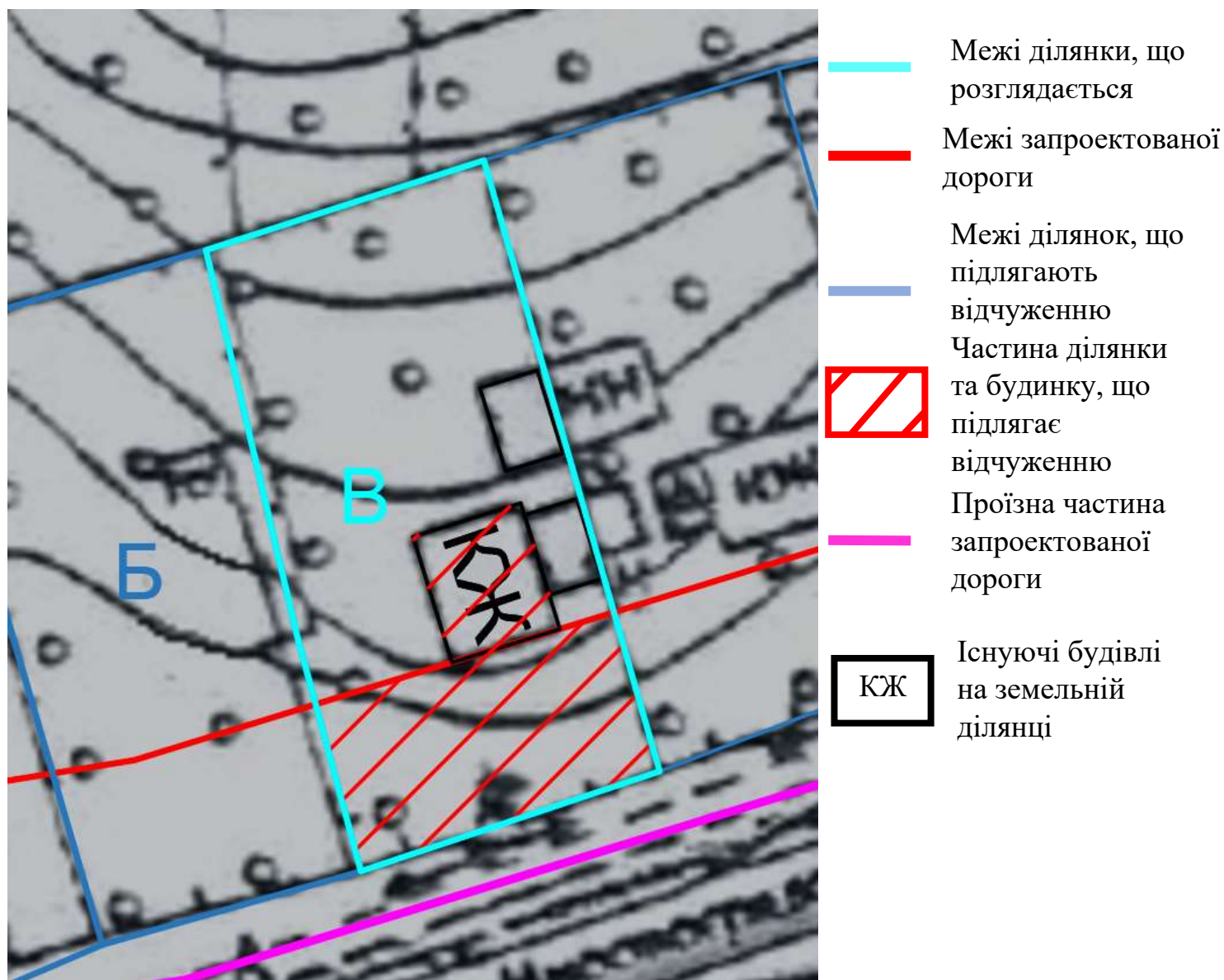


Рис. 3.3.4. Ділянка В – кадастровий номер 8000000000:72:330:0012.

#### Характеристики ділянки В:

- Площа земельної ділянки «S з.д.» - 900 м<sup>2</sup>;
- Функціональне використання земельної ділянки - для індивідуального житлового будівництва;
- Площа земельної ділянки що відчужується «S з.д. відчуж.» - 300 м<sup>2</sup>;
- Площа будинку «S буд.» - 152 м<sup>2</sup>;
- Площа будинку, що залишається у власності - 152 м<sup>2</sup>;

- • Мінімальна площа земельної ділянки яка може бути залишена у власності з збереженням функціонального призначення (згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій») – 400 м<sup>2</sup>.
- Відстань від фасаду будинку, до тротуару запроектованої дороги - 8,75 метра;
- Мінімально допустима відстань від фасаду будинку, до межі дороги(тротуару) – 3-5 метрів технічної смуги і смуги озеленення ( відповідно до ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів» ).

Оскільки відстань від фасаду будівлі до межі запроектованої дороги становить 8,75 метрів, а мінімальна допустима відстань від фасаду будівлі до межі запроектованої дороги становить 4 метри (відповідно до ДБН В.2.3-5-2018). Ми викупає частину земельної ділянки, межа якої (частини) проходить на відстані 4 метрів від межі запроектованої дороги та будівлю. Відчуження проводиться за згодою власника, і урахуванням компенсації вартості частини ділянки та будівлі з умовою спорудження нової згідно нормативів.



Рис. 3.3.5. Ділянка Г – кадастровий номер 8000000000:72:330:0003

#### Характеристики ділянки Г:

- Площа земельної ділянки «S з.д.» - 991.8м.кв;
  - Функціональне використання земельної ділянки - для індивідуального дачного будівництва;
  - Площа земельної ділянки, що відчужується «S з.д. відчуж.» - 991.8 м.кв;
  - Площа будинку «S буд.» - 56 м.кв;
  - Площа будинку, що може залишитися у власності – 20 м.кв.
  - Мінімальна площа житлового будинку (ДБН В.2.2-15-2019)– 35 м.кв.;
- Площа будинку яка залишається після відчуження частини ділянки Г не відповідає нормам ДБН, і тому в даному випадку, оскільки власник не

згоден на викуп, ділянка і будинок примусово відчужується за рішенням суду. Власнику буде надано компенсація за будинок і земельну ділянку у розмірі викупної ціни .

### 3.3. Процедура визначення грошової компенсації власникам ділянки

На мою думку в розрізі теми даної дипломної роботи, доцільно буде розглянути процедуру відчуження земельних ділянок, що знаходяться в приватній власності.

Примусове відчуження – це повноваження органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування набувати право власності на приватні земельні ділянки без добровільної згоди їх власників або користувачів з метою задоволення потреб суспільства.

Часто виникає необхідність у наданні таких повноважень для досягнення соціально-економічного розвитку та охорони довкілля. Реалізація великомасштабних інвестиційних проектів, таких як будівництво доріг, залізниць, аеропортів, морських портів, шкіл, лікарень, а також створення ліній електропередач, систем водопостачання та водовідведення, вимагає наявності земельних ділянок.

Угоди про перехід права власності на земельну ділянку підлягають нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

Угода про перехід права власності на землю повинна обов'язково містити:

- 1) вид угоди (договір купівлі — продажу, міни, ренти, дарування, успадкування або інша цивільно-правова угода);
- 2) повне найменування сторін (ШБ громадянина/ найменування юридичної особи);
- 3) предмет угоди (кадастровий номер земельної ділянки, географічне місце розташування земельної ділянки з чітко визначеною адресою, площею, цільовим призначенням, правового режиму, складу угідь, тощо);
- 4) правовстановлюючі документи, що закріплюють право на земельну ділянку;
- 5) договірну ціну та порядок розрахунків;

- 6) інформацію про нормативно — грошову/експертно — грошову (ринкову) оцінку;
- 7) права та зобов'язання сторін;
- 8) інформацію про відсутність заборон на відчуження ділянки;
- 9) інформацію про наявність/відсутність обмежень/обтяжень/сервітутів щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо);
- 10) інформацію про наявність/ відсутність забудов на території земельної ділянки;
- 11) момент переходу права власності на земельну ділянку.

Укладення таких угод здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України[16] з урахуванням вимог Земельного Кодексу України.[1]

Відповідно до п. 3 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою КМУ від 11.10.2002 р. № 1531(редакція від 10.12.2011), експертна оцінка включає в себе процес визначення ринкової вартості (потенційної ціни продажу на ринку) або іншого типу вартості об'єкта оцінки, такого як застава, страхова вартість, вартість для бухгалтерського обліку тощо. Це вартість, за якою об'єкт може бути проданий (куплений) або відчужений іншим способом на дату оцінки, відповідно до умов угоди.[17]

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами. Дана оцінка використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для

розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Для розрахунку нормативної грошової оцінки використовуються відповідні Методики.

Раніше існувало три окремі методичні підходи до проведення нормативної грошової оцінки земель, а саме:

- нормативна грошова оцінка земель населених пунктів (постанова Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213);
- нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів (постанова Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 р. № 1278);
- нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення (постанова Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831).

3 листопада 2021 року, згідно з постановою Кабінету Міністрів України, було прийнято нову Методику нормативної грошової оцінки земельних ділянок для земель об'єднаних територіальних громад. Це, по суті, є об'єднанням попередніх методик, що спрощує проведення НГО та зменшує складність обрахунків. В результаті такого об'єднання виникає можливість розробки єдиної технічної документації НГО для всіх земель в межах території територіальної громади, незалежно від їх цільового призначення та розташування у межах населеного пункту або за його межами. Вже з 2019 року районні ради були позбавлені права затверджувати технічну документацію з НГО земель районів, а всі повноваження було перенесено на рівень сільських, селищних, міських рад. Таким чином, один орган мав затверджувати результати НГО, і після прийняття нової методики, це можна буде зробити в одному документі.

Основна ідея та формула нової методики проведення НГО залишилася майже без змін<sup>1</sup>. НГО - це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки,

визначений за встановленими та затвердженими нормативами<sup>1</sup>. Від НГО вираховується відсоток для оренди землі та сплати земельного податку для земельних ділянок в межах територій територіальних громад<sup>1</sup>.

За новою методикою, за основу для визначення НГО земель братимуться площа земельної ділянки (Пд) та норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд), який за загальним правилом встановлюється виходячи із чисельності населення у відповідному населеному пункті<sup>2</sup>. Кінцева НГО земельної ділянки залежатиме від низки факторів: віддаленість її від великих міст; належність чи неналежність до населених пунктів курортно-рекреаційного значення; вплив радіаційного забруднення; зональні фактори місця розташування; а також цільове призначення та особливості використання земельної ділянки<sup>2</sup>.

Отже, нова та єдина формула визначення НГО виглядає так:

$$Цн = Пд \times Нрд \times Км1 \times Км2 \times Км3 \times Км4 \times Кцп \times Кмц \times Кні2.$$

де Цн — НГО земельної ділянки; Пд — площа ділянки м<sup>2</sup>; Нрд — норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі; Км1 — коефіцієнт, вплив великих міст; Км2 — коефіцієнт, курортно-рекреаційне значення населених пунктів; Км3 — коефіцієнт, вплив радіаційного забруднення; Км4 — коефіцієнт, зональні фактори місця розташування земельної ділянки; Кцп — коефіцієнт, цільового призначення земельної ділянки; Кмц — коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням; Кні — коефіцієнт індексації<sup>2</sup>.

Переваги НГО перед ЕГО можуть включати:

- Спрощеність та прозорість: НГО базується на встановлених та затверджених нормативах, що робить процес оцінки більш прозорим та передбачуваним<sup>1</sup>.
- Широке застосування: НГО використовується для визначення розміру ряду платежів, включаючи земельний податок, орендну плату, державне мито при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок<sup>1</sup>.

- Відсутність необхідності залучення експерта: Для проведення НГО не потрібно залучати експерта, що може зменшити витрати та час на проведення оцінки<sup>1</sup>.

Однак, важливо зазначити, що вибір між НГО та ЕГО залежить від конкретного випадку та вимог законодавства

Мені здається важливим підкреслити, що в сучасних умовах більш доцільним стає застосування адекватної експертної грошової оцінки, яка об'єктивніше відображає реальну вартість землі, порівняно з нормативно-грошовою оцінкою. Такий підхід дозволяє враховувати різноманітні фактори, які впливають на вартість земельних ділянок, такі як розташування, інфраструктура, природні умови та інші чинники, що надає більш точний та реалістичний образ ринкової цінності землі. Такий підхід також сприяє більш ефективному прийняттю рішень у сфері земельних відносин та розвитку місцевої інфраструктури, сприяючи сталому та раціональному використанню земельних ресурсів.

Згідно з пп. «б» п. 3 ст. 3 Декрету «Про державне мито» № 7—93 від 21.01.1993 - за посвідчення договорів відчуження земельних ділянок, які перебувають у приватній власності, державне мито справляється у розмірі 1 % суми такого договору, але не менше одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян

В редакції Закону № 1066-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земель...», право власності на земельну ділянку, набуту у власність із земель приватної власності без зміни її меж, цільового призначення, посвідчується:[19]

1. цивільно-правовою угодою щодо відчуження земельної ділянки, укладеною в порядку, встановленому законом, у разі набуття права власності на земельну ділянку за такою угодою;

2. свідоцтвом про право на спадщину.

3. Право постійного користування земельною ділянкою посвідчується державним актом на право постійного користування земельною ділянкою.

4. Форми державних актів на право власності на земельну ділянку, право постійного користування земельною ділянкою затверджуються Кабінетом Міністрів України.

5. Право оренди земельної ділянки посвідчується договором оренди землі, зареєстрованим відповідно до закону.

6. При набутті права власності на земельну ділянку на підставі документів, визначених частиною другою цієї статті, державний акт на право власності на земельну ділянку, що відчужується, долучається до документа, на підставі якого відбувся перехід права власності на земельну ділянку, в кожному такому випадку відчуження земельної ділянки.

7. Відчуження частини земельної ділянки з виділенням її в окрему земельну ділянку здійснюється після отримання її власником державного акту, що посвідчує право власності на сформовану нову земельну ділянку.

8. У разі якщо державним актом на право власності на земельну ділянку було посвідчено право власності на декілька земельних ділянок, відчуження однієї з цих ділянок здійснюється після виготовлення державного акту, що посвідчує право власності на кожен з цих ділянок.

9. Державний акт на право власності та право постійного користування земельною ділянкою видається на одну земельну ділянку.

Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.[16]

На мою думку, до вищезазначеного варто додати, що у випадку, коли кадастровий номер відсутній, його присвоюють земельній ділянці до моменту реєстрації переходу права власності на неї, але після відновлення її меж на місцевості та встановлення межових знаків відповідно до технічної документації, а також після внесення інформації про земельну ділянку до державного земельного кадастру

Отже із вищесказаного, можна зробити висновок, що діюче законодавство України має встановлювати основу для визначення суми компенсації за землю, гарантувати процесуальні права осіб, від яких держава примусово відчужує землю. Це включає право на отримання вчасного повідомлення про планове відчуження, право бути вислуханим та право на оскарження. Законодавство має передбачати справедливі та прозорі процедури, а також адекватну компенсацію.

### 3.4. Розрахунок грошової компенсації

#### Експертна грошова оцінка

Проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій земель під час укладання цивільно-правових угод та переоцінки основних фондів для бухгалтерського обліку здійснюється згідно із законодавством.

Об'єктами експертної грошової оцінки є земельні ділянки або їх частини з певним місцем розташування та визначеними щодо них правами. При цьому земельна ділянка (її частина) розглядається як вільна від поліпшень та придатна для найбільш ефективного використання.

Експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової (ймовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або іншим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди.

Експертна грошова оцінка включає в себе процес визначення ринкової вартості (потенційної ціни продажу на ринку) об'єкта оцінки, за якою він може бути проданий (куплений) або відчужений іншим способом на дату оцінки, відповідно до умов угоди.

Результати оцінки представляються у формі письмового документа - звіту про оцінку, який містить висновок про вартість об'єкта оцінки, розкриває зміст проведених процедур та використання нормативно-правової бази з оцінки земельних ділянок.

Звіт про оцінку має чітко описувати процес оцінювання в доступній формі, містити достатньо інформації для забезпечення його правильного тлумачення особою, яка користується даними звіту і приймає юридично значуще рішення. Він також має посилання на джерело отриманих даних і містить інформацію, яка дозволяє адекватно ідентифікувати об'єкт оцінки, економічне середовище регіону, правове поле, стан ринку та інші дані, які прямо або побічно впливають на вартість земельної ділянки.

Інформаційною базою для експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть бути:

- документи, що підтверджують права, зобов'язання та обмеження стосовно використання земельної ділянки;
- матеріали про фізичні характеристики земельної ділянки, якість ґрунтів, характер та стан земельних поліпшень, їх використання згідно із законодавством;
- відомості про місце розташування земельної ділянки, природні, соціально-економічні, історико-культурні, містобудівні умови її використання, екологічний стан та стан розвитку ринку нерухомості в районі розташування земельної ділянки;
- інформація про ціни продажу (оренди) подібних об'єктів, рівень їх дохідності, час експозиції об'єктів цього типу на ринку;
- дані про витрати на земельні поліпшення та операційні витрати, що склалися на ринку, а також про доходи і витрати виробництва та реалізації сільськогосподарської і лісогосподарської продукції;
- проекти землеустрою, схеми планування території а плани земельно-господарського устрою, згідно з якими передбачається зміна існуючого використання земельної ділянки, що може вплинути на вартість об'єкта оцінки.

Методичні підходи - для визначення вартості земельних ділянок застосовують такі методичні підходи:

1. Зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;

2. Урахування витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці;

3. Капіталізація чистого доходу від використання земельної ділянки.

Методичний підхід, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок - базується на аналізі даних про фактичні продажі аналогічних земельних ділянок. Він вказує, що покупець не заплатить за ділянку суму більшу, ніж вартість відомої йому аналогічної ділянки.

Основою для визначення вартості земельних ділянок шляхом порівняння цін продажу подібних ділянок є ціни продажу тих ділянок, які мають схожі фактори, що впливають на їх вартість (правовий режим, цільове призначення, функціональне використання, дата та умови продажу, фізичні характеристики, місцезнаходження тощо). Вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку, шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що враховують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість. Поправки встановлюються на основі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних. Кінцева величина оцінної вартості визначається як середнє значення для ранжованого ряду варіантів значення (без урахування найбільшого та найменшого значення) або найбільш поширене значення серед одержаних результатів. Цей метод надає найбільш точні результати, і оцінна вартість земельної ділянки визначається за формулою

$$Ц_{зп} = Ц_a + \sum_{j=1}^m \Delta Ц_{aj}$$

де  $Ц_{зп}$  - оцінна вартість земельної ділянки, визначена шляхом зіставлення ціни продажу подібної земельної ділянки (у гривнях);

$Ц_a$  - ціна продажу подібної земельної ділянки (у гривнях);

$\sum$  - сума ряду від  $i = 1$  до  $m$ ;

$m$  - кількість факторів порівняння;

$\Delta C_{aj}$  - різниця (поправка) в ціні (+, -) продажу подібної земельної ділянки стосовно земельної ділянки, що оцінюється, за  $j$ -м фактором порівняння.

Методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного доходу від використання земельної ділянки - передбачає визначення розміру вартості земельної ділянки від найбільш ефективного її використання з урахуванням установлених обтяжень та обмежень.

Пряма капіталізація ґрунтується на припущенні про постійність та незмінність грошового потоку від використання земельної ділянки. При цьому вартість земельної ділянки визначається як відношення чистого операційного або рентного доходу до ставки капіталізації за формулою:

Методичний підхід, який базується на капіталізації чистого операційного доходу від використання земельної ділянки, передбачає визначення вартості земельної ділянки, яка випливає з найбільш ефективного її використання, з урахуванням встановлених обтяжень та обмежень. Пряма капіталізація базується на припущенні про стабільність та незмінність грошового потоку від використання земельної ділянки. В цьому контексті вартість земельної ділянки визначається як відношення чистого операційного або рентного доходу до ставки капіталізації за формулою:

$$C_{kp} = \frac{D_o}{C_k},$$

де  $C_{kp}$  - оцінна вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації чистого доходу (у гривнях);  $D_o$  - річний чистий дохід (фактичний або очікуваний) (у гривнях);  $C_k$  - ставка капіталізації (у відсотках).

Непряма капіталізація ґрунтується на припущенні про обмеженість та змінність грошового потоку від використання земельної ділянки протягом певного періоду з наступним її продажем на ринку. При цьому вартість

земельної ділянки визначається як поточна вартість майбутніх доходів від її використання та продажу за формулою:

$$Ц_{кн} = \sum_{i=1}^t \frac{D_{oi}}{(1 + C_k)^i} + P,$$

де  $Ц_{кн}$  - оцінна вартість земельної ділянки, визначена шляхом непрямой капіталізації чистого доходу (у гривнях);  $\sum$  - сума ряду від  $i = 1$  до  $t$ ;  $D_{oi}$  - очікуваний чистий дохід за 1-й рік (у гривнях);  $t$  - період (у роках), який враховується при непрямій капіталізації чистого доходу.

Ставка капіталізації визначається на основі відношення між чистим операційним доходом та ціною продажу подібних земельних ділянок або шляхом розрахунку, заснованого на нормі віддачі на інвестований у земельну ділянку капітал, з урахуванням змін у вартості грошей. Ставка капіталізації для землі також може бути визначена як різниця між загальною ставкою капіталізації для поліпшеної земельної ділянки та нормою повернення капіталу, з урахуванням питомої ваги вартості земельних поліпшень. Методичний підхід, який базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, використовується для оцінки забудованих земельних ділянок або тих, де передбачається забудова, за умови ефективного їх умовного чи фактичного використання. За цим підходом оцінна вартість земельної ділянки визначається як залишок між очікуваною ціною продажу забудованої ділянки і капіталізованим чистим річним доходом від її використання та всіма витратами на спорудження об'єктів нерухомого майна за формулою:

$$Ц_v = Ц_o - B_{oc},$$

де  $Ц_v$  - оцінна вартість земельної ділянки, визначена шляхом урахування витрат на земельні поліпшення (у гривнях);  $Ц_o$  - очікувана ціна продажу (або капіталізований чистий дохід від забудованої земельної ділянки) (у гривнях);  $B_{oc}$  - витрати на земельні поліпшення (у гривнях).

Основою для визначення оцінної вартості землі шляхом врахування витрат на земельні поліпшення є ціни продажу забудованих ділянок, які склалися на ринку, та витрати, пов'язані зі спорудженням об'єктів нерухомості на земельній ділянці. Оцінна вартість землі разом з оцінною вартістю об'єктів нерухомого майна становить оцінну вартість забудованої земельної ділянки. Витрати на земельні поліпшення включають вартість будівництва (з урахуванням зносу будівель, споруд), включаючи прибуток забудовника та витрати, пов'язані з будівництвом та обслуговуванням будівель, споруд. У випадку відсутності даних про витрати на спорудження цих об'єктів, їх оцінна вартість визначається шляхом порівняння витрат на спорудження подібних об'єктів.

Порядок процедури проведення експертної оцінки - проведення експертної грошової оцінки складається з таких основних етапів:

1. Укладання договору про оцінку та складання завдання на оцінку;
2. Обстеження земельної ділянки в натурі та визначення ситуації з ринку земельної ділянки та іншої нерухомості;
3. Збирання, опрацювання та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки.
4. Визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;
5. Вибір та обґрунтування методичних підходів;
6. Визначення вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та формування остаточного висновку;
7. Складання звіту про оцінку земельної ділянки.

Опис обтяжень і обмежень щодо земельної ділянки

У цьому розділі ми раніше розглянули чотири ділянки, кожна з яких має унікальну ситуацію. Є ділянки із забудовою і без, ділянки де конфіскується уся земля та будівлі, і такі де конфіскуються частина ділянки. Тому пропоную розглянути кожен випадок окремо. Почнемо із ділянки А з кадастровим

номером 8000000000:72:330:0009 і площею 1010 м<sup>2</sup>, з яких 404 м<sup>2</sup> підлягають відчуженню.

Опрацювавши наявну інформаційну базу з врахуванням факторів, що впливають на вартість земельної ділянки, була зроблена наступна вибірка по пропозиціях продажу присадибних земельних ділянок, що наведена в Табл. 3.4.1.

Табл. 3.4.1.

### Вибірка об'єктів-аналогів для незабудованих територій

№	Місце розташування	Площа земельної ділянки, кв.м	Вартість земельної ділянки, грн.	Вартість 1 кв.м грн.	Інформаційна база
1	Солом'янський р-н, вул. Гришинська (Воровського)	1000	923000	923	<u>Режим доступу:</u> <a href="https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodam-zemelnu-dlyanku-IDQt0AM.html">https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodam-zemelnu-dlyanku-IDQt0AM.html</a>
2	Солом'янський р-н, вул. Кучмин Яр	810	8122400	10027,6	<u>Режим доступу:</u> <a href="https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/zemelnyy-uchastok-ul-kuchmin-yar-IDQ6FaF.html">https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/zemelnyy-uchastok-ul-kuchmin-yar-IDQ6FaF.html</a>
3	Солом'янський р-н, Жуляни, вул. Ягідна	800	1402960	1753,7	<u>Режим доступу:</u> <a href="https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodam-zemelnu-dlyanku-v-zakritrmu-mstechku-v-zhulyanah-solomyanskiy-r-IDMBgAK.html">https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodam-zemelnu-dlyanku-v-zakritrmu-mstechku-v-zhulyanah-solomyanskiy-r-IDMBgAK.html</a>
4	Голосіївський р-н, просп. Лобановського	630	8860800	14064,8	<u>Режим доступу:</u> <a href="https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/uglovoy-uchastok-6-sotok-fasad-42m-na-lobanovskogo-IDO7KZI.html">https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/uglovoy-uchastok-6-sotok-fasad-42m-na-lobanovskogo-IDO7KZI.html</a>
5	Солом'янський р-н, Жуляни	600	1642940	2738,2	<u>Режим доступу:</u> <a href="https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/zemelnyy-uchastok-v-kieve-6-sotok-zhulyany-IDOxnYh.html">https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/zemelnyy-uchastok-v-kieve-6-sotok-zhulyany-IDOxnYh.html</a>

Вартість земельної ділянки встановлюється шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок (аналогів), що враховують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість.

У даному випадку вибрані земельні ділянки-аналоги мають певні відмінності в фізичних характеристиках, умовах продажу, інженерно-інфраструктурному облаштуванні.

Величини поправок (коригувань) до цін визначаються на підставі аналізу ринку. Якщо об'єкт-аналог за певною характеристикою краще, ніж оцінюваний об'єкт, то в його ціну вноситься негативне коригування зі знаком

«-». У випадку коли об'єкт-аналог гірше оцінюваної земельної ділянки, у його ціну вноситься позитивне коригування зі знаком «+».

Відмінності між обраними подібними ділянками і оцінюваним об'єктом враховуються в таблиці коригувань у вигляді поправки (надбавки або знижки) в ціні одиниці порівняння:

1. Поправка на правове відношення до земельної ділянки (зміст прав володіння, користування, розвитку, розпорядження земельною ділянкою та наявність правових обтяжень та сервітутів). Оскільки правове відношення до земельної ділянки подібне у всіх ділянок, відмінності між обраними «об'єктами-аналогами» і оцінюваним об'єктом Експерт не враховував.

2. Поправка на умови продажу (продаж земельних ділянок вільний – умови типові; вимушений чи ліквідаційний продаж; або продаж при позбавленні власника права викупу застави та ін.). Умови продажу ділянок типові, тому ця поправка визначена відносно пропозиції на земельну ділянку.

3. Поправка на фізичні характеристики подібного об'єкту (поправочні коефіцієнти відображають найбільш значимі відмінності у розмірах та конфігурації земельних ділянок, їх інженерно-геологічних параметрах, інженерній підготовці і т.п.).

4. Поправки на місце розташування подібного об'єкту (поправочний коефіцієнт враховує розбіжності в розташуванні земельних ділянок в межах населеного пункту відносно основних центрів тяжіння у порівнянні з об'єктом оцінки.)

5. Поправки на фактор розташування подібного об'єкту (врахування наявності місто-формуєчої магістралі, навколишнього середовища, зручності під'їзних шляхів і т.п.)

6. Інженерно-інфраструктурне облаштування (включає в себе доступ земельної ділянки до інженерних комунікацій, та типу покриття виїзду із земельної ділянки)

## Корегувальна таблиця

Найменування параметрів	Незабуд. земельна ділянка, що оцінюється	Аналоги				
		1	2	3	4	5
<b>Вихідна інформація:</b> Площа кв.м	1010	1000	810	800	630	600
Ціна пропозиції, \$		923000	8122400	1402960	8860800	1642940
Ціна 1 кв.м		923	10027,6	1753,7	14064,8	2738,2
<b>Поправки:</b> 1) правове відношення	власність	власність	власність	власність	власність	власність
%		0	0	0	0	0
\$		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Відкоригована ціна		923	10027,6	1753,7	14064,8	2738,2
2) умови продажу	продаж	пропозиція	пропозиція	пропозиція	пропозиція	пропозиція
%		-10	-10	-10	-10	-10
\$		-92,3	-1002,76	-175,37	-1406,48	-273,82
Відкоригована ціна		830,7	9024,84	1578,33	12658,32	2464,38
3) дата пропозиції	18.11.2023	15.11.2023	05.12.2023	08.11.2023	11.11.2023	21.10.2023
%		0	0	0	0	0
\$		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Відкоригована ціна		830,7	9024,84	1578,33	12658,32	2464,38
4) фізичні характеристики (конфігурація, рельєф)	Наближена до прямокутної, рівнинний	Прямокутна, рівнинний	Прямокутна, рівнинний	Наближена до прямокутної, рівнинний	Наближена до прямокутної, рівнинний	Наближена до прямокутної, рівнинний
%		0	0	0	0	0
\$		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Відкоригована ціна		830,7	9024,84	1578,33	12658,32	2464,38
5) місцезнаходження	Середина, Солом'янський р-н.	Периферія, Солом'янський р-н.	Середина, Солом'янський р-н.	Середина, Солом'янський р-н.	Середина, Голосіївський р-н.	Середина, Солом'янський р-н.
%		+5	0	0	0	0
\$		+41,535	0,00	0,00	0,00	0,00
Відкоригована ціна		872,235	9024,84	1578,33	12658,32	2464,38
б) інженерно-інфраструктурне облаштування	Дорога з твердим покриттям	Дорога з твердим покриттям	Дорога з твердим покриттям	Дорога з твердим покриттям	Дорога з твердим покриттям	Дорога з твердим покриттям
%		0	0	0	0	0
\$		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Відкоригована ціна		872,235	9024,84	1578,33	12658,32	2464,38

Для визначення ринкової вартості 1 м<sup>2</sup> земельної ділянки складаємо ранжований ряд з отриманих даних Табл. 3.4.2.

Ранжований ряд

№ п/п	1	2	3	4	5
Ціна пропозиції, грн/кв.м	872,235	9024,84	1578,33	2464,38	12658,32

Згідно з отриманими даними медіанне значення ранжованого ряду складає 1578,33 грн за 1 м<sup>2</sup>.

Окрім того варто розглянути той факт, що на земельній ділянці були виконані земельні поліпшення та благоустрій. Середня ціна благоустрою в м. Києві становить 700 грн/м<sup>2</sup> тоді загальна вартість земельних поліпшень буде становити  $404 * 700 = 283\ 000$  грн.

Отже, вартість компенсації 404 м<sup>2</sup> земельної ділянки А складе:

$$\text{Ц з. д.} = 1578,33 * 404 + 283000 = 920\ 645,32 \text{ грн.}$$

Аналогічним методом буде визначена вартість компенсації відчуження земельної ділянки Б з кадастровим номером 8000000000:72:330:0010 площа якої становить 940 м<sup>2</sup> і відчуженню підлягають 301 м<sup>2</sup>. Але на відміну від попереднього прикладу, на цій ділянці не проводилося ніяких земельних поліпшень, тому ціна компенсації розраховується без додаткових витрат.

$$\text{Ц з. д.} = 1578,33 * 301 = 475\ 077,33 \text{ грн.}$$

Дещо інша ситуація складається на ділянці Г із кадастровим номером 8000000000:72:330:0003. Площа ділянки становить 991,8 м<sup>2</sup> і вся ця ділянка підлягає відчуженню. Від попередніх прикладів, ця ділянка відрізняється тим, що вона відчужується разом із розміщеною на ній будівлею, тому тут потрібно шукати нові, схожі до цієї ситуації ділянки на ринку.

Таблиця 3.4.3.

## Вибірка об'єктів аналогів для забудованих територій

№	Місце розташування	Площа будинку, кв.м	Площа земельної ділянки, кв.м	Вартість земельної ділянки, грн.	Вартість 1 кв.м грн.	Інформаційна база
1	Солом'янський р-н, вул. Карла Маркса	97	1000	3876600	3876,6	Режим доступу: <a href="https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodazh-budinku-gutsulska-karla-marksa-58-IDPCbr3.html">https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodazh-budinku-gutsulska-karla-marksa-58-IDPCbr3.html</a>
2	Солом'янський р-н, масив Відрадний	73	821	12922000	15739,3	Режим доступу: <a href="https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/dom-s-uchastkom-8-21-sotki-fasad-otrady-IDQt2p6.html">https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/dom-s-uchastkom-8-21-sotki-fasad-otrady-IDQt2p6.html</a>
3	Голосіївський р-н, вул. Маршала Говорова	130	800	4282720	5353,4	Режим доступу: <a href="https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodazh-budinku-v-golosvskomu-rayon-IDQbeyj.html">https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodazh-budinku-v-golosvskomu-rayon-IDQbeyj.html</a>
4	Солом'янський р-н, вул. Клінічна	80	430	4799600	11161,9	Режим доступу: <a href="https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/nedorogobudinok-solomyanskiy-r-n-bativa-gora-vul-kljnchna-IDPONuR.html">https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/nedorogobudinok-solomyanskiy-r-n-bativa-gora-vul-kljnchna-IDPONuR.html</a>
5	Солом'янський р-н, масив Відрадний	175	400	5648760	14121,9	Режим доступу: <a href="https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodazha-doma-175m2-2-etazha-n3m-nezhinskaya-solomenskiy-kardachi-IDPZglO.html">https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodazha-doma-175m2-2-etazha-n3m-nezhinskaya-solomenskiy-kardachi-IDPZglO.html</a>

Для внесення поправок до ділянок-аналогів складаємо корегувальну

Табл. 3.4.4.

Таблиця 3.4.4.

## Корегувальна таблиця

Найменування параметрів	Забудована земельна ділянка, що оцінюється	Аналоги				
		1	2	3	4	5
Вихідна інформація: Площа кв.м	800	1000	821	800	430	400
Ціна пропозиції, \$		3876600	12922000	4282720	4799600	5648760
Ціна 1 кв.м		3876,6	15739,3	5353,4	11161,9	14121,9
Поправки: 1) правове відношення	власність	власність	власність	власність	власність	власність
%		0	0	0	0	0
\$		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Відкоригована ціна		3876,6	15739,3	5353,4	11161,9	14121,9

2) умови продажу	продаж	пропозиція	пропозиція	пропозиція	пропозиція	пропозиція
%		-10	-10	-10	-10	-10
\$		-387,66	-1573,93	-535,34	-1116,19	-1412,19
Відкоригована ціна		3488,94	14165,37	4818,06	10045,71	12709,71
3) дата пропозиції	21.12.2022	21.12.2022	12.12.2022	08.12.2022	13.12.2022	20.12.2022
%		0	0	0	0	0
\$		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Відкоригована ціна		3488,94	14165,37	4818,06	10045,71	12709,71
4) фізичні характеристики (конфігурація, рельєф)	Наближена до прямокутної, рівнинний	Наближена до прямокутної, рівнинний	Прямокутна, рівнинний	Прямокутна, рівнинний	Прямокутна, рівнинний	Прямокутна, рівнинний
%		0	0	0	0	0
\$		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Відкоригована ціна		3488,94	14165,37	4818,06	10045,71	12709,71
5) місцезнаходження	Середина, Солом'янський р-н.	Периферія, Солом'янський р-н.	Середина, Солом'янський р-н.	Середина, Солом'янський р-н.	Середина, Солом'янський р-н.	Середина, Солом'янський р-н.
%		+5	0	0	0	0
\$		+174,447	0,00	0,00	0,00	0,00
Відкоригована ціна		3663,387	14165,37	4818,06	10045,71	12709,71
б) інженерно-інфраструктурне облаштування	Дорога з твердим покриттям, водопровід, каналізація, газопровід, електромережа	Дорога без твердого покриття, водопровід, каналізація, газопровід, електромережа	Дорога з твердим покриттям, водопровід, каналізація, газопровід, електромережа	Дорога з твердим покриттям, водопровід, каналізація, газопровід, електромережа	Дорога з твердим покриттям, водопровід, каналізація, газопровід, електромережа	Дорога з твердим покриттям, водопровід, каналізація, газопровід, електромережа
%		+10	0	0	0	0
\$		+366,3387	0,00	0,00	0,00	0,00
Відкоригована ціна		4029,7257	14165,37	4818,06	10045,71	12709,71

Для визначення ринкової вартості 1 м<sup>2</sup> земельної ділянки складаємо ранжований ряд з отриманих даних Табл. 3.4.4.

#### Ранжований ряд

№ п/п	1	2	3	4	5
Ціна пропозиції, \$/кв.м	4029,7257	4818,06	10045,71	12709,71	14165,37

Згідно з отриманими даними медіанне значення ранжованого ряду складає 10045,71 грн.

Вартість земельної ділянки площею 991,8 м<sup>2</sup> складе:

$$\text{Ц з. д.} = 10045,71 * 991,8 = 9\,963\,335,18 \text{ грн.}$$

Найцікавіша ситуація склалася на ділянці В із кадастровим номером 8000000000:72:330:0012. Адже відчужується лише частина ділянки та споруджена будівля, остання – з умовою побудови на частині ділянки, яка залишилась у власності нового будинку, згідно нормативів. Отже, для початку визначимо вартість відшкодування відчуження земельної ділянки.

Використовуючи дані із розрахунку компенсації для ділянок А і Б, розраховуємо вартість компенсації частини земельної ділянки, враховуючи компенсацію витрат на земельні поліпшення та благоустрій, що складає  $300 * 700 = 210\,000,00$  грн:

$$\text{Ц з. д.} = 1578,33 * 300 + 210000 = 683\,499,00 \text{ грн.}$$

Встановлюємо вартість будівництва нового будинку, на заміну старому, площа якого становила  $152 \text{ м}^2$ :

Відповідно до наказу Міністерства розвитку громад та територій України «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України станом на 01 липня 2023 року», вартість спорудження  $1 \text{ м}^2$  житлової площі в м. Києві станом на 18.11.2023 дорівнює  $24\,764$  грн. [20]

Для будівництва запроектовано 1 будинок, площа якого становить  $152 \text{ м}^2$ , звідси вартість будівництва складе:

$$24\,764 * 152 = 3\,764\,128,00 \text{ грн.}$$

Таким чином, вартість земельної ділянки, яка розташована в м. Києві, Солом'янському р-ні, кадастровий номер 8000000000:72:330:0012, площею  $900,0 \text{ м}^2$ , визначена методичним підходом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок (метод порівняння), на дату 18.11.2023р. становить: гривень, що в розрахунку на метр квадратний становить  $4\,447\,627$  гривень, що в розрахунку на метр квадратний виходить  $14\,825,42$  грн.

Визначення компенсації за відчуження частини земельної ділянки є важливим аспектом земельного права. Це процес, який вимагає точного розуміння та застосування відповідних нормативно-правових актів, методик оцінки землі та принципів земельного права.

Компенсація визначається на основі ринкової вартості земельної ділянки або на основі нормативної грошової оцінки, в залежності від конкретних обставин та вимог законодавства. Вона має відображати справедливу вартість землі, враховуючи всі відповідні фактори, такі як місцезнаходження, цільове призначення, стан землі та інші важливі аспекти.

Важливо, щоб процес визначення компенсації був прозорим, справедливим та відповідав інтересам всіх сторін. Це вимагає відповідного регулювання, професійної експертизи та відкритого діалогу між всіма зацікавленими сторонами.

В кінцевому підсумку, визначення компенсації за відчуження частини земельної ділянки є складним процесом, який вимагає глибокого розуміння земельного права та оцінки землі. Однак, при правильному підході, це може забезпечити справедливу компенсацію та захист прав власників землі.

## РОЗДІЛ 4 РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В ДЕРЖАВНОМУ ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРІ ТА ПРАВ НА НЕЇ В ДЕРЖАВНОМУ РЕЄСТРІ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Державний земельний кадастр та Державний реєстр речових прав на нерухоме майно працюють паралельно. Законодавство, зокрема Закон “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” [21] та Закон “Про Державний земельний кадастр” [22], визначає взаємодію між органами державної реєстрації прав та органами, які ведуть Державний земельний кадастр. Це включає основи та процедуру обміну інформацією між цими органами. Державний земельний кадастр містить технічну інформацію про земельну ділянку, тоді як Державний реєстр речових прав на нерухоме майно зберігає всю інформацію про речові права на земельні ділянки.

### 4.1. Реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі

Державна реєстрація земельної ділянки - внесення до Державного земельного кадастру передбачених цим Законом відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера. [22]

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється під час її формування за результатами складення документації із землеустрою після її погодження у встановленому порядку та до прийняття рішення про її затвердження органом державної влади або органом місцевого самоврядування (у разі, коли згідно із законом така документація підлягає затвердженню таким органом) шляхом відкриття Поземельної книги на таку земельну ділянку.

Згідно із законом, державну реєстрацію земельних ділянок проводять державні кадастрові реєстратори територіальних органів земельних ресурсів. Вони вирішують питання про державну реєстрацію земельної ділянки або про відмову в такій реєстрації. Процедура державної реєстрації земельної ділянки встановлена Порядком ведення Державного земельного кадастру [24], який був затверджений постановою Кабінету Міністрів України 17 жовтня 2012

року № 1051. Відповідно до законодавства державну реєстрацію земельної ділянки здійснюють державні кадастрові реєстратори територіальних органів земельних ресурсів. Саме вони приймають рішення про державну реєстрацію земельної ділянки або рішення про відмову у такій реєстрації.

Перший крок у процесі реєстрації земельної ділянки полягає у поданні заяви про державну реєстрацію земельної ділянки до державного кадастрового реєстратора. Державну реєстрацію земельних ділянок проводять за заявою:

- осіб, яким надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, що є підставою для формування земельної ділянки при передачі її у власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноваженої нею особи;
- власників земельних ділянок, користувачів земельних ділянок державної чи комунальної власності (у разі поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок) або уповноважених ними осіб;
- органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування (у разі формування земельних ділянок відповідно державної чи комунальної власності);
- замовників технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель (у разі внесення до Державного земельного кадастру за результатами проведення інвентаризації земель масиву земель сільськогосподарського призначення відомостей про земельну ділянку, що входить до такого масиву);
- замовників документації із землеустрою, за якою здійснюється формування земельної ділянки державної, комунальної власності, у випадках, коли розроблення такої документації відбувається без дозволу органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування;

- власників земельної частки (паю) або їх спадкоємців (у разі формування земельної ділянки в порядку виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв);
- осіб, визначених частиною першою статті 118 Земельного кодексу України [1], у тому числі власників нерухомого майна (будівлі, споруди), розташованого на земельній ділянці, що надається (передається) із земель державної чи комунальної власності, або їх спадкоємців.

Заява повинна обов'язково включати наступні документи:

1. Документацію з землеустрою, яка є основою для формування земельної ділянки, а також електронний документ.
2. Якщо закон вимагає погодження поділу або об'єднання земельних ділянок з органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, фізичними або юридичними особами, до заяви про державну реєстрацію земельної ділянки, сформованої в результаті поділу або об'єднання земельних ділянок, також додаються документи, які підтверджують таку згоду.

Заява разом з доданими документами надсилається заявником за допомогою телекомунікаційного зв'язку. Заява про внесення відомостей до Державного земельного кадастру разом із документацією з землеустрою та документацією з оцінки земель може бути подана в паперовій або електронній формі за бажанням заявника.

Розробник документації з землеустрою або оцінки земель подає Державному кадастровому реєстратору заяву про внесення відомостей до Державного земельного кадастру разом із документацією, якщо інше не передбачено договором на виконання робіт з землеустрою або оцінки земель.

При отриманні заяви про державну реєстрацію земельної ділянки, Державний кадастровий реєстратор перевіряє:

- Повноваження особи, яка подала заяву.
- Наявність повного пакета документів, необхідних для внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру.

- Придатність електронного документа для проведення його перевірки за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Якщо заява разом з документами відповідає вимогам законодавства, державний кадастровий реєстратор приймає заяву до розгляду та реєструє її в Державному земельному кадастрі, присвоюючи їй реєстраційний номер та фіксуючи дату її реєстрації. Заява реєструється в день її надходження в порядку черговості. Дата реєстрації заяви в Державному земельному кадастрі є датою її прийняття.

Законодавством встановлено строк проведення державної реєстрації земельної ділянки, який становить 14 календарних днів з дня реєстрації заяви (7 днів – у разі здійснення державної реєстрації земельної ділянки за принципом екстериторіальності).

Протягом цього строку державний кадастровий реєстратор опрацьовує подані документи і на основі результатів цієї роботи здійснює державну реєстрацію земельної ділянки:

- Присвоює кадастровий номер земельній ділянці за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.
- Відкриває Поземельну книгу та вносить відомості до неї.
- Робить позначку на титульному аркуші документації з землеустрою про проведення перевірки електронного документа та внесення відомостей до Державного земельного кадастру та повертає заявникові таку документацію.

Проставлення цієї позначки є підставою для передачі відповідної документації на затвердження органу державної влади або органу місцевого самоврядування (якщо закон вимагає такого затвердження).

Для підтвердження державної реєстрації земельної ділянки державний кадастровий реєстратор безкоштовно надає витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

Державний кадастровий реєстратор може відмовити у державній реєстрації земельної ділянки, якщо:

- подані документи не відповідають вимогам законодавства;
- в межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, розташована інша земельна ділянка або її частина;
- заявник подав документи не в повному обсязі.

У випадку відмови, державний кадастровий реєстратор найпізніше на наступний робочий день після прийняття рішення про відмову у внесенні відомостей (або їх змін) до Державного земельного кадастру вручає або відправляє рекомендованим листом з описом вкладення заявникові це рішення.

Аналізуючи текст, можна виявити деякі переваги та недоліки такого процесу реєстрації земельних ділянок:

Серед переваг, можна виділити наступні:

- Електронна форма: Заяви можуть бути подані в електронній формі, що спрощує процес подачі і зменшує необхідність фізичної присутності.
- Чіткі терміни: Законодавством встановлено чіткі терміни для проведення державної реєстрації земельної ділянки.
- Безкоштовний витяг: Державний кадастровий реєстратор надає безкоштовний витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

Але цей процес реєстрації не є ідеальним, і тому можна виділити для нього ще і такі недоліки:

- Складність процесу: Процес вимагає багато документів і може бути складним для заявників, які не знайомі з процедурою.
- Можливість відмови: Є ризик відмови у державній реєстрації земельної ділянки, якщо подані документи не відповідають вимогам законодавства, або якщо в межах земельної ділянки розташована інша земельна ділянка або її частина.

- Потреба в погодженні: У деяких випадках потрібне погодження з органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, фізичними або юридичними особами, що може ускладнити процес.

Висновок щодо процесу державної реєстрації земельних ділянок в Україні можна зробити наступний: цей процес є досить складним і бюрократичним, але він має чітку структуру і визначені терміни. Хоча процес може бути важким для заявників, які не знайомі з процедурою, він забезпечує прозорість і законність передачі земель. Однак, є потреба в подальшому спрощенні та децентралізації цього процесу для забезпечення більш ефективного та доступного управління земельними ресурсами.

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

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі - державна реєстрація прав) - офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.[21]

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (далі - Державний реєстр прав) - єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження.[22]

Державним реєстратором може бути:

- Громадянин України, який має вищу юридичну освіту, стаж юридичної роботи не менш як два роки, пройшов стажування в органах державної реєстрації прав не менше шести місяців.
- Нотаріус.
- Державний, приватний виконавець - у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону<sup>3</sup>.

Також державна реєстрація проводиться державними реєстраторами незалежно від місцезнаходження нерухомого майна в межах областей та міста Києва

Державний реєстратор виконує наступні дії:

1) встановлює відповідність заявлених прав і поданих/отриманих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, зокрема:

- відповідність обов'язкового дотримання письмової форми правочину та його нотаріального посвідчення у випадках, передбачених законом;
- відповідність повноважень особи, яка подає документи для державної реєстрації прав;
- відповідність відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що містяться у Державному реєстрі прав, відомостям, що містяться у поданих/отриманих документах;
- наявність обтяжень прав на нерухоме майно;
- наявність факту виконання умов правочину, з якими закон та/або відповідний правочин пов'язує можливість виникнення, переходу, припинення речового права, що підлягає державній реєстрації;

2) Перевіряє документи на наявність підстав для проведення реєстраційних дій, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав та приймає відповідні рішення.

3) Під час державної реєстрації прав, які виникли до 1 січня 2013 року, а також прав, що набуваються з цих прав, державний реєстратор обов'язково запитує відповідну інформацію від органів влади, підприємств, установ та організацій, які здійснювали оформлення та/або реєстрацію прав. Ця інформація (довідки, засвідчені копії документів тощо) необхідна для реєстрації. Якщо доступ до відповідних носіїв інформації відсутній, або якщо відповідні документи не були подані заявником, державний реєстратор

запитує цю інформацію, за винятком випадків, коли державна реєстрація прав, похідних від права власності, здійснюється у зв'язку з вчиненням нотаріальної дії, і такі документи були надані у зв'язку з вчиненням цієї дії. Під час проведення реєстраційних дій обов'язково використовує відомості Державного земельного кадастру та Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, а також відомості інших реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем.

4) Під час виконання реєстраційних дій, державний реєстратор обов'язково користується інформацією з Державного земельного кадастру та Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва. Він також використовує дані з інших реєстрів (кадастрів) та автоматизованих інформаційних систем, якими керують державні органи. Це здійснюється шляхом безпосереднього доступу до них або через інформаційну взаємодію з Державним реєстром прав, включаючи інформацію, що містить персональні дані особи.

5) Відкриває та/або закриває розділи в Державному реєстрі прав, вносить до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідні відомості про речові права на нерухоме майно та їх обтяження.

6) Присвоює реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна за допомогою Державного реєстру прав у випадках, передбачених законом.

7) Виготовляє електронні копії документів, поданих у паперовій формі, та розміщує їх у реєстраційній справі в електронній формі у відповідному розділі Державного реєстру прав.

8) Формує документи за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав за допомогою Державного реєстру прав.

9) Формує реєстраційні справи у паперовій формі.

10) Здійснює інші повноваження, передбачені Законом «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»."

Державна реєстрація прав проводиться в такому порядку:

- 1) прийняття/отримання документів для державної реєстрації прав, формування та реєстрація заяви в базі даних заяв;
- 2) виготовлення електронних копій документів, поданих для державної реєстрації прав, шляхом сканування (у разі подання документів у паперовій формі) та їх розміщення у Державному реєстрі прав;
- 3) встановлення черговості розгляду заяв, зареєстрованих у базі даних заяв;
- 4) перевірка документів та/або відомостей Державного реєстру прав, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем на наявність підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав та прийняття відповідних рішень;
- 5) прийняття рішення про державну реєстрацію прав (у разі відсутності підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав);
- 6) відкриття розділу в Державному реєстрі прав та/або внесення до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідних відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав;
- 7) формування витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав для подальшого використання заявником;
- 8) видача/отримання документів за результатом розгляду заяви.

Державні реєстратори мають обов'язок інформувати заявників про список документів, які потрібні для державної реєстрації прав. Державна реєстрація прав на земельну ділянку відбувається тільки за умови наявності в Державному земельному кадастрі відомостей про зареєстровану земельну ділянку. Список документів, необхідних для державної реєстрації прав, та порядок державної реєстрації прав встановлюється Кабінетом Міністрів України. Під час проведення державної реєстрації права власності та інших

речових прав на земельні ділянки, державний реєстратор використовує відомості з Державного земельного кадастру.

Відомості про земельну ділянку, які вносяться до Державного реєстру прав, включають відомості про її кадастровий номер.[24]

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно в Україні - це важливий процес, який вимагає дотримання певних процедур та вимог. Ось деякі ключові висновки:

- Структурований процес: Перелік документів, необхідних для державної реєстрації прав, та порядок державної реєстрації прав визначаються Кабінетом Міністрів України. Це забезпечує структурований та організований процес.
- Роль державного реєстратора: Державні реєстратори відіграють важливу роль у процесі реєстрації, виконуючи ряд обов'язків, включаючи перевірку документів, використання відомостей з Державного земельного кадастру та інших систем, відкриття та закриття розділів в Державному реєстрі прав та інше.
- Використання електронних систем: Використання Державного земельного кадастру та інших електронних систем спрощує процес реєстрації та забезпечує точність та надійність відомостей.
- Захист персональних даних: Процес реєстрації включає використання персональних даних особи, що підкреслює важливість захисту даних та конфіденційності в цьому процесі.

Однак, необхідно зазначити, що процес може бути складним і потребує від заявників належного розуміння вимог та процедур. Тому важливо забезпечити належну підтримку та консультації для заявників протягом всього процесу реєстрації.

## РОЗДІЛ 5 ЗАСТОСУВАННЯ ГІС- ТЕХНОЛОГІЙ В РОБОТАХ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ.

ГІС (геоінформаційні системи) - це програмні та апаратні комплекси, які призначені для збору, зберігання, обробки, аналізу та візуалізації географічної інформації. Географічна інформація включає в себе дані про місце розташування об'єктів на Землі, такі як точки, лінії, полігони, рельєф, клімат, рослинність і т. д.

Основні складові ГІС:

- Дані: ГІС працює з географічною інформацією, яка може бути представлена у вигляді векторів (точки, лінії, полігони) чи растрів (географічні зображення). Це можуть бути дані з різних джерел, таких як супутникові знімки, аерофотозйомка, картографічні матеріали, даних з датчиків, тощо.
- Система координат: ГІС використовує систему координат для прив'язки географічних об'єктів до конкретних місць на Землі. Це дозволяє однозначно визначати положення об'єктів.
- Програмне забезпечення: ГІС включає в себе різноманітне програмне забезпечення для роботи з географічними даними. Це може бути програмне забезпечення для створення, редагування, аналізу та візуалізації географічних об'єктів.
- Аналіз інформації: ГІС дозволяє виконувати різноманітний аналіз географічних даних, такий як визначення оптимальних маршрутів, аналіз розподілу населення, моніторинг змін в природних умовах тощо.
- Візуалізація: ГІС надає можливості візуалізації географічних даних у вигляді карт, графіків, діаграм тощо. Це допомагає зрозуміти інформацію та приймати обґрунтовані рішення.

ГІС використовуються у різних сферах, таких як географія, картографія, екологія, геологія, сільське господарство, міське планування, транспорт,

державне управління та інші. Вони стають невід'ємною частиною сучасних технологій та сприяють зручній роботі з великим обсягом географічних даних.

Геоінформаційні системи (ГІС) активно використовуються в землеустрої для створення та оновлення планово-картографічних матеріалів. За останні роки обсяг землевпорядної та кадастрової інформації значно зросла, а до списку її користувачів додалися державні адміністрації, органи земельних ресурсів та сотні державних, комунальних та приватних землевпорядних організацій. Однак, недостатня увага, фінансування та відповідні методики призвели до того, що стан крупномасштабних матеріалів є незадовільним, їх актуалізація на загальнодержавному рівні практично не проводилась. Тому проблема оновлення та інтеграції векторних та растрових даних в Україні стала надзвичайно актуальною. Для вирішення цих проблем потрібне програмне забезпечення, яке дозволяє створити єдине інформаційне середовище на основі ГІС, що включає як стандартні функції ГІС, так і технологічні, пов'язані з сучасними методами отримання даних (GPS) та їх представлення (клієнт-серверні та інтернет-технології).

У землеустрої, як і в інших галузях, існує ряд програмних засобів для реалізації функцій геоінформаційних систем (ГІС). Ось деякі з популярних програмних продуктів, які використовуються в землеустрої:

- ArcGIS: Розроблений компанією Esri, ArcGIS є одним із найпоширеніших і потужних ГІС-засобів. Він надає різноманітні можливості для створення, редагування, аналізу та візуалізації географічних даних.
- QGIS (Quantum GIS): Це відкрите програмне забезпечення, яке надає можливості ГІС. QGIS дозволяє використовувати різноманітні растрові та векторні дані, а також має ряд розширень для різних галузей, включаючи землеустрій.
- AutoCAD Map 3D: Вироблений компанією Autodesk, цей продукт інтегрується з AutoCAD і надає можливості для роботи з географічними даними, включаючи землевпорядкування.

- Global Mapper: Це універсальне програмне забезпечення для обробки географічних даних, яке підтримує різноманітні формати і дозволяє виконувати аналіз та редагування.
- GRASS GIS: Це відкрите програмне забезпечення, яке надає засоби для аналізу просторових даних та виконання геоінформаційних операцій.
- ERDAS IMAGINE: Вироблений компанією Hexagon Geospatial, ERDAS IMAGINE використовується для обробки та аналізу растрових географічних даних, таких як супутникові знімки та аерофотозйомка.

Вибір конкретного програмного забезпечення може залежати від специфічних потреб в землеустрої, бюджету та особистих вподобань. Багато з цих програм мають безкоштовні версії або пробні періоди, щоб ви могли визначити, яке програмне забезпечення найкраще підходить для вашого конкретного використання.

У цій дипломній роботі було проектування дороги від проспекту Валерія Лобановського до проспекту Повітрофлотського. Перед проектуванням дороги проводилися роботи, які давали інформацію, про нинішній стан дороги. Щоб отримати таку інформацію, використовувалися технології лазерного сканування, та обробки його результатів.

Лазерне сканування - це технологія, яка використовує лазерний промінь для створення точної тривимірної моделі об'єкта або поверхні. Ця технологія знайшла широке застосування в різних галузях, включаючи архітектуру, інженерію, будівництво, культурну спадщину та промисловість.

Принцип роботи лазерного сканера аналогічний принципу роботи безвідбивачевого електронного тахеометра і полягає в вимірі часу проходження лазерного променя від випромінювача до поверхні, що відбиває і назад до приймача.

Лазерне сканування знайшло таку популярність завдяки цілому ряду переваг над іншими методами вимірювань, а саме: можливістю виконання робіт при будь-якому освітленні; визначенням «мертвих зон» на стадії виробництва польових робіт, завдяки тривимірної візуалізації реального часу; використання отриманих результатів сканування 3d в різних цілях; сканування точок об'єкта лише з одного центру проектування; високою мірою деталізації; безпекою при зйомці небезпечних районів та зон, які важкодоступні.

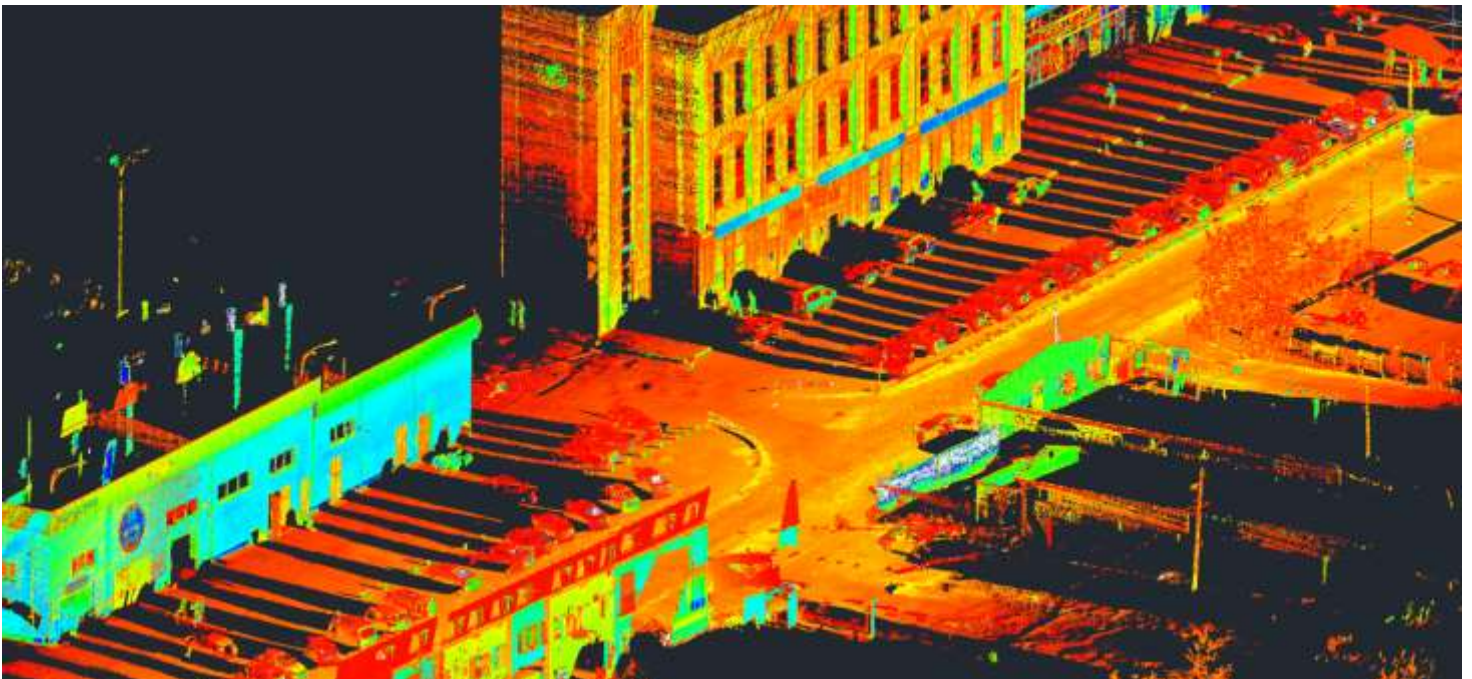


Рис. 5.1. Приклад сканування дороги за допомогою лазерного сканування

Лазерне сканування може бути використане в землеустрої для різних цілей:

- Проведення геодезичних вишукувань.
- Складання топографічних планів.
- Проведення виконавчої зйомки – контролю виконання будівельно-монтажних робіт, виявлення відхилень у відповідності до проектної документації.
- Підрахунок об'ємів складування сипучих матеріалів, земляних робіт.

- Створення трьохвимірної растрової і векторної моделі земельних ділянок, територіальних зон, лісових і водних масивів, та інших об'єктів.
- Вимірювання лінійних та інших споруд, включаючи авто, з/д дороги, злітні смуги мобільним скануванням.
- Вимірювання промислових великих об'єктів, гірничих виробок наземним лазерним скануванням.
- Зйомки на ділянках щільної забудови, або сканування ґрунту проводяться лазерним повітряним скануванням.

Ці методи дозволяють отримати точну та оперативну інформацію про зміни, що відбуваються на земельних ділянках, що є важливим для землеустрою.

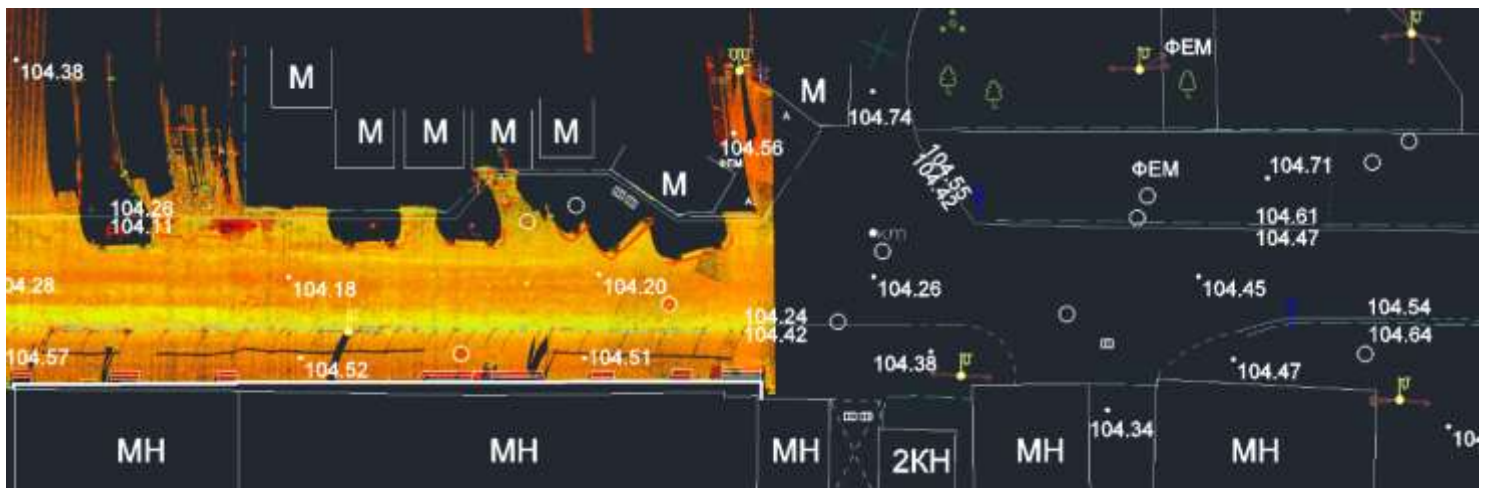


Рис. 5.2. Приклад результатів обробки лазерного сканування дороги

Обробка результатів такого сканування в даному випадку відбувалася в програмі AutoCAD. AutoCAD - це дво- і тривимірна система автоматизованого проектування і креслення, розроблена компанією Autodesk. Перша версія була випущена в 1982 році. AutoCAD і спеціалізовані додатки на його основі знайшли широке застосування в машинобудуванні, будівництві, архітектурі та інших галузях промисловості.

AutoCAD оперує невеликим числом елементарних об'єктів, такими як кола, лінії дуги і текст, з яких складаються складніші об'єкти<sup>1</sup>. В області двовимірного проектування AutoCAD дозволяє використовувати елементарні

графічні примітиви для отримання складніших об'єктів. Крім того, програма надає вельми обширні можливості роботи з шарами і аннотативними об'єктами (розмірами, текстом, позначеннями).

Починаючи з версії 2010 в AutoCAD реалізована підтримка двовимірного параметричного креслення. Поточна версія програми (AutoCAD 2012) включає в себе повний набір інструментів для комплексного тривимірного моделювання (підтримується твердотільне, поверхневе і полігональне моделювання).

Такі технології можуть успішно застосовуватись при розробці 3-Д кадастру в Україні. 3D-кадастр - це різновид кадастру, який розглядає об'єкти реєстрації як тривимірні. Він складається з фізичних 3D-об'єктів та юридичного 3D-простору.

Фізичний 3D-об'єкт - це матеріальні об'єкти в оточуючому середовищі, такі як земельна ділянка, будинки та споруди, трубопроводи, комунікації, дорожньо-транспортна мережа та ін.

Юридичний 3D-простір - це нематеріальний об'єкт середовища, який формується навколо фізичних 3D-об'єктів на основі норм: будівельних, пожежних, санітарних, охоронних. Та на основі обмежень і обтяжень. (Рис. 5.3)

3D-кадастр може бути реалізований у різних формах:

- Повний 3D-кадастр - тривимірне простір розділено на об'єми або тривимірні ділянки без накладень і проміжків.
- Гібридний кадастр - зберігається 2D-кадастр і додатково реєструються тривимірні об'єкти.
- 3D-ознаки в існуючій системі кадастрової реєстрації - зберігається 2D-кадастр з зовнішніми посиланнями на цифрові представлення тривимірних ситуацій.

3D-кадастр дозволяє більш точно і повно відобразити реальність, що є особливо актуальним для складних об'єктів і ситуацій.

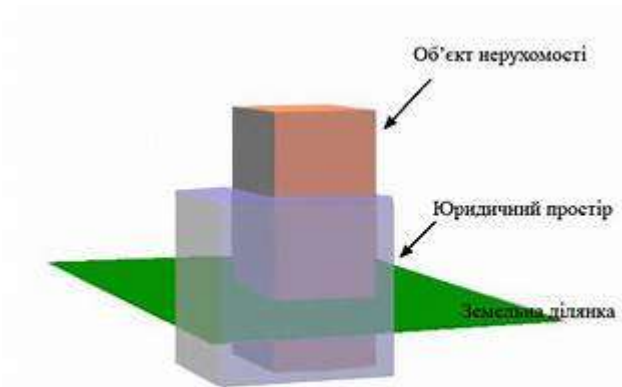


Рис. 5.3 Приклад поділу об'єктів на земельній ділянці при застосуванні 3d кадастру

Окрім програмного забезпечення, яке дає можливість отримувати інформацію та проектувати стан об'єктів, розглянемо приклад програмного засобу, який дає можливість структурувати інформацію про об'єкт землеустрою у базу даних. Прикладом такої програми є ArcGIS.

'ArcGIS - це комплексна система, яка надає можливість збору, структурування, управління, аналізу та розповсюдження географічної інформації. Вона також дозволяє користувачам публікувати географічну інформацію для загального доступу.

Основні можливості ArcGIS включають:

- Створення, обмін та використання інтелектуальних карт.
- Компіляція географічної інформації з різних джерел в один географічний вигляд.
- Створення та управління базами географічних даних.
- Створення додатків на основі карт.

ArcGIS дозволяє створювати різноманітні карти, доступні через веб-браузери та мобільні пристрої, а також друковані карти великого формату, карти для звітів та презентацій, атласи, збірники та інше.

Система також дозволяє синтезувати дані з різних джерел, включаючи географічні бази даних, табличні дані, файли, електронні таблиці, фотографії та відео з географічними мітками, KML, CAD дані, дані в реальному часі з датчиків, аерокосмічні та супутникові зображення.

ArcGIS дозволяє проектувати, створювати, підтримувати та використовувати бази геоданих, які забезпечують легке керування, оновлення, повторне використання та обмін географічною інформацією.

Крім того, ArcGIS включає нові інструменти для створення 3D-візуалізацій, включаючи реальні фотографії міст. Це дозволяє створювати анімовані відео, такі як результати аналізу інформації, або для підтримки можливості візуалізації змін з часом. [26]

QGIS програма: [27] QGIS - це вільна геоінформаційна система, яка включає в себе настільну та серверну частини: • QGIS Desktop - це настільна ГІС, яка дозволяє створювати, редагувати, візуалізувати, аналізувати та публікувати геопросторову інформацію. Зазвичай, коли говорять “QGIS”, мають на увазі саме QGIS Desktop. • QGIS Server та QGIS Web Client - це серверні додатки, які дозволяють публікувати в мережі проекти, створені в QGIS Desktop, через сервіси, що сумісні з OGC-стандартами (наприклад, WMS і WFS). Можливості:

Перегляд даних. Ви можете переглядати та накладати векторні та растрові дані в різних форматах і проекціях без перетворення у внутрішні або поширені формати.

Дослідження даних і компоновання карт Завдяки зручному графічному інтерфейсу ви можете створювати карти та досліджувати просторові дані. Графічний інтерфейс містить багато корисних інструментів, таких як:

- компоновальник карт;
- панель огляду;
- просторові закладки;
- визначення / вибірка об'єктів;
- редагування / перегляд / пошук атрибутів;
- підписування об'єктів;
- зміна символіки векторних і растрових шарів;
- додавання шару координатної сітки;

- додавання до макету карти стрілки на північ, лінійки масштабу і знака авторського права;

- збереження і завантаження проектів.

Управління даними: створення, редагування і експорт. У QGIS можна створювати та редагувати векторні дані, а також експортувати їх у різні формати. Зокрема, QGIS надає такі функції даних:

- інструменти оцифровки для форматів, підтримуваних бібліотекою OGR, і векторних шарів GRASS;

- створення і редагування shape-файлів і векторних шарів GRASS;

- геокодування зображень за допомогою модуля просторової прив'язки;

- інструменти GPS для імпорту і експорту даних в форматі GPX, перетворення інших форматів GPS в формат GPX або скачування / завантаження безпосередньо в прилад GPS (в Linux usb: був доданий в список пристроїв GPS);

- візуалізація і редагування даних OpenStreetMap;

- створення шарів PostGIS з shape-файлів за допомогою плагіна SPIT;

- обробка шарів PostGIS;

- управління атрибутами векторних даних за допомогою нової таблиці атрибутів або модуля Table Manager;

- збереження знімків екрану як зображень з просторовою прив'язкою.

Аналіз даних. Ви можете аналізувати векторні просторові дані в PostgreSQL/PostGIS та інших підтримуваних форматах OGR, використовуючи модулі обробки, написані мовою програмування Python. Зараз QGIS надає можливість використовувати інструменти для аналізу, вибірки, керування геометрією та баз даних. Ви також можете використовувати інтегрований інструмент GRASS, який включає в себе функціональність понад 300 модулів GRASS.

Публікація карт в мережі Інтернет. За допомогою модуля QTiles ви можете генерувати теми для розповсюдження карток через протокол TMS.

QGIS можна використовувати для експорту даних у файли карт та публікації їх в Інтернет за допомогою встановленого веб-сервера Mapserver.

Розширення функціональності QGIS за допомогою модулів розширення QGIS можна адаптувати до особливих потреб за допомогою розширюваної модульної архітектури. QGIS надає бібліотеки, які можна використовувати для створення модулів. Ви можете створювати окремі програми, використовуючи мови програмування C++ або Python. "

Загальна висновок може бути таким, що для успішного функціонування землеустрою важливо мати сучасні та надійні програмні засоби, які враховують специфіку геодезичних, кадастрових та картографічних вимог. Ці засоби повинні бути легко налаштовувані та підтримувати відкритий обмін даними для забезпечення ефективної взаємодії з іншими системами та учасниками процесу. Узагальнюючи, сучасні програмні засоби для землеустрою повинні відповідати вимогам швидкозмінюваного інформаційного середовища, забезпечуючи ефективність, точність, інтеграцію та легкість взаємодії. Їхнє використання має покращувати управління земельними ресурсами, сприяти сталому розвитку та забезпечувати задоволення потреб усіх зацікавлених сторін.

## ВИСНОВКИ

Відчуження земельних ділянок є важливим аспектом земельного права, який вимагає глибокого розуміння та аналізу. Він включає в себе ряд процедур, що вимагають дотримання законодавства та нормативних актів. Ця робота була спрямована на дослідження цього процесу, зокрема, на вивчення питань компенсаційних виплат при відчуженні земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності.

В ході дослідження було встановлено, що процес відчуження земельних ділянок в Україні регулюється рядом законодавчих актів, основними із яких є Земельний кодекс України та Законом України “Про відчуження земельних ділянок, інших об’єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності” та іншими нормативно-правовими актами. Ці документи визначають основні принципи та процедури відчуження земельних ділянок, включаючи визначення компенсаційних виплат.

Однак, незважаючи на наявність чіткого законодавчого регулювання, процес відчуження земельних ділянок часто супроводжується рядом проблем. До них відносяться, зокрема, визначення розміру компенсаційних виплат, визначення суспільних потреб та суспільної необхідності, а також захист прав власників земельних ділянок.

Окрім того, в ході роботи було розглянуто ситуацію транспортної інфраструктури в Україні та Київській області, їх стан до повномасштабного вторгнення РФ, та збитки, що були нанесені вже за час війни. У тому числі було доведено суспільну необхідність прокладання дороги в місті Києві, яка йде від проспекту Валерія Лобановського до проспекту Повітрофлотського. Ця дорога задовольнить потреби швидкого під’їзду до міжнародного аеропорту «Жуляни», а також зменшить навантаження на найближчі транспортні вузли, які знаходяться на Севастопольській та Деміївській площах. Окрім того, це дасть можливість створити ще один транспортний

вузол на одночасно запроектованій дорозі від проспекту Валерія Лобановського до Великої Окружної дороги.

Після доведення того, що прокладання запроектованої дороги дійсно підлягає поняттю суспільних потреб, на прикладі кількох ділянок, із різними ситуаціями відчуження, було проведено визначення компенсації за відчуження земельних ділянок із власності. Для визначення цієї компенсації в цій дипломній роботі було чітко описано процедуру компенсації, описано доступні методи розрахування, та обрано більш доцільний, та на прикладі було послідовно розраховано розміри грошової компенсації власникам ділянок або їх частин, які підлягають відчуженню.

Також розглянуто яким чином ділянки реєструються в Державному земельному кадастрі та Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, розглянути законодавчі акти, які регулюють ці процеси, за якими принципами проводиться реєстрація, дізнатися хто реєструє ділянки, його повноваження, та визначити послідовність дій, які необхідні для реєстрації

Окрім того зазначено можливості використання ГІС-технологій в землеустрої, вивчити сучасні ГІС-технології та їх застосування в землеустрої, оцінити ефективність використання ГІС-технологій у землеустрої, розробити методику використання ГІС-технологій для оптимізації процесів землеустрою, а також розглянути можливість впровадження цих технологій в практику землеустрою в Україні.

Результати цієї роботи можуть бути використані для подальшого вдосконалення законодавства в області відчуження земельних ділянок, а також для розробки рекомендацій щодо покращення практики відчуження земельних ділянок в Україні. Крім того, результати дослідження можуть бути корисними для науковців, юристів, землевпорядників та інших фахівців, які займаються питаннями земельного права та землеустрою.

У висновку слід зазначити, що питання відчуження земельних ділянок є складним і багатогранним явищем, яке потребує системного та комплексного підходу для вирішення. Спільні зусилля уряду, громадськості та бізнесу,

спрямовані на створення ефективної та справедливої системи управління земельними ресурсами, є ключовим елементом досягнення сталого розвитку та забезпечення гармонії в земельних відносинах.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний Кодекс України документ № 2768-III від 20.12.2001, редакція від 17.09.2023, підстава 2145-IX. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення 15.10.2023)
2. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності: Закон України документ № 1559-VI від 17.11.2009, редакція від 31.03.2023, підстава - 2849-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17> (дата звернення 15.10.2023)
3. Про автомобільні дороги: Закон України документ № 2862-IV від 08.08.2005, редакція від 19.12.2021, підстава - 1887-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2862-15> (дата звернення 15.10.2023)
4. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України, документ № 3038-VI від 07.05.2022 року зі змінами від 20.05.2022, підстава – 2259-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (дата звернення 15.10.2023)
5. Єрохін С. Структурна трансформація національної економіки (теоретико-методологічний аспект) : монографія. Київ : Світ знань, 2002. 528 с.
6. Шибя О.А. Вплив розвитку транспортної інфраструктури на економічне зростання країн-членів Європейського Союзу [Текст] : дис. ... канд. екон. наук : 08.00.02 / Львів. нац. ун-т ім. Івана Франка. Львів, 2017. 201 с
7. Структура мережі автомобільних доріг загального користування: сайт Міністерства інфраструктури України, URL: <https://mtu.gov.ua>
8. Ринок бітуму в Україні, статистика 2010-2021 роки. Аналітичний портал «Слово і діло». URL:

<https://www.slovoidilo.ua/2021/09/08/infografika/ekonomika/budivnytstvo-dorih-yak-zminyuvalosya-vyrobnytstvo-eksport-ta-import-bitumu-ukrayini>

9. Інтерв'ю першого заступника голови Укравтодору Андрія Івко. Мультимедійна платформа іномовлення України. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3602986-andrij-ivko-persij-zastupnik-golovi-ukravtodoru.html>

10. Звіти про збитки інфраструктури. Проект «Damaged In Ua» аналітичного центру «KSE Institute». URL: <https://damaged.in.ua/damage-assessment>

11. 10 найбільш постраждалих регіонів України. Аналітичний центр при Київській школі економіки. URL: <https://kse.ua/ua>

12. Про концесію: Закон України Документ 155-IX від 03.10.2019 підстава – 2849-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/155-20#Text>

13. Київ: веб-сайт. URL: <https://uk.wikipedia.org/wiki/Київ>.

14. Про Правила забудови м. Київ: Рішення Київської міської ради X сесії IV скликання, документ від 27.01.2005 № 11/2587 [https://ips.ligazakon.net/document/mr050155?an=23&ed=2008\\_11\\_27](https://ips.ligazakon.net/document/mr050155?an=23&ed=2008_11_27)

15. Державні будівельні норми України Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій. Київ, 2019.

16. Цивільний кодекс України документ № 435-IV від 16.01.2003, редакція від 10.05.2023, підстава 3265-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

17. Про експертну грошову оцінку. Постанова Кабінету Міністрів України, документ № 1531-2002-п від 11.10.2002 Редакція від 10.12.2011, підстава - 1248-2011-п. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#Text>

18. Про державне мито. Декрет Кабінету Міністрів України, документ № 7-93 від 21.01.1993, редакція від 19.11.2022, підстава - 2010-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/7-93#Text>

19. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земель. Закон України, документ № 1066-VI від 05.03.2009, редакція від 17.07.2011, підстава - 3521-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1066-17#Text>

20. Про затвердження показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (розрахованих станом на 01 липня 2023 року): Наказ міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України, документ №647 від 27.07.2023 URL: [https://mtu.gov.ua/files/%D0%9D%D0%B0%D0%BA%D0%B0%D0%B7\\_647%20\(1\).pdf](https://mtu.gov.ua/files/%D0%9D%D0%B0%D0%BA%D0%B0%D0%B7_647%20(1).pdf)

21. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Закон України, документ № 1952-IV від 01.07.2004, редакція від 05.10.2023, підстава - 3265-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>

22. Про Державний земельний кадастр: Закон України документ № 3613-VI від 09.12.2011, редакція від 18.05.2023, підстава - 2698-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>

23. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру. Постанова Кабінету Міністрів України, документ № 1051-2012-від 17.10.2012, редакція від 04.07.2023, підстава - 665-2023-п. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>

24. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Постанова Кабінету Міністрів України, документ № 1952-IV від 01.07.2004, редакція від 05.10.2023, підстава - 3265-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/483-2013-п#n10>

25. Мартиненко В.О. застосування лазерного сканування в землеустрої: URL:  
<https://repo.snau.edu.ua/bitstream/123456789/9985/1/2.pdf>
26. Програма ArcGIS // desktop.arcgis.com: веб-сайт. URL:  
<https://desktop.arcgis.com/ru/>
27. Програма QGIS // qgis.org: веб-сайт. URL:  
<https://qgis.org/uk/site/about/index.html>

## ДОДАТКИ

## Графічні матеріали:

- 1-2. Загальна інформація
3. Законодавство України, що регулює відчуження земель
4. Законодавчі акти та нормативні документи, які регулюють розміщення об'єктів транспортної інфраструктури
5. Відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності
6. Класифікація об'єктів транспортної інфраструктури
7. Статистика будівництва та ремонту автомобільних доріг
8. Статистика зруйнованих автомобільних доріг
9. Аналіз потоку машин в Києві
10. Ситуаційна схема розташування автомобільної дороги
11. Земельні ділянки, що підпадають під вплив відчуження
12. Процедура відчуження земельної ділянки
13. Визначення компенсації власникам відчуження частини земельної ділянки
14. Розрахунок компенсації відчуження всієї забудованої земельної ділянки
15. Розрахунок компенсації відчуження частини забудованої земельної ділянки
16. Державна реєстрація земельної ділянки
17. Застосування GIS-технологій в землеустрої
18. Висновки

					АТЕСТАЦІЙНА ВИПУСКНА РОБОТА МАГІСТРА			
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата				
Виконав		Мельник Д.О.			ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ ОБ'ЄКТІВ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ В М. КИСВІ	Літ.	Арк.	Аркушів
Консультант		Литвиненко І.В.						
Керівник		Лізунова А.П.				ГІСУТ КНУБА, гр. ЗІКм-22		
Зав.каф.		Петраковська О.С.						

**АКТУАЛЬНІСТЬ ТА ПРОБЛЕМА ДОСЛІДЖЕННЯ АТЕСТАЦІЙНОЇ РОБОТИ**

ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ЧАСТО Є НЕОБХІДНИМ ДЛЯ ЦІЛЕЙ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ МІСТА, ПОКРАЩЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ ЙОГО ІНФРАСТРУКТУРИ ТА СТВОРЕННЯ БІЛЬШ КОМФОРТНИХ УМОВ ПРОЖИВАННЯ НАСЕЛЕННЯ. ІСНУЄ ПОТРЕБА У ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНКАХ ПРИ РЕАЛІЗАЦІЇ МАСШТАБНИХ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ПРОЕКТІВ ЯК БУДІВНИЦТВО ДОРІГ, І ЧАСТО САМЕ ВІДЧУЖЕННЯ Є МОЖЛИВІСТЮ ОТРИМАННЯ ДОСТУПУ ДО НЕОБХІДНОЇ ТЕРИТОРІЇ

**МЕТА**

ВІВЧИТИ ПРОЦЕС ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ДОРОГИ В МІСТІ КИЄВІ

**ОБ'ЄКТ ДОСЛІДЖЕННЯ**

ЗЕМЛІ, ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ОБ'ЄКТІВ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ, У СОЛОМ'ЯНСЬКОМУ РАЙОНІ М. КИЄВА.

**ПРЕДМЕТ ДОСЛІДЖЕННЯ**

МЕТОДИ ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ АБО ЇЇ ЧАСТИНИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ДОРОГИ

### **ЗАВДАННЯ ДОСЛІДЖЕННЯ**

1. ПРОВЕСТИ АНАЛІЗ ЗАКОНОДАВЧОЇ БАЗИ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО СЕРЕДОВИЩА, ЩО РЕГУЛЮЮТЬ ПРОЦЕС ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ДОРІГ;
2. ДОСЛІДЖЕННЯ АКТУАЛЬНОЇ СТРУКТУРУ ОБ'ЄКТІВ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ, СТАНУ ДОРІГ ДО ПОВНОМАСШТАБНОГО ВТОРГНЕННЯ ТА ЗАВДАНІ ЗБИТКИ ПІД ЧАС НЬОГО
3. ВИЯВИТИ ФАКТОРИ, ЯКІ ВПЛИВАЮТЬ НА ВИДІЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ОБ'ЄКТАМ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ;
4. ДОСЛІДИТИ ПРОЦЕДУРУ ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК;
5. ПРОВЕСТИ ВСЕБІЧНИЙ АНАЛІЗ ОБ'ЄКТА ДОСЛІДЖЕННЯ;
6. РОЗГЛЯНУТИ ПРОЦЕС РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ПРАВ НА НЕЇ;
7. ВСТАНОВИТИ МОЖЛИВОСТІ ТА ЗАСТОСУВАННЯ ГЕОІНФОРМАЦІЙНИХ СИСТЕМ ПІД ЧАС ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЛЕВПОРЯДНИХ РОБІТ.

### **МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ**

У ДИПЛОМНІЙ РОБОТІ ЗАСТОСОВАНО ТЕОРЕТИЧНИЙ МЕТОД ДОСЛІДЖЕННЯ, ЩО ПЕРЕДБАЧАЄ ПРОВЕДЕННЯ ДЕТАЛЬНОГО АНАЛІЗУ ТА УЗАГАЛЬНЕННЯ НАЯВНИХ ТЕОРЕТИЧНИХ ЗНАТЬ ТА ІНФОРМАЦІЇ, ЩО СТОСУЄТЬСЯ ПРЕДМЕТА ДОСЛІДЖЕННЯ.

### **СТРУКТУРА АТЕСТАЦІЙНОЇ РОБОТИ**

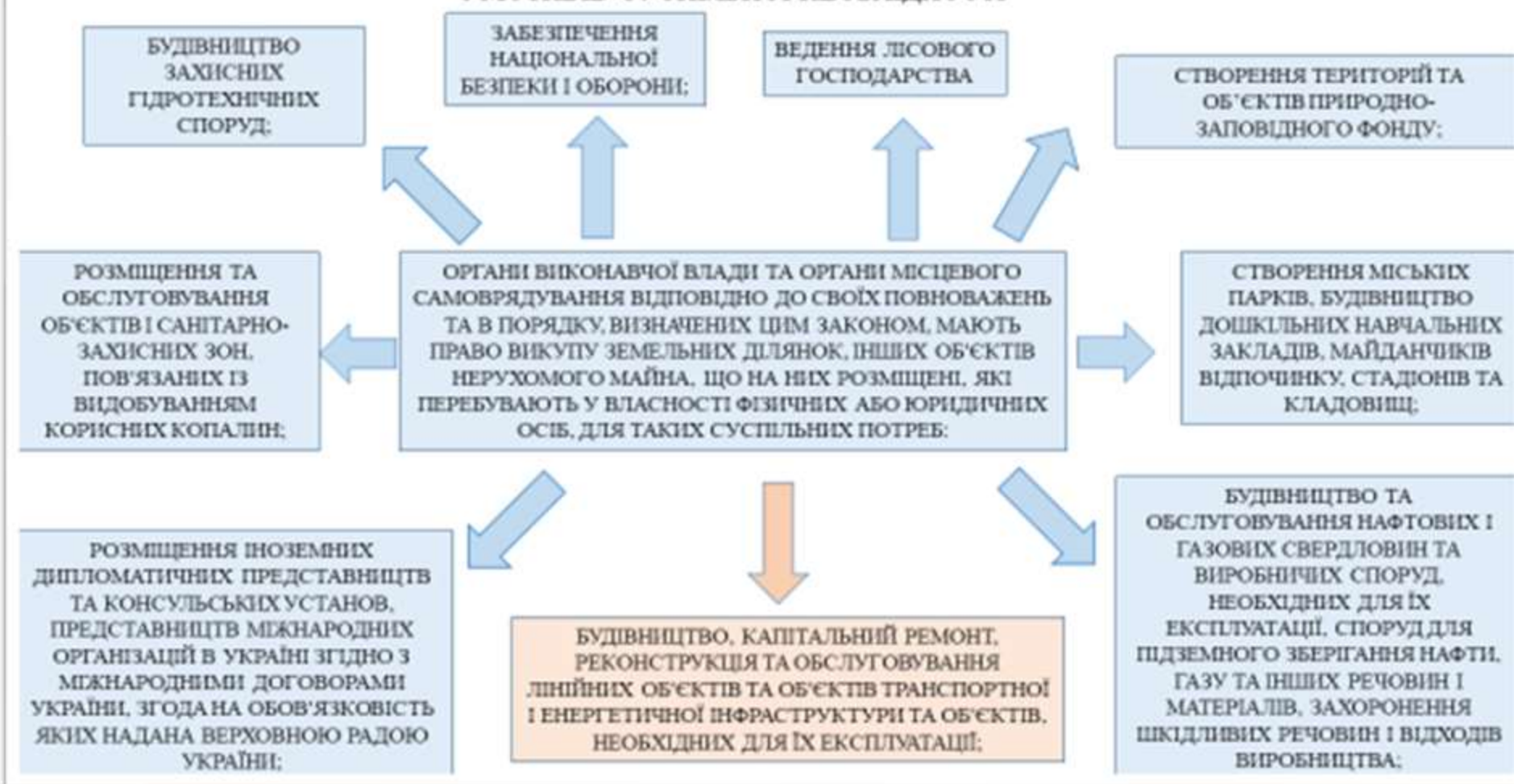
ВСТУП, П'ЯТЬ РОЗДІЛІВ, ВИСНОВКИ, СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ІНФОРМАЦІЇ І ДОДАТКІВ. ЗАГАЛЬНИЙ ОБСЯГ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ СТАНОВИТЬ 102 СТОРІНКИ ТА 18 СЛАЙДІВ ПРЕЗЕНТАЦІЇ.

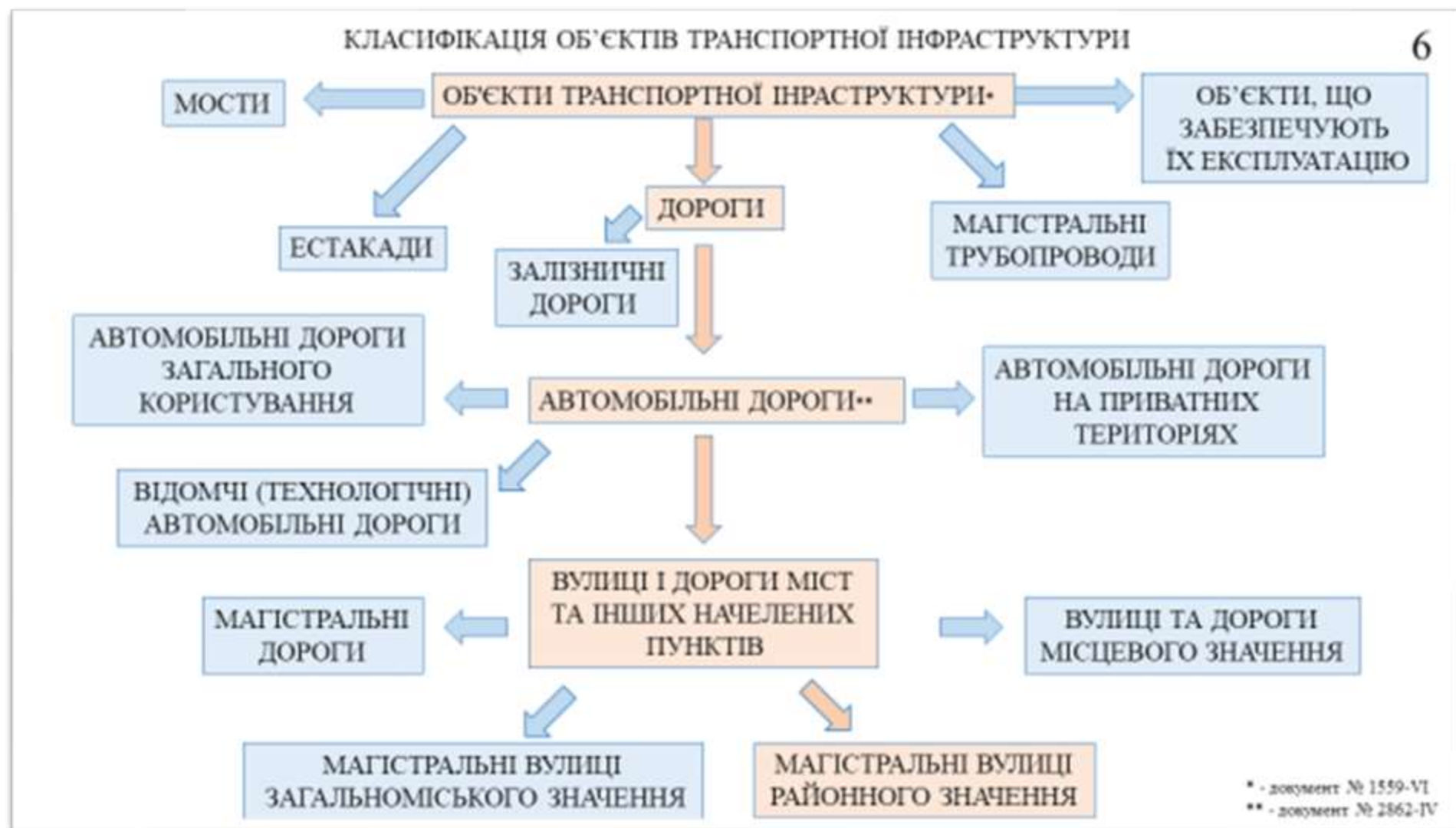
<b>ЗАКОНОДАВСТВО УКРАЇНИ, ЩО РЕГУЛЮЄ ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬ</b>		<b>3</b>
<u>ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ</u> <u>ДОКУМЕНТ 2768-III</u> <u>(СТАТТІ 146-167)</u>	ВСТАНОВЛЮЄ ЗЕМЕЛЬНЕ ЗАКОНОДАВСТВО ТА ПОГО ЗАВДАННЯ; ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ЯК ОБ'ЄКТ ПРАВА ВЛАСНОСТІ;	
<u>ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ЗЕМЛЕУСТРІЙ»</u> <u>ДОКУМЕНТ 858-IV, ВІД 08.06.2023</u> <u>(СТАТТІ 22, 26, 27, 28, 50)</u>	ВІЗНАЧАЄ ПІДСТАВИ ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ; ХТО МОЖЕ БУТИ ЗАМОВНИКОМ І РОЗРОБНИКОМ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ, ЇХ ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ; ВСТАНОВЛЮЄ, ЩО ПОВИННІ МІСТИТИ ПРОЄКТИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ	
<u>ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ІНШИХ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЩО НА НИХ РОЗМІЩЕНІ, ЯКІ ПЕРЕБУВАЮТЬ У ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ, ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ ЧИ З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ»</u> <u>ДОКУМЕНТ 1559-VI</u> <u>(СТАТТІ 1, 7, 15, 16)</u>	ВІЗНАЧАЄ ПРАВОВІ, ОРГАНІЗАЦІЙНІ ТА ФІНАНСОВІ ЗАСАДИ РЕГУЛЮВАННЯ СУСПІЛЬНИХ ВІДНОСИН, ЩО ВІНИКАЮТЬ У ПРОЦЕСІ ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ІНШИХ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЩО НА НИХ РОЗМІЩЕНІ, ЯКІ ПЕРЕБУВАЮТЬ У ВЛАСНОСТІ ФІЗИЧНИХ АБО ЮРИДИЧНИХ ОСІБ, ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ ЧИ З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ	
<u>ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ «ПРО ЕКСПЕРТНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК»</u> <u>ДОКУМЕНТ № 1531-2002-п</u> <u>(СТАТТІ 2, 4, 6, 7, 8)</u>	ВСТАНОВЛЮЄ ПРАВОВІ ТА ОРГАНІЗАЦІЙНІ ОСНОВИ ПРОВЕДЕННЯ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	
<u>ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ»</u> <u>ДОКУМЕНТ № 1952-IV</u> <u>(СТАТТІ 4, 5, 18, 19, 22)</u>	ВСТАНОВЛЮЄ РЕЧОВІ ПРАВА ТА ЇХ ОБТЯЖЕННЯ, ЯКІ ПІДЛЯГАЮТЬ ДЕРЖАВНІЙ РЕЄСТРАЦІЇ, НЕРУХОМЕ МАЙНО ЩОДО ЯКОГО ПРОВОДИТЬСЯ ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВ; РЕГУЛЮЄ ПРОВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ	
<u>ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ «ПРО ЗАТВЕРДЖЕННЯ ПОРЯДКУ ВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ»</u> <u>ДОКУМЕНТ № 1051-2012-п</u> <u>(ПУНКТИ 107, 108, 111, 112)</u>	РЕГУЛЮЄ ПОРЯДОК ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	

## ЗАКОНОДАВЧІ АКТИ ТА НОРМАТИВНІ ДОКУМЕНТИ, ЯКІ РЕГУЛЮЮТЬ РОЗМІЩЕННЯ 4 ОБ'ЄКТІВ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ

<p style="text-align: center;"><u>ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО РЕГУЛЮВАННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ»</u> ДОКУМЕНТ № 3038-VI (СТАТТІ 3, 17, 19, 22, 29)</p>	<p>ВСТАНОВЛЮЄ ПРАВОВІ ТА ОРГАНІЗАЦІЙНІ ОСНОВИ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ І СПРЯМОВАНИЙ НА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СТАЛОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЙ З УРАХУВАННЯМ ДЕРЖАВНИХ, ГРОМАДСЬКИХ ТА ПРИВАТНИХ ІНТЕРЕСІВ</p>
<p style="text-align: center;"><u>ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО АВТОМОБІЛЬНІ ДОРОГИ»</u> ДОКУМЕНТ № 2862-IV (СТАТТІ 1, 5, 8, 14, 16, 41, 43)</p>	<p>ВИЗНАЧАЄ ПРАВОВІ, ЕКОНОМІЧНІ, ОРГАНІЗАЦІЙНІ ТА СОЦІАЛЬНІ ЗАСАДИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ АВТОМОБІЛЬНИХ ДОРІГ, ЇХ БУДІВНИЦТВА, РЕКОНСТРУКЦІЇ, РЕМОНТУ ТА УТРИМАННЯ В ІНТЕРЕСАХ ДЕРЖАВИ І КОРИСТУВАЧІВ АВТОМОБІЛЬНИХ ДОРІГ</p>
<p style="text-align: center;"><u>ДЕРЖАВНІ БУДІВЕЛЬНІ НОРМИ УКРАЇНИ Б.2.2-12:2019</u> <u>ПЛАНУВАННЯ ТА ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ</u></p>	<p>ВИЗНАЧАЮТЬ ПРАВИЛА ПЛАНУВАННЯ ТА ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ ТА МЕЖСЕЛЕННИХ ТЕРИТОРІЙ НА ДЕРЖАВНОМУ, РЕГІОНАЛЬНОМУ ТА МІСЦЕВОМУ РІВНІ</p>
<p style="text-align: center;"><u>ДЕРЖАВНІ БУДІВЕЛЬНІ НОРМИ УКРАЇНИ В.2.3-4: 2015</u> <u>АВТОМОБІЛЬНІ ДОРОГИ. ЧАСТИНА І. ПРОЕКТУВАННЯ.</u> <u>ЧАСТИНА ІІ. БУДІВНИЦТВО</u></p>	<p>ВСТАНОВЛЮЮТЬ ПРАВИЛА ПРОЕКТУВАННЯ І БУДІВНИЦТВА АВТОМОБІЛЬНИХ ДОРІГ ЗАГАЛЬНОГО КОРИСТУВАННЯ В УКРАЇНІ</p>

ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ІНШИХ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЩО НА НИХ РОЗМІЩЕНІ, 5  
З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ

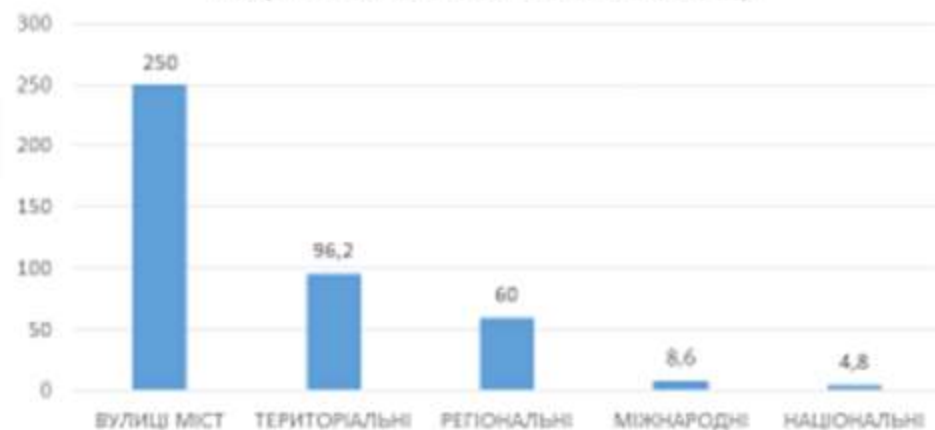




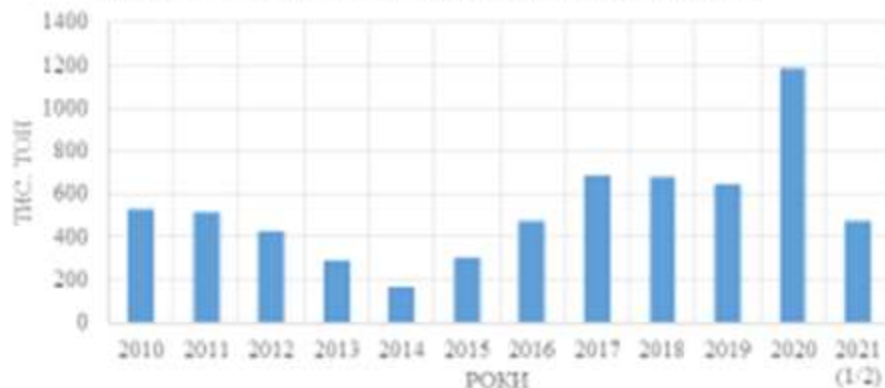
## СТАТИСТИКА БУДІВНИЦТВА ТА РЕМОНТУ АВТОМОБІЛЬНИХ ДОРІГ

7

КІЛЬКІСТЬ АВТОМОБІЛЬНИХ ДОРІГ СТАНОМ НА 2021 РІК (ЗАГАЛЬНА КІЛЬКІСТЬ 419,6 ТИС. КМ)\*



ВИРОБНИЦТВО ЕКСПОРТ ТА ІМПОРТ БІТУМУ З 2010 ПО 2021 РОКИ (ХАРАКТЕРИЗУЄ ІНТЕНСИВНІСТЬ РЕМОНТУ ДОРІГ)\*\*



КІЛЬКІСТЬ ВІДРЕМОНТОВАНИХ АВТОМОБІЛЬНИХ ДОРІГ ЗА 2021 РІК (КМ)\*\*

ВІННИЦЬКА	255	95	ЗАКАРПАТ-СЬКА	238	73	ЛУТАНСЬКА	189	56	РІВНЕНСЬКА	161	73	ХМЕЛЬНИЦЬКА	231	121
ВОЛІНСЬКА	253	149	ЗАПОРІЗЬКА	270	78	ЛЬВІВСЬКА	181	100	СУМСЬКА	287	93	ЧЕРКАСЬКА	252	127
ДНІПРО-ПЕТРОВСЬКА	450	130	ІВАНО-ФРАНКІВСЬКА	213	65	МІКОЛАЇВСЬКА	128	71	ТЕРНОПІЛЬСЬКА	282	107	ЧЕРНІВЕЦЬКА	63	43
ДОНЕЦЬКА	101	60	КІЇВСЬКА	261	84	ОДЕСЬКА	186	70	ХАРКІВСЬКА	172	120	ЧЕРНІГІВСЬКА	239	124
ЖИТОМІРСЬКА	105	88	КІРОВОГРАДСЬКА	238	67	ПОЛТАВСЬКА	115	116	ХЕРСОНСЬКА	176	72	ВСЬОГО	5046	2182

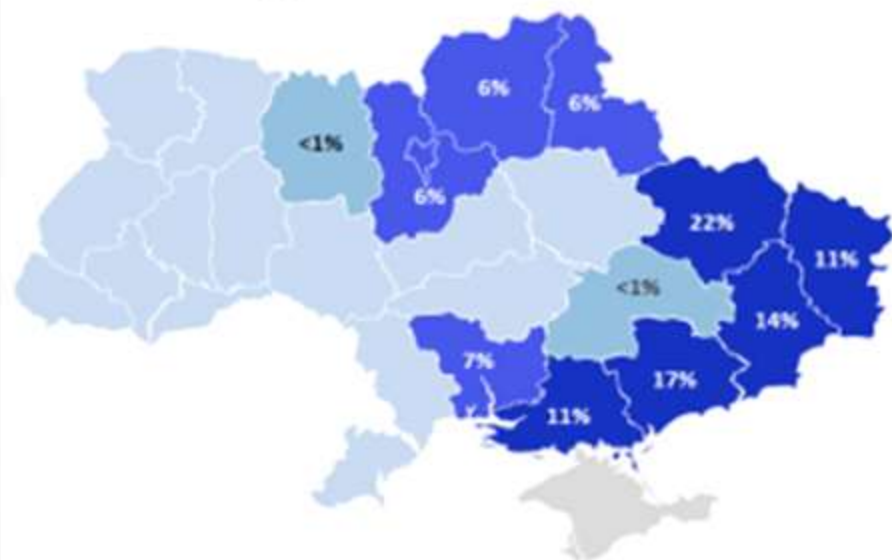
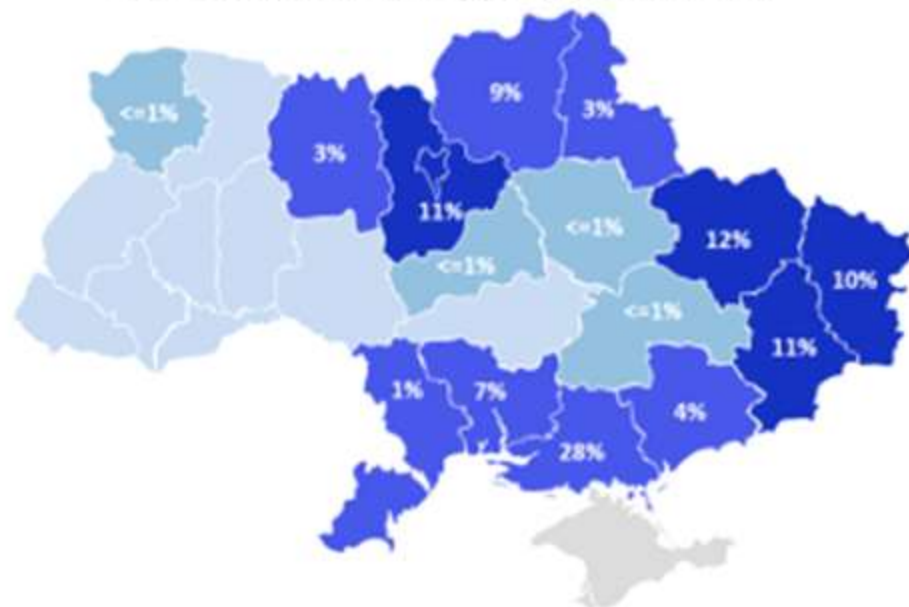
■ - ВІДРЕМОНТОВАНІ ДОРОГИ ДЕРЖАВНОГО ЗНАЧЕННЯ

■ - ВІДРЕМОНТОВАНІ ДОРОГИ МІСЦЕВОГО ЗНАЧЕННЯ

\* - сайті управління інфраструктури \*\* - стаття АП «Служба і Дороги»

## СТАТИСТИКА ЗРУЙНОВАНИХ АВТОМОБІЛЬНИХ ДОРІГ

8

РОЗПОДІЛ ПРЯМИХ ГРОШОВИХ ВТРАТ  
ДОРІГ ПО ОБЛАСТЯХ\*РОЗПОДІЛ ПРЯМИХ ГРОШОВИХ ВТРАТ МОСТІВ І  
МОСТОВИХ ПЕРЕХОДІВ ПО ОБЛАСТЯХ\*

СТАНОМ НА 1 ВЕРЕСНЯ 2023 РОКУ\*

Загальна сума збитків інфраструктури	36.6 млрд. доларів
Пошкоджені мости та мостові переходи	344 одиниці
Пошкоджено автомобільно доріг	25 тис. км

\* - «Damaged in Use» - дані про збитки інфраструктури

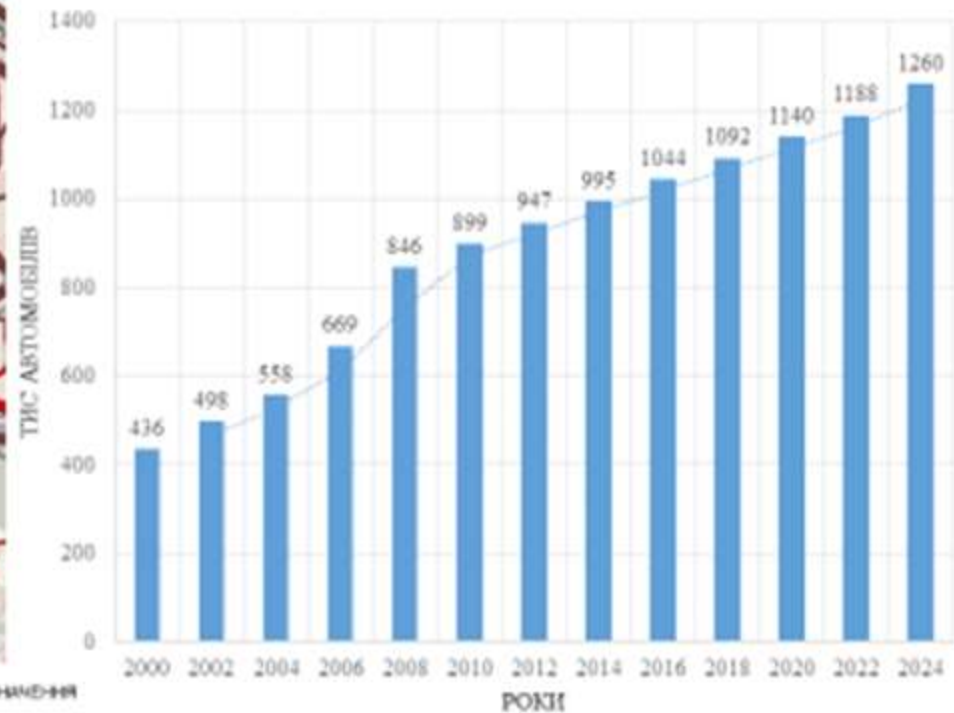
## АНАЛІЗ ПОТОКУ МАШИН В КИЄВІ

9

ПОЛОЖЕННЯ ЗАПРОЕКТОВАНОЇ ДОРОГИ (СІНІЙ КОЛІР) НА СХЕМІ  
МАГІСТРАЛЬНОЇ ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЬОЇ МЕРЕЖІ М. КИЇВ



ДИНАМІКА ЗРОСТАННЯ КІЛЬКОСТІ  
АВТОМОБІЛЬНОГО ТРАНСПОРТУ В М. КИЄВІ\*



\* - дані Київської обласної ради  
згідно до рішення № 5825-5/066

СИТУАЦІЙНА СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ АВТОМОБІЛЬНОЇ ДОРОГИ  
МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ЗАПРОЕКТОВАНОЇ ДОРОГИ: М КИЇВ, СОЛОМ'ЯНСЬКИЙ РАЙОН

10

СИТУАЦІЙНА СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ  
ДОРОГИ В МЕЖАХ КИЄВА




СИТУАЦІЙНА СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ АВТОМОБІЛЬНОЇ ДОРОГИ В МЕЖАХ  
СОЛОМ'ЯНСЬКОГО РАЙОНУ



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

 МЕЖА КИЄВА ТА СОЛОМ'ЯНСЬКОГО РАЙОНУ

 МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ЗАПРОЕКТОВАНОЇ  
ДОРОГИ

 ЗАПРОЕКТОВАНА ДОРОГА

## ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ, ЩО ПІДПАДАЮТЬ ПІД ВПЛИВ ВІДЧУЖЕННЯ

11



- МЕЖІ ДІЛЯНОК, ЩО РОЗГЛЯДАЮТЬСЯ
- МЕЖІ ЗАПРОЕКТОВАНОЇ ДОРОГИ
- МЕЖІ ДІЛЯНОК, ЩО ПІДЛЯГАЮТЬ ВІДЧУЖЕННЮ
- ▨ ЧАСТИНА ДІЛЯНКИ, ЩО ПІДЛЯГАЄ ВІДЧУЖЕННЮ

- ПРОЇЗНА ЧАСТИНА ЗАПРОЕКТОВАНОЇ ДОРОГИ
- КЖ ІСНУЮЧІ БУДІВЛІ НА ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ

ДІЛЯНКА	А	Б	В	Г
КАДАСТРОВИЙ НОМЕР	8000000000:72:330:0009	8000000000:72:330:0010	8000000000:72:330:0012	8000000000:72:330:0003
ПЛОЩА ДІЛЯНКИ КВ.М	1 010.0	940	900	991.8
ПЛОЩА, ЩО ПІДЛЯГАЄ ВІДЧУЖЕННЮ КВ. М	404	301	300	991.8
ПЛОЩА, ЯКА ЗАЛИШАЄТЬСЯ КВ. М	606	639	600	0

## ПРОЦЕДУРА ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

12



ВИЗНАЧЕННЯ КОМПЕНСАЦІЇ ВЛАСНИКАМ ВІДЧУЖЕННЯ ЧАСТИНИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ  
ПОРЯДОК ПРОВЕДЕННЯ ПРОЦЕДУРИ ВИЗНАЧЕННЯ ВИКУПНОЇ ЦІНИ\*

1. ВИКУПНА ЦІНА ВКЛЮЧАЄ ВАРТІСТЬ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ БУДІВЕЛЬ, БАГАТОРІЧНИХ НАСАДЖЕНЬ, ЩО НА НІЙ РОЗМІЩЕНІ, З УРАХУВАННЯМ ЗБИТКІВ, ЗАВДАНИХ ВЛАСНИКУ ВНАСЛІДОК ВИКУПУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ. РОЗМІР ВИКУПНОЇ ЦІНИ ЗАТВЕРДЖУЄТЬСЯ РІШЕННЯМ ОРГАНУ ВИКОНАВЧОЇ ВЛАДИ ЧИ ОРГАНУ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ, ЩО ЗДІЙСНЮЄ ВИКУП ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, АБО ВСТАНОВЛЮЄТЬСЯ ЗА РІШЕННЯМ СУДУ

2. ВАРТІСТЬ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЩО ВІДЧУЖУЄТЬСЯ АБО ПЕРЕДАЄТЬСЯ У ВЛАСНІСТЬ ЗАМІСТЬ ВІДЧУЖЕНОЇ, ВИЗНАЧАЄТЬСЯ НА ПІДСТАВІ ЇЇ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ, ПРОВЕДЕНОЇ ВІДПОВІДНО ДО ЗАКОНУ

4. СУБ'ЄКТИ ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ДЛЯ ПРОВЕДЕННЯ ТАКОЇ ОЦІНКИ ВИЗНАЧАЮТЬСЯ ОРГАНОМ ВИКОНАВЧОЇ ВЛАДИ ЧИ ОРГАНОМ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ АБО ОСОБОЮ, ЯКА ІНІЦІУВАЛА ВІДЧУЖЕННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА А ВАРТІСТЬ ПРОЦЕДУРИ СПЛАЧУЄТЬСЯ ЗА РАХУНОК КОШТІВ ВІДПОВІДНИХ БЮДЖЕТІВ.

3. ЗВІТИ З ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ЩО ВІДЧУЖУЮТЬСЯ, ПІДЛЯГАЮТЬ РЕЦЕНЗУВАННЮ В ПОРЯДКУ, ВИЗНАЧЕНОМУ ЗАКОНОМ.

5. У РАЗІ ЯКЩО ВЛАСНИК ВИСТУПАЄ ПРОТИ ВІДЧУЖЕННЯ СВОГО НЕРУХОМОГО МАЙНА ЗА ОЦІНКОЮ, ПРОВЕДЕНОЮ СУБ'ЄКТОМ ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ, ВИЗНАЧЕНИМ ОРГАНОМ ВИКОНАВЧОЇ ВЛАДИ АБО ОРГАНОМ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ, ВІН МОЖЕ ЗАЛУЧИТИ ІНШОГО СУБ'ЄКТА ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ. У ЦЬОМУ РАЗІ ВИТРАТИ НА ВИКОНАННЯ ТАКИХ ПОСЛУГ НЕСЕ ВЛАСНИК МАЙНА

## РОЗРАХУНОК КОМПЕНСАЦІЇ ВІДЧУЖЕННЯ ВСІЄЇ ЗАБУДОВАНОЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

14



- МЕЖИ ДІЛЯНКИ, ЩО РОЗГЛЯДАЄТЬСЯ
- МЕЖИ ЗАПРОЕКТОВАНОЇ ДОРОГИ
- МЕЖИ ДІЛЯНОК, ЩО ПІДЛЯГАЮТЬ ВІДЧУЖЕННЮ
- / ЧАСТИНА ДІЛЯНКИ, ЩО ПІДЛЯГАЄ ВІДЧУЖЕННЮ
- ПРОЇЗНА ЧАСТИНА ЗАПРОЕКТОВАНОЇ ДОРОГИ
- КЖ ІСНУЮЧІ БУДІВЛІ НА ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ

## ХАРАКТЕРИСТИКИ ДІЛЯНКИ Г

- КАДАСТРОВИЙ НОМЕР 8000000000:72:330:0003
- ПЛОЩА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ «С З.Д.» - 991,8 М КВ.;
- ПЛОЩА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЩО ВІДЧУЖУЄТЬСЯ «С З.Д. ВІДЧУЖ.» - 991,8 М КВ.
- ВЛАСНИК ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ - ПАВЛЕНКО А.П.

## ВИБІРКА ОБ'ЄКТІВ АНАЛОГІВ ДЛЯ ЗАБУДОВАНИХ ТЕРИТОРІЙ

№	Місце розташування	Площа будинку, кв. м	Площа земельної ділянки, кв. м	Вартість земельної ділянки, грн.	Вартість 1 кв. м грн.
1	Солом'яський р-н, вул. Карла Маркса	97	1000	3876600	3876,6
2	Солом'яський р-н, м-сть Відрізний	73	821	12922000	15739,3
3	Голосіївський р-н, вул. Маршала Гогорова	130	800	4282720	5353,4
4	Солом'яський р-н, вул. Княгиня	80	430	4799600	11161,9
5	Солом'яський р-н, м-сть Відрізний	175	400	5648760	14121,9

## РАНЖОВАНИЙ РЯД

№ п/п	1	2	3	4	5
Ціна пропозиції, 5 кв. м	4029,7257	4818,06	10045,71	12709,71	14165,37

ВАРТІСТЬ КОМПЕНСАЦІЇ ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПЛОЩЕЮ 991,8 М<sup>2</sup> СКЛАДЕ:

$$\text{Ц з. д.} = 10045,71 \cdot 991,8 = 9\,963\,335,18 \text{ грн.}$$

## РОЗРАХУНОК КОМПЕНСАЦІЇ ВІДЧУЖЕННЯ ЧАСТИНИ ЗАБУДОВАНОЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

15



- МЕЖИ ДІЛЯНКИ, ЩО РОЗГЛЯДАЄТЬСЯ
- МЕЖИ ЗАПРОЕКТОВАНОЇ ДОРОГИ
- МЕЖИ ДІЛЯНОК, ЩО ПІДЛЯГАЮТЬ ВІДЧУЖЕННЮ
- ЧАСТИНА ДІЛЯНКИ, ЩО ПІДЛЯГАЄ ВІДЧУЖЕННЮ
- ПРОЇЗНА ЧАСТИНА ЗАПРОЕКТОВАНОЇ ДОРОГИ
- КЖ ІСНУЮЧІ БУДІВЛІ НА ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ

## ХАРАКТЕРИСТИКИ ДІЛЯНКИ В

- КАДАСТРОВИЙ НОМЕР 8000000000:72:330:0012
- ПЛОЩА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ «С З.Д.» - 900.0 М КВ.;
- ПЛОЩА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЩО ВІДЧУЖУЄТЬСЯ «С З.Д. ВІДЧУЖ.» - 300.0 М КВ
- ПЛОЩА ІСНУЮЧОГО БУДІНКУ 152 М КВ.
- ВЛАСНИК ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ – БЕВЗ І.В.

## ВИБІРКА ОБ'ЄКТІВ АНАЛОГІВ

№	Місце розташування	Площа земельної ділянки, кв. м	Вартість земельної ділянки, грн.	Вартість 1 кв. м грн.
1	Солом'янський р-н, вул. Грешинська (Вороб'ячого)	1000	923000	923
2	Солом'янський р-н, вул. Кучми Яр	810	8122400	10027,6
3	Солом'янський р-н, Жуляни, вул. Ягізна	800	1402960	1753,7
4	Голосіївський р-н, просп. Лобановського	630	8860800	14064,8
5	Солом'янський р-н, Жуляни	600	1642940	2738,2

## РАНЖОВАНИЙ РЯД

№ п/п	1	2	3	4	5
Ціна пропозицій, \$/кв. м	4029,7257	4818,06	10045,71	12709,71	14165,37

## ВАРТІСТЬ КОМПЕНСАЦІЇ ПОЛІПШЕНЬ НА ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ

$$300 * 700 = 210\,000,00 \text{ грн}$$

## ВАРТІСТЬ КОМПЕНСАЦІЇ ЧАСТИНИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.

$$\text{Ц з. д.} = 1578,33 * 300 + 210000 = 683\,499,00 \text{ грн.}$$

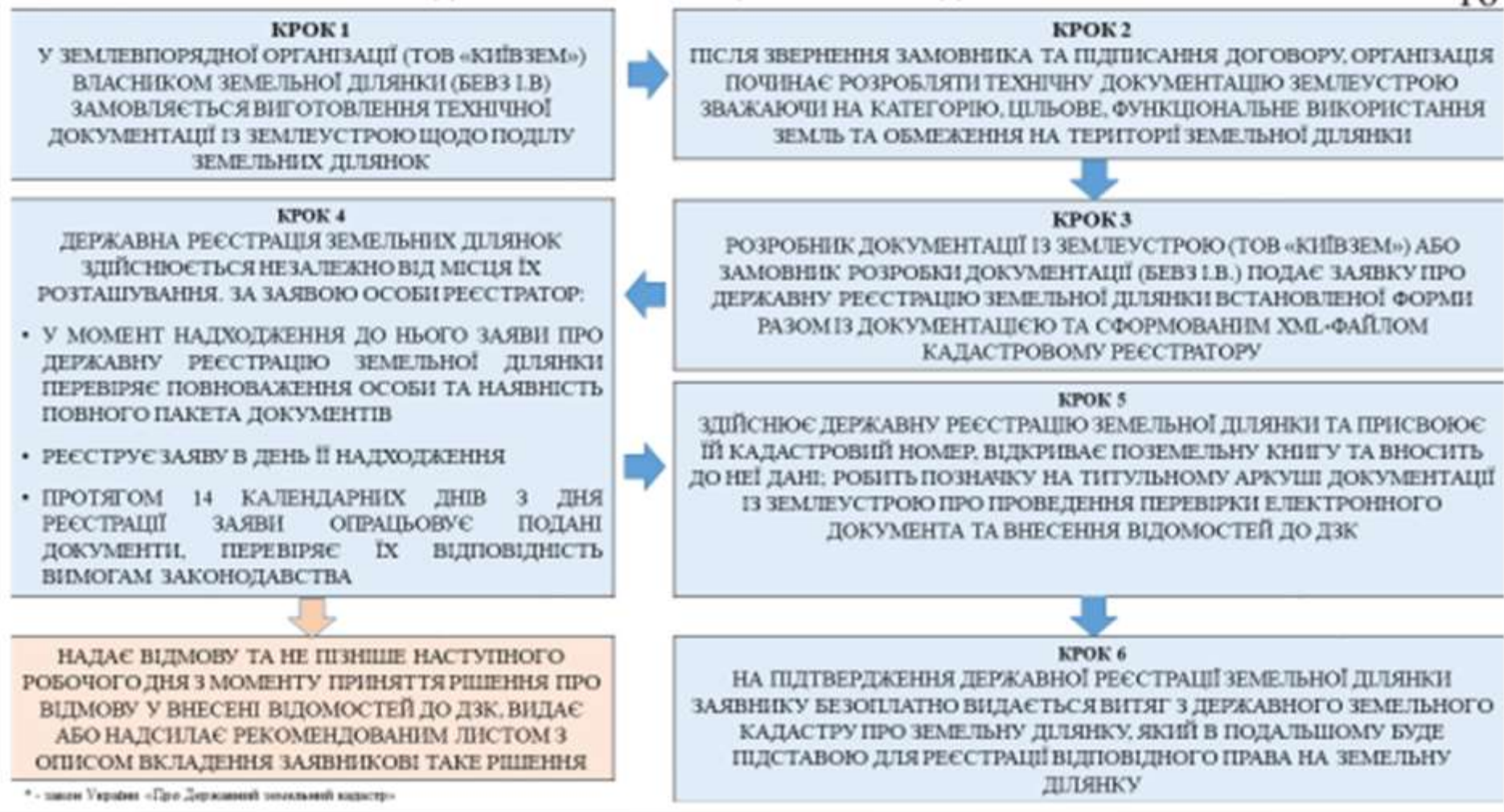
## ВАРТІСТЬ БУДІВНИЦТВА БУДІНКУ ПЛОЩЕЮ 152 М КВ.

$$24\,764 * 152 = 3\,764\,128,00 \text{ грн.}$$

ЗАГАЛЬНА СУМА КОМПЕНСАЦІЇ 4 447 627 ГРН




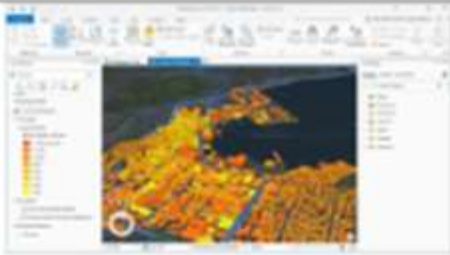


## ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ\*

16



## ЗАСТОСУВАННЯ GIS-ТЕХНОЛОГІЙ В ЗЕМЛЕУСТРОЇ

17

	 ArcGIS	 QGIS	 AUTODESK AutoCAD
ВІСРИБНИК	СІМІЛІСТВО ГЕОІНФОРМАЦІЙНИХ ПРОГРАМНИХ ПРОДУКТІВ АМЕРИКАНСЬКОЇ КОМПАНІЇ ESRI	ВІСІМНА КРОС-ПЛАТФОРМОВА ГЕОІНФОРМАЦІЙНА СІСТЕМА (ГІС) ВІД АМЕРИКАНСЬКОЇ КОМПАНІЇ «QGIS DEVELOPMENT TEAM»	АМЕРИКАНСЬКА КОМПАНІЯ «AUTODESK»
ПРИЗНАЧЕННЯ	ЗАСТОСОВУЮТЬСЯ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНИХ КАДАСТРІВ, В ЗАДАЧАХ ЗЕМЛЕУСТРОЮ, ОБЛІКУ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ, СИСТЕМ ІНЖЕНЕРНИХ КОМУНІКАЦІЙ, ГЕОДЕЗІЇ, НАДРОБОРИСТУВАННЯ ТА ІНШИХ ОБЛАСТЕЙ	ОСНОВНІ ПРИЗНАЧЕННЯ СІСТЕМИ Є ОБРОБКА І АНАЛІЗ ПРОСТОРОВИХ ДАНИХ, ПІДГОТОВКА РІННОЇ КАРТОГРАФІЧНОЇ ПРОДУКЦІЇ	ЗАСТОСОВУЄТЬСЯ ДЛЯ ЗБОРУ, ЗБЕРІГАННЯ, ВІДОБРАЖЕННЯ, РЕДАГУВАННЯ ТА ПРОСТОРОВИХ ДАНИХ
МОЖЛИВОСТІ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• СТВОРЮВАТИ, ОБСЛУГОВУВАТИ І ВИКОРИСТОВУВАТИ ІНТЕЛЕКТУАЛЬНІ КАРТИ.</li> <li>• СТВОРЮВАТИ І УПРАВЛЯТИ БАЗАМИ ГЕОГРАФІЧНИХ ДАНИХ.</li> <li>• РІШЕННЯ ЗАДАЧ ЗА ДОПОМОГОЮ ПРОСТОРОВОГО АНАЛІЗУ;</li> <li>• СТВОРЕННЯ ДОДАТКІВ НА ПІДСТАВІ КАРТ.</li> <li>• ЗВ'ЯЗОК І ОБМІН ІНФОРМАЦІЄЮ З ВИКОРИСТАННЯМ СІМІ ГЕОГРАФІ ТА ВІЗУАЛІЗАЦІЇ.</li> <li>• МОЖЛИВІСТЬ ПІДКЛЮЧЕННЯ ДОДАТКОВИХ МОДУЛІВ.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• МОЖЛИВО ПЕРЕГЛЯДАТИ І НАКЛАДАТИ ОДИН НА ОДНОГО ВЕКТОРНІ І РАСТРОВІ ДАНІ В РІЗНИХ ФОРМАТАХ І ПРОЕКЦІЯХ БЕЗ ПЕРЕТВОРЕННЯ У ВНУТРІШНІЙ АБО ЗАГАЛЬНИЙ ФОРМАТ.</li> <li>• ЗА ДОПОМОГОЮ ЗРУЧНОГО ГРАФІЧНОГО ІНТЕРФЕЙСУ МОЖНА СТВОРЮВАТИ І ДОСЛІДУВАТИ ПРОСТОРОВІ ДАНІ.</li> <li>• УПРАВЛЕННЯ ДАНИМИ: СТВОРЕННЯ, РЕДАГУВАННЯ І ЕКСПОРТ – МОЖЛИВО СТВОРЮВАТИ І РЕДАГУВАТИ ВЕКТОРНІ ДАНІ І ЕКСПОРТУВАТИ ЇХ В РІЗНІ ФОРМАТИ.             <ul style="list-style-type: none"> <li>• АНАЛІЗ ДАНИХ.</li> <li>• ГЕОПРИЗ'ЯЗАНІЯ ЗОБРАЖЕНЬ.</li> <li>• ПУБЛІКАЦІЯ КАРТ В МЕРЕЖІ ІНТЕРНЕТ.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ПРОЕКТУВАННЯ ТА АНОТУВАННЯ 2D ГЕОМЕТРИЇ ТА 3D МОДЕЛІВ З ВИКОРИСТАННЯМ ТІВЕРИХ ТІЛ, ПОВЕРХОНЬ ТА ОБ'ЄКТІВ СІТКИ.</li> <li>• АВТОМАТИЗАЦІЯ ЗАВДАНЬ, ТАКЖЕ ЯК ПОРІВНЯННЯ КРЕСЛЕНЬ, ЗАМІКА БЛОКІВ, ПІДРАХУНОК ОБ'ЄКТІВ, СТВОРЕННЯ РОЗКЛАДІВ ТА БАГАТО ІНШОГО.</li> <li>• СТВОРЕННЯ НАЛАШТОВАНОГО РОБОЧОГО ПРОСТОРУ ДЛЯ МАКСИМІЗАЦІЇ ПРОДУКТИВНОСТІ ЗА ДОПОМОГОЮ ДОДАТКОВИХ ДОДАТКІВ ТА API.</li> </ul>
ПРИЗЛАДРОБИТИ ПРОГРАМОЮ			

## ВИСНОВКИ

18

В ЦІЙ АТЕСТАЦІЙНІЙ РВИПУСКНІЙ РОБОТІ БУЛО ЗДІЙСНЕНО:

- АНАЛІЗ ЗАКОНОДАВЧОЇ БАЗИ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО СЕРЕДОВИЩА, ЩО РЕГУЛЮЮТЬ ПРОЦЕС ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ДОРІГ;
- ДОСЛІДЖЕННЯ АКТУАЛЬНОЇ ІНФОРМАЦІЇ ПРО СТРУКТУРУ ОБ'ЄКТІВ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ, СТАНУ ДОРІГ ДО ПОВНОМАСШТАБНОГО ВТОРГНЕННЯ ТА ЗАВДАНІ ЗБИТКИ ПІД ЧАС НЬОГО
- ВИЗНАЧЕНА НЕОБХІДНІСТЬ БУДІВНИЦТВА НОВОЇ, ЗАПРОЕКТОВАНОЇ ДОРОГИ
- ОХАРАКТЕРИЗОВАНО СТАН ОБ'ЄКТУ БУДІВНИЦТВА ТА ОБ'ЄКТІВ, ЩО ПІДЛЯГАЮТЬ ВІДЧУЖЕННЮ
- ОПИСАНО ТА РОЗРАХОВАНО ПРОЦЕДУРУ ВИЗНАЧЕННЯ ГРОШОВОЇ КОМПЕНСАЦІЇ ВЛАСНИКАМ ДІЛЯНКИ
- ВИЗНАЧЕНО ПРОЦЕС РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В ДЕРЖАВНОМУ ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРІ ТА ПРАВ НА НЕЇ В ДЕРЖАВНОМУ РЕЄСТРІ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО
- ЗАЗНАЧЕНО МОЖЛИВОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ГІС-ТЕХНОЛОГІЙ В ЗЕМЛЕУСТРОЇ