

Міністерство освіти і науки України
Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»
Навчально-науковий інститут архітектури, будівництва та землеустрою
Кафедра автомобільних доріг, геодезії та землеустрою

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до кваліфікаційної роботи магістра
на тему:

**МЕТОДИКА ПОДІЛУ ТА ВСТАНОВЛЕННЯ (ВІДНОВЛЕННЯ) МЕЖ
ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ**

Розробила: **Ковальова Галина Олександрівна**
студентка гр. 601-БЗ,
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»
№ з.к. 10588926

Керівник: **Литвиненко Т.П.**
к.т.н., професор кафедри автомобільних доріг,
геодезії та землеустрою

Рецензент: _____

Полтава 2024

Міністерство освіти і науки України
Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»
Навчально-науковий інститут архітектури, будівництва та землеустрою
Кафедра автомобільних доріг, геодезії та землеустрою

ЛИСТ ПОГОДЖЕННЯ
до кваліфікаційної роботи магістра
на тему:

**МЕТОДИКА ПОДІЛУ ТА ВСТАНОВЛЕННЯ (ВІДНОВЛЕННЯ) МЕЖ
ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ**

Розробила: **Ковальова Галина Олександрівна**
студентка гр. 601-БЗ,
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»
№ з.к. 10588926

Консультанти:

із земельно-правових питань	_____ д.е.н., професор Шарий Г.І.
із землеустрою	_____ к.т.н., доцент Міщенко Р. А.
із геодезії	_____ к.т.н., доцент Карюк А.М.
Нормоконтроль	_____ к.т.н., доцент Щепак В.В.
Допустити до захисту зав. кафедри	_____ д.е.н., професор Шарий Г.І.

ЗМІСТ

ВСТУП	7
РОЗДІЛ 1	9
ТЕОРЕТИЧНІ ТА ЗАКОНОДАВЧІ ОСНОВИ ПОДІЛУ ТА ВСТАНОВЛЕННЯ (ВІДНОВЛЕННЯ) МЕЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ... 9	
1.1 Земельна ділянка як основна земельно-кадастрова одиниця	9
1.2 Кадастровий номер земельної ділянки.....	13
1.3 Аналіз нормативно-правових актів України.....	15
1.4 Закордонний досвід встановлення меж земельних ділянок.....	28
РОЗДІЛ 2	34
НОРМАТИВНА ПРОЦЕДУРА РОЗРОБЛЕННЯ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ	34
2.1 Етапи виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)	34
2.1.1 Укладення договору на виготовлення документації із землеустрою	35
2.1.2 Підготовчі роботи під час розробки документації із землеустрою ...	36
2.1.3 Виконання топографо-геодезичних робіт на земельній ділянці.....	52
2.1.4 Опрацювання результатів зйомки місцевості	55
2.1.5 Створення XML.....	56
2.1.6 Розробка технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)	58
2.1.7 Погодження документації із землеустрою	58
2.1.8 Державна реєстрація земельної ділянки	58

					КРМ 601-БЗ 10588926			
Змін	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат				
<i>Розробила</i>	<i>Ковальова</i>				<i>Методика поділу та встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в умовах воєнного стану</i>	Стадія	Арк.	Аркушів
<i>Керівник</i>	<i>Литвиненко</i>						4	103
<i>Н. Контр.</i>	<i>Щепак В.В.</i>					<i>Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка», кафедра АДГЗ</i>		
<i>Затверд.</i>	<i>Шарий Г.І.</i>							

2.1.9 Затвердження технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)	70
2.1.10 Встановлення меж земельної ділянки	71
2.1.11 Реєстрація права власності на земельну ділянку	72
2.2 Етапи виготовлення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок	73
2.2.1 Укладення договору, підготовчі роботи при виготовленні документації із землеустрою	73
2.2.2 Виконання топографо-геодезичних робіт та опрацювання їх результатів	77
2.2.3 Створення XML та розробка технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок	78
2.2.4 Погодження документації	79
2.2.5 Внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельну ділянку в разі її поділу чи об'єднання з іншою земельною ділянкою	79
2.2.6 Затвердження документації. Встановлення межових знаків. Реєстрація права власності на земельні ділянки, утворені в результаті поділу	81
2.3 Вирішення спору щодо встановлення меж земельної ділянки	81
РОЗДІЛ 3	83
МЕХАНІЗМ РОЗРОБКИ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ.....	83
3.1 Пропозиції стосовно виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)	84

					KPM 601-БЗ 10588926			
Змін	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат				
Розробила		Ковальова			Методика поділу та встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в умовах воєнного стану	Стадія	Арк.	Аркуші
Керівник		Литвиненко					5	103
Н. Контр.		Щепак В.В.				Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка», кафедра АДГЗ		
Затверд.		Шарий Г.І.						

3.2 Пропозиції стосовно виготовлення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.....	90
ВИСНОВКИ	93
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	97
ДОДАТОК А.....	102
ДОДАТОК Б.....	103

					КРМ 601-БЗ 10588926			
Змін	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат				
Розробила		Ковальова			Методика поділу та встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в умовах воєнного стану	Стадія	Арк.	Аркуші
Керівник		Литвиненко					6	103
Н. Контр.		Щепак В.В.				Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка», кафедра АДГЗ		
Затверд.		Шарий Г.І.						

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Згідно нових вимог законодавства України, кадастровий номер є обов'язковою умовою для продажу, дарування, оформлення спадщини щодо земельної ділянки та здійснення інших правочинів, пов'язаних із землею. Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та документація щодо поділу та об'єднання земельних ділянок дають можливість зареєструвати земельну ділянку (внести інформацію про неї до Державного земельного кадастру) та отримати витяг із кадастру про ділянку, в якому буде зазначений її кадастровий номер. Нажаль, в умовах воєнного стану перелік документації яку можуть виготовляти проектні організації, в штаті яких працює сертифікований інженер - землевпорядник, суттєво зменшився.

Питання, що стосується розробки документації в умовах воєнного стану є досить актуальним на сьогодні, на основі чого й обрано тему кваліфікаційної роботи магістра.

Мета роботи - формування системи знань та умінь стосовно виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та документації щодо поділу та об'єднання земельних ділянок, враховуючи умови воєнного стану в Україні.

Завдання дослідження. Досягнення визначеної мети зумовило необхідність послідовного розв'язання наступних завдань:

- проаналізувати основні нормативно-правові акти України, які визначають процедуру встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), а також поділу та об'єднання земельних ділянок;
- дослідити закордонний досвід встановлення меж земельних ділянок;

					КРМ 601-БЗ 10588926	Арк.
						7
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

- зосередити увагу на етапах виготовлення кожного виду технічної документації із землеустрою та порівняти їх;
- навести приклади розроблених документацій;

Об'єктом дослідження є земельні ділянки в межах м. Полтава Полтавської області.

Предметом дослідження виступає методологія розробки технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та технічної документації щодо поділу та об'єднання земельних ділянок в умовах воєнного стану.

Огляд літератури. Слід відзначити, що суттєвий внесок у розробку та формування теоретичної бази стосовно виготовлення документації із землеустрою зробили вчені України: І. В. Мироненко [17], В. А. Рябчій [32, 33], Г.І. Шарий, В.В. Тимошевський, Р.А. Міщенко, І.А. Юрко [37] А.А. Шеремет [41] та інші.

Опис структури кваліфікаційної роботи магістра. Кваліфікаційна робота має обсяг 103 сторінки пояснювальної записки, що складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків, на основі яких сформовано графічний матеріал на двох аркушах формату А0. Робота містить 17 рисунків, список використаних джерел складається з 42 найменувань, також додається презентація.

					КРМ 601-БЗ 10588926	Арк.
						8
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ТА ЗАКОНОДАВЧІ ОСНОВИ ПОДІЛУ ТА ВСТАНОВЛЕННЯ (ВІДНОВЛЕННЯ) МЕЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

1.1 Земельна ділянка як основна земельно-кадастрова одиниця

Земля є вихідною матеріальною основою добробуту як кожної людини окремо, так і суспільства в цілому, оскільки виконує функції головного засобу виробництва в сільському і лісовому господарствах; просторового базису для розміщення виробничих сил і розселення людей; є основою для відтворення трудових, матеріально-технічних і природних ресурсів. Тому у всі часи задоволення потреб людини вимагало знань про землю [36, с. 49].

Нині інформація про земельні ресурси набуває все більшої ваги і стає надзвичайно актуальною, тому що в ній зацікавлені не тільки державні органи і господарські структури, але й практично всі громадяни та юридичні особи, які є учасниками земельних відносин. Центральним (базовим) об'єктом, вихідним джерелом такої інформації є окрема земельна ділянка, яка розглядається не тільки як матеріальний об'єкт, тобто об'єкт користування, а, в першу чергу, як об'єкт права.

Забезпечити повноту відомостей про всі земельні ділянки покликаний Державний земельний кадастр. У процесі його здійснення встановлюється процедура визнання факту виникнення або припинення права власності і права користування ділянками, збираються і систематизуються відомості про їх місце розташування, оцінку, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі та користувачів [36, с. 49].

Визначення, систематизація й аналіз відомостей про земельні ділянки в системі ведення Державного земельного кадастру проводиться на базовому рівні. Але окремі складові частини кадастру, як наприклад, облік кількості і якості земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель, проводяться і

					КРМ 601-БЗ 10588926	Арк.
						9
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

на більших територіях, об'єднаних за адміністративними, просторово-якісними, природними, правовими і господарськими ознаками. Однак кожне таке структурне угруповання земель - це не що інше, як сума площ окремих земельних ділянок, а кадастрова інформація про таке угруповання - це інтегрована й узагальнена інформація про окремі земельні ділянки. Тому земельна ділянка є не тільки первинним об'єктом земельного кадастру, але й основною земельно-кадастровою одиницею [36, с. 49].

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

Невід'ємним атрибутом земельної ділянки, який відокремлює її від інших частин земної поверхні, є її межа. Межа - це умовна лінія, яка відокремлює територію земельної ділянки від іншої частини земної поверхні. Межа може проходити у створі спеціально встановлених межових знаків або через природні лінії і предмети місцевості. Але, враховуючи правову норму статті 79 [7], що право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд, під межею слід розуміти прямовисну площину, яка проходить через розмежувальні знаки двох суміжних ділянок. Така площинна межа, проходячи через границі ділянки, визначає однорідне правове поле для реалізації прав і обов'язків власника чи користувача цієї ділянки.

Встановлення меж земельної ділянки забезпечується проведенням комплексу польових і камеральних робіт: обчислення координат межових точок, проектування зовнішніх меж земельної ділянки та перенесення їх в натуру. Також проводиться погодження меж із суміжними власниками землі і землекористувачами. Межа чітко фіксується як на місцевості, так і у відповідних правовстановлюючих документах.

Зі встановленням межі земельної ділянки виникає ще одна невід'ємна її ознака - місцезнаходження. Система координат встановлених меж забезпечує просторову визначеність земельної ділянки і дозволяє

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						10
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

розпізнавати її серед інших. З цією метою застосовують унікальні кодові позначення земельних ділянок - систему кадастрових номерів, яка несе в собі додаткову інформацію щодо географічного місцезнаходження земельної ділянки в межах адміністративно-територіального устрою України [36, с. 49].

З точки зору оцінної діяльності щодо земельних ділянок у населених пунктах дуже важливою є інформація про положення земельної ділянки.

Після встановлення меж земельної ділянки і видачі правовстановлюючого документа починається її практичне використання і земельна ділянка, потрапляючи у правове поле, отримує певний правовий статус. Відповідно до земельного законодавства кожна земельна ділянка є об'єктом права власності. Елементами права власності на землю є право володіти, право користуватися і право розпоряджатися нею [36, с. 50].

Право власності на земельні ділянки набувається та реалізується на підставі Конституції України, Земельного кодексу, а також інших законів. Отже, земельні ділянки можуть перебувати у приватній, комунальній та державній власності. Від форм власності залежить, кому земельна ділянка належить, хто її власник і хто розпоряджається результатами праці від її використання. Право приватної власності на земельні ділянки можуть набувати громадяни та юридичні особи; право комунальної власності - територіальні громади або органи місцевого самоврядування; право державної власності - держава в особі органів державної влади [13].

Законодавство передбачає також можливість перебування земельної ділянки у спільній частковій та спільній сумісній власності. Перебування земельної ділянки у спільній частковій власності означає, що на неї мають право дві і більше фізичних та (або) юридичних осіб з визначеними частками власності кожного співвласника. У спільній сумісній власності земельна ділянка перебуває тоді, коли право власності щодо неї реалізують дві або більше фізичних осіб без визначення розміру частки кожної з них [36, с. 50].

Право власності на земельні ділянки громадяни, юридичні особи України, а також територіальні громади та держава можуть набувати на

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						11
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

підставі купівлі-продажу, міни, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод.

Набуття права власності на земельні ділянки громадянами та юридичними особами має свої особливості. Вони полягають у тому, що переважною його підставою є передача земельних ділянок у процесі їх роздержавлення і приватизації [36, с. 50].

Процедура набуття права власності на земельну ділянку залежить від того, у якій формі власності вона перебуває, від підстави набуття такого права та від того, хто його набуває.

Земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, передаються державним і комунальним підприємствам, установам та організаціям у постійне користування, тобто у користування без встановленого терміну. Землекористувачі здійснюють право володіння і право користування земельною ділянкою.

Право власності та право постійного користування земельною ділянкою виникає після одержання її власником або користувачем документа, що посвідчує право власності чи право користування земельною ділянкою, та його державної реєстрації.

Право власності і право постійного користування земельною ділянкою посвідчуються державними актами затвердженого зразка.

Земельні ділянки всіх форм власності можуть передаватися їх власниками або уповноваженими ними особами у засноване на договорі строкове платне володіння і користування для виконання підприємницької та іншої діяльності - в оренду [36, с. 50].

Набуття права власності, права користування (оренди) земельною ділянкою має цільовий характер. Від цільового призначення використання земельної ділянки залежить її правовий режим, який включає в себе сукупність правил її використання. Використання земельної ділянки не за цільовим призначенням є законною підставою для припинення права

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						12
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

користування. Земельне законодавство передбачає й інші підстави для припинення права на земельну ділянку.

На ділянці можуть виникати обмеження або обтяження, які підлягають державній реєстрації.

Оскільки використання землі в Україні є платним, то земельна ділянка виступає об'єктом плати за землю у вигляді земельного податку або орендної плати. Сукупність всіх цих правил становить правовий режим земельних ділянок [36, с. 50].

Отже, відводячи земельній ділянці центральне місце, Державний земельний кадастр основним своїм завданням ставить забезпечення повноти відомостей про них.

1.2 Кадастровий номер земельної ділянки

Кадастровий номер земельної ділянки - це індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування [ст. 29, 19]. Аналіз структури кадастрового номера земельної ділянки представлено на рис. 1.1, 1.2.

Кадастровий номер складається з 19 цифр, які розділені між собою двокрапкою та позначають наступне:

- перші 10 цифр (XXXXXXXXXX) - це код позначення областей України;
- наступні 2 цифри (XX) - це код позначення кадастрової зони в межах області (в одній області може бути до 99 кадастрових зон);
- наступні 3 цифри (XXX) - це код позначення кадастрового кварталу в межах кадастрової зони (в одній кадастровій зоні може бути до 999 кадастрових кварталів);
- останні 4 цифри (XXXX) в кадастровому номері - це код позначення місце розташування земельної ділянки відносно кадастрового

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						13
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

кварталу (в межах одного кадастрового кварталу може бути до 9999 земельних ділянок).

Кадастрова зона - сукупність (об'єднання) кадастрових кварталів у межах окремого населеного пункту або за межами населених пунктів.

Кадастровий квартал - компактне об'єднання земельних ділянок у населеному пункті, яке обмежене інженерними спорудами або природними межами.



Рис. 1.1 Ієрархічна структура кадастрового номера земельної ділянки

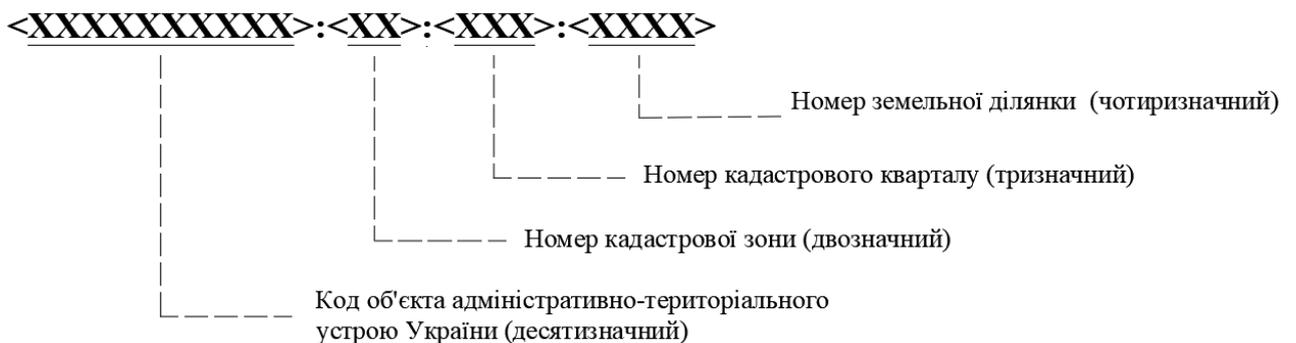


Рис. 1.2 Позиційна структура кадастрового номера земельної ділянки

Присвоєння кадастрового номера відбувається під час приватизації ділянки, або якщо наявний державний акт на право приватної власності на землю (старого зразка - виданого до 2004 року) чи діючий договір оренди.

Присвоєння кадастрового номера земельній ділянці потрібно в таких випадках:

- оформлення спадщини;
- укладення договору дарування, міни та інших угод;
- купівлі-продажу земельної ділянки;
- продажу житлового будинку чи будівлі, що знаходиться на земельній ділянці.

Кадастровий номер земельної ділянки визначається за принципом адміністративно-територіальної підлеглості території, на якій вона розташована.

Під час присвоєння ділянці кадастрового номера обов'язковим етапом є внесення повної і достовірної інформації про неї до бази Державного земельного кадастру. Зміна власника не тягне за собою зміну вищезазначеного номера, його можна змінити у випадках: розділу земельної ділянки, об'єднання з іншою ділянкою, перепідпорядкування ділянки іншій адміністративно-територіальній одиниці.

Таким чином, присвоєння кадастрового номера є дуже важливим, адже це з одного боку захистить власника від земельних махінацій, а з іншого вирішить усі суперечки, які виникають навколо продажу нерухомості, що розташована на неприватизованій землі [26].

1.3 Аналіз нормативно-правових актів України

Аналіз нормативно-правових актів України прийнято виконувати в порядку зазначеному на рис. 1.3.

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						15
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

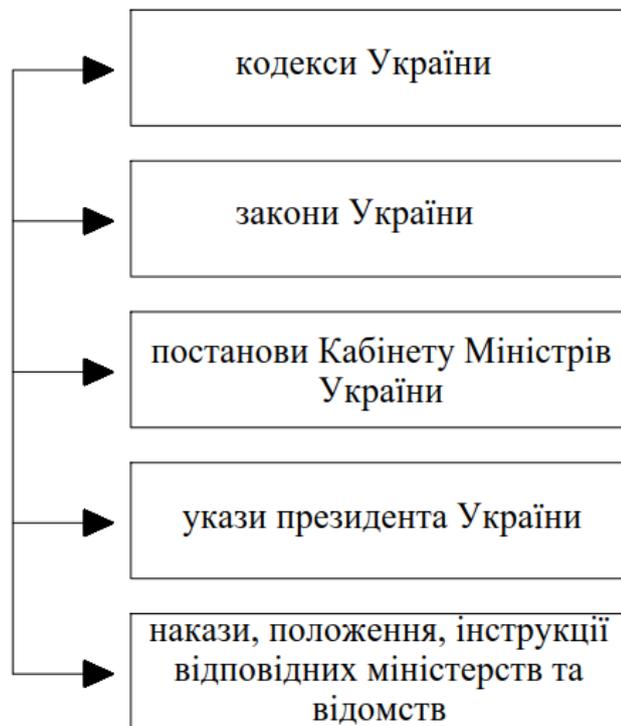


Рис. 1.3 Ієрархічна структура здійснення аналізу нормативно-правових актів України

Нормативною базою є:

- Конституція України;
- Земельний кодекс України;
- Закон України «Про землеустрій»;
- Закон України «Про державний земельний кадастр»;
- Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність»;
- Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру»;
- Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- та інші.

Земельне законодавство, як відомо, є система нормативних актів, які містять у собі норми, що регулюють земельні відносини. Юридична сила всіх законів та інших нормативних актів визначається в залежності від

компетенції органів державної влади, що їх видали, а також ролі нормативного акту в системі законодавства.

Найважливішими нормативними актами є закони. Вони поділяються на два види: основні і звичайні. До основних відносяться Конституція України, яка є головним джерелом земельного права. Закони та інші нормативні акти приймаються на основі Конституції і повинні відповідати її нормам. До звичайних законів, як джерел земельного права, відносяться правові акти, що містять норми земельного права як галузі, а також норми, які є в актах інших галузей національного і міжнародного законодавства, тій чи іншій їх частині, де вони регулюють земельні відносини.

Стаття 1 Земельного кодексу України [7] має відображення статті 14 Конституції України [12] де йдеться про те, що земля - це основне національне багатство України, право власності якого гарантується державою.

Частина третя статті 1 [7] забороняє завдання шкоди правам і свободам громадян, інтересам суспільства, погіршення екологічної ситуації і природних якостей під час використання землі, так само як і в частині третій статті 13 [12].

Земельне законодавство є основою для земельних відносин, поняття яких визначено частиною першою статті 2 [7]. Усі суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею називаються земельними відносинами.

Частиною другою статті 2 [7] визначаються суб'єкти земельних відносин, а частиною третьою - об'єкти.

Землі України статтею 19 [7] за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

- землі сільськогосподарського призначення;
- землі житлової та громадської забудови;
- землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						17
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

- землі оздоровчого призначення;
- землі рекреаційного призначення;
- землі історико-культурного призначення;
- землі лісогосподарського призначення;
- землі водного фонду;
- землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.

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

Під час встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок, важливо дотримуватися вимог статті 20 [7].

Згідно статті 110 [7] на використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження, а право власності на ділянку може бути обтяжено правами інших осіб.

Перехід права власності на земельну ділянку, зміна її цільового призначення не припиняє встановлених обмежень, обтяжень.

Поділ чи об'єднання земельних ділянок не припиняє дії обмежень, обтяжень, встановлених на земельні ділянки, крім випадків, коли обмеження (обтяження) поширювалося лише на частину земельної ділянки, яка в результаті поділу земельної ділянки не увійшла до сформованої нової земельної ділянки.

Норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам у власність визначає стаття 121 [7].

Стаття 184 [7] розкриває зміст землеустрою та містить перелік основних землевпорядних робіт, кожна з яких проводиться за встановленою процедурою і з дотриманням відповідних законодавчо встановлених вимог, зокрема, землеустрій передбачає встановлення в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок. Варто зауважити, що Закон України «Про землеустрій» [26] передбачає проведення й інших землевпорядних робіт, не перерахованих

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						18
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

у даній статті. Відтак можна стверджувати, що наведений перелік не можна вважати вичерпним.

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється у Державному земельному кадастрі в порядку, встановленому Законом, відповідно до статті 202 [7].

Погодження і затвердження документації із землеустрою встановлено статтею 186 [7].

Відповідальність за порушення земельного законодавства визначає стаття 211 [7], згідно якої громадяни та юридичні особи несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність відповідно до законодавства за такі порушення:

- укладення угод з порушенням земельного законодавства;
- самовільне зайняття земельних ділянок;
- псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами;
- розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель;
- невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням;
- порушення строків повернення тимчасово займаних земель або невиконання обов'язків щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням;
- знищення межових знаків, пошкодження або знищення геодезичних пунктів державної мережі та геодезичних мереж спеціального призначення;
- приховування від обліку і реєстрації та перекручення даних про стан земель, розміри та кількість земельних ділянок;
- непроведення рекультивації порушених земель;

					КРМ 601-БЗ 10588926	Арк.
						19
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

- знищення або пошкодження протиерозійних і гідротехнічних споруд, захисних насаджень;
- порушення умов зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту;
- відхилення від затверджених у встановленому порядку проектів землеустрою;
- ухилення від державної реєстрації земельних ділянок та подання недостовірної інформації щодо них;
- порушення строків розгляду заяв щодо відведення земельних ділянок.

Законом може бути встановлено відповідальність і за інші порушення земельного законодавства.

Методика визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, псування земель, порушення режиму, нормативів і правил їх використання, затверджується Кабінетом Міністрів України.

Таким чином, [7] є основоположним нормативно-правовим актом, на підставі якого базуються земельні відносини, вирішуються питання земельних спорів, приймаються інші нормативно-правові акти, що стосуються права власності на землю.

Усі земельні відносини, що виникають під час робіт із землеустрою, у тому числі складання будь-якої документації із землеустрою регулюються статтями та положеннями [7].

Закон України «Про землеустрій» [26], визначає правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою та спрямований на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними і фізичними особами із забезпечення сталого розвитку землекористування.

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						20
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

Абзац третій статті 1 [26] визначає поняття документації із землеустрою, як затверджені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюється використання та охорона земель державної, комунальної та приватної власності, а також матеріали обстеження і розвідування земель тощо.

Суб'єктів та об'єктів землеустрою визначають 4 та 5 статті [26] відповідно. Суб'єктами землеустрою є: органи державної влади та органи місцевого самоврядування; юридичні та фізичні особи, які здійснюють землеустрій; землевласники та землекористувачі.

Об'єктами землеустрою є: територія України; території адміністративно-територіальних одиниць або їх частин; території землеволодінь та землекористувань чи окремі земельні ділянки.

Обов'язковість землеустрою на землях усіх категорій незалежно від форми власності, а саме: при організації нових і впорядкуванні існуючих об'єктів, встановленні та зміні меж об'єктів землеустрою, тощо - окреслює стаття 20 [26].

Відповідно до статті 22 [26] землеустрій здійснюється на підставі:

а) рішень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо проведення робіт із землеустрою (у тому числі при розробленні містобудівної документації);

б) укладених договорів між юридичними чи фізичними особами (землевласниками і землекористувачами) та розробниками документації із землеустрою;

в) судових рішень.

Рішення Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування про надання дозволу на розробку документації із землеустрою приймається виключно у строки та лише у випадках, передбачених [26] та [7]. Зазначене рішення надається безоплатно та має необмежений строк дії.

					<i>КРМ 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						21
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

У статті 24 [26] зазначено, що норми і правила у сфері землеустрою встановлюють комплекс якісних та кількісних показників, параметрів, що регламентують розробку і реалізацію документації із землеустрою з урахуванням екологічних, економічних, соціальних, природно-кліматичних та інших умов.

Норми і правила у сфері землеустрою розробляються і затверджуються в установленому Законом порядку.

Стаття 25 [26] наводить перелік видів документації із землеустрою та основних вимог до неї. Ця стаття з прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо визначення складу, змісту та порядку погодження документації із землеустрою» [21] зазнала змін. Ця редакція, визначила виключний перелік документації із землеустрою, скасувавши таким чином можливість встановлювати додатково види документації із землеустрою іншими законами та нормативно-правовими актами України. Крім того, [21] було уточнено, що документація із землеустрою розробляється у вигляді схеми, проекту, робочого проекту або технічної документації.

Документація із землеустрою має відповідати вимогам чинного законодавства у сфері регулювання земельних відносин, це повинно засвідчуватись в паперовому та електронному вигляді згідно частини четвертої статті 25 [26]. Обидва варіанти документації повинні мати особистий та цифровий підпис сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою.

Права і обов'язки замовників, а також розробників документації із землеустрою зазначені у статтях 27 та 28 [26].

Важливо зацентувати увагу на тому, що виконавці робіт із землеустрою не мають права складати документацію із землеустрою у разі, якщо:

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

					КРМ 601-БЗ 10588926	Арк.
						22
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

- особи, які працюють у складі виконавця робіт із землеустрою, мають родинні зв'язки із замовником робіт із землеустрою, або у юридичній особі, керівництво якої має родинні зв'язки із замовником;
- об'єктом землеустрою є земельні ділянки, що належать засновникам або учасникам виконавця робіт із землеустрою;
- замовником робіт із землеустрою є засновник або учасник виконавця робіт із землеустрою.

Погодження і затвердження документації із землеустрою проводиться в порядку, встановленому [7] та [26], що зазначено у статті 30 [26]. Тобто жодним іншим законодавчим актом окремий порядок погодження та затвердження не встановлюється.

Вимоги до технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) описані в статті 55 [26], враховуючи умови [21], а до технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок - в статті 56 [26].

Відомості про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами генеруються у єдиній державній геоінформаційній системі відомостей про землі, Державному земельному кадастрі.

Стаття 1 Закону України «Про Державний земельний кадастр» [23] визначає поняття державної реєстрації земельної ділянки - це внесення до Державного земельного кадастру передбачених цим Законом відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера.

Також земельна ділянка внесена до Державного земельного кадастру може бути зареєстрована як об'єкт речових прав.

Згідно зі статтями 2-5 [23] Державний земельний кадастр є обов'язковим, єдиним у всіх сферах здійснення землеустрою та є державною власністю. Державний земельний кадастр ведеться на електронних та

					КРМ 601-БЗ 10588926	Арк.
						23
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

паперових носіях. У разі виявлення розбіжностей між відомостями на електронних та паперових носіях пріоритет мають відомості на паперових носіях.

Статтею 10 [23] до об'єктів Державного земельного кадастру віднесені: землі в межах державного кордону України; землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць; землі в межах територій територіальних громад; обмеження у використанні земель; меліоративні мережі; складові частини меліоративних мереж; земельні ділянки.

Статтею 11 [23] висуваються вимоги до відомостей про вищезазначені об'єкти. Основною умовою є відповідність інформації, яка міститься в базі тим характеристикам, які об'єкт має на місцевості.

У статті 14 [23] зазначений перелік відомостей про обмеження у використанні земель.

Стаття 15 [23] надає вичерпний перелік основних відомостей про земельні ділянки, серед яких є кадастровий номер.

Згідно частини 2 статті 16 [23], кадастровий номер земельної ділянки є її ідентифікатором у Державному земельному кадастрі, він є унікальним, та при скасуванні не може бути присвоєний іншим земельним ділянкам (ч. 7 ст. 16 [23]).

Згідно статті 25 [23], разом із державною реєстрацією земельної ділянки відкривається Поземельна книга - документ Державного земельного кадастру, який містить відомості про земельну ділянку.

Згідно частини 3 статті 25 [23], Поземельна книга ведеться в паперовій та електронній (цифровій) формі.

Згідно статті 34 [23] наведено вичерпний перелік відомостей, які повинні бути відображені на кадастровому плані земельної ділянки.

Топографо-геодезичні та картографічні роботи проводяться при здійсненні землеустрою в порядку, визначеному Законом України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» [31].

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						24
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

У статті 1 [31] зазначено, що топографо-геодезичні та картографічні роботи - це процес створення геодезичних, топографічних і картографічних матеріалів, даних, топографо-геодезичної та картографічної продукції; кадастрові зйомки - комплекс робіт, спрямованих на вивчення необхідних топографічних елементів місцевості щодо пунктів геодезичної мережі (зокрема меж земельних ділянок з їх найменуваннями, кількісними та якісними показниками) і нанесення їх на планшет для створення планів (карт), що служать основою для кадастрів.

Земельний кадастр як система відомостей має містити інформацію про земельні ділянки в межах території України, які відображаються з чинною повнотою та достовірністю. Повноту необхідно розглядати у двох розуміннях - як наявність відомостей про усі земельні ділянки в межах території України, та як наявність усіх відомостей про кожну конкретну земельну ділянку.

Саме тому, для правильності внесення даних та їх уніфікації постановою Кабінету Міністрів затверджено «Порядок ведення Державного земельного кадастру» [19].

У пункті першому загальної частини [19] вказано, що даний Порядок визначає процедуру та вимоги щодо ведення Державного земельного кадастру.

Пунктом 4 загальної частини [19] визначається орган, який здійснює ведення Державного земельного кадастру - це Держгеокадастр та його територіальні органи. Держгеокадастр також являється держателем Державного земельного кадастру. Функції адміністратора Державного земельного кадастру виконує визначене Держгеокадастром за погодженням з Мінагрополітики державне підприємство, яке належить до сфери управління Держгеокадастру.

У частині «Відомості Державного земельного кадастру» визначаються вимоги до відомостей та їх види. Вони поділяються на такі категорії: відомості про геодезичну та картографічну основу Державного земельного

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						25
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

кадастру; відомості про кадастрове зонування земель у межах території України; відомості про об'єкти Державного земельного кадастру.

Пунктом 17 [19] визначено, що геодезичною основою Державного земельного кадастру є координати пунктів державної геодезичної мережі в єдиній державній системі координат.

Пунктом 24 [19] встановлено перелік відомостей про земельну ділянку, які вносяться до Державного земельного кадастру, серед яких є: кадастровий номер; місцезнаходження (адреса); опис меж із зазначенням суміжних земельних ділянок, їх власників, користувачів суміжних земельних ділянок державної чи комунальної власності; площа; міри ліній по периметру; координати поворотних точок меж; дані про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі із зазначенням пунктів прив'язки; дані про якісний стан земель та бонітування ґрунтів; відомості про інші об'єкти Державного земельного кадастру, до яких територіально (повністю або частково) входить земельна ділянка; цільове призначення, код (номер) масиву земель сільськогосподарського призначення, до складу якого входить земельна ділянка; код (номер) території, на якій розташовані земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності, до складу якого входить земельна ділянка; код (номер) функціональної зони, до складу якого входить земельна ділянка; склад угідь із зазначенням контурів, координат поворотних точок, геометричних параметрів, назв, адрес будівель, споруд та інженерних мереж, їх облікових номерів, ідентифікаторів об'єктів будівництва та закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів; відомості про обмеження у використанні земельної ділянки; обліковий номер меліоративної мережі, складової частини меліоративної мережі, до території обслуговування якої включена земельна ділянка; відомості про частину земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди; нормативна грошова оцінка;

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						26
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

відомості про частину земельної ділянки, на якій може проводитися гідротехнічна меліорація; відомості про назву, код (номер) меліоративної мережі, складової частини меліоративної мережі; назва та дата розроблення документації із землеустрою, відомості про її розробників; назва, дата та номер рішення про затвердження документації із землеустрою, найменування органу, що його прийняв, електронні копії відповідних документів та інші; інформація про власників, користувачів земельної ділянки відповідно до даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Починаючи з статті 107 до статті 115² [19] описана процедура проведення державної реєстрації земельної ділянки. А в статтях 135-137 - внесення до кадастру відомостей про земельну ділянку в разі її поділу чи об'єднання з іншою земельною ділянкою, а також відновлення її меж.

Закон «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [24] регулює відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою таких прав.

Згідно статті 4 [24] визначено види речових прав та їх обтяжень, що підлягають державній реєстрації.

У Законі [24] зазначається, що для державної реєстрації прав заявник подає оригінали документів, необхідних для відповідної реєстрації, та документ, що підтверджує сплату адміністративного збору за державну реєстрацію прав.

Реєстр прав власності на нерухоме майно є єдиною державною інформаційною системою, що містить відомості про зареєстровані права, суб'єктів прав, об'єкти нерухомого майна та незавершеного будівництва, а витяг - це одна з форм надання інформації з Реєстру прав [8].

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						27
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

1.4 Закордонний досвід встановлення меж земельних ділянок

Межові знаки та межі мають свою довгу історію. Ще з часів Давнього Єгипту вважалося, що межові камені й інші знаки є важливими об'єктами побуту, права і культу. Над межовими знаками й межами виголошували клятви, на них записували майнові зобов'язання, їх освячували божественними зображеннями, їх крали і переміщали. Злочини щодо них вважалися святотатством і крадіжкою, відповідними були і покарання. Наприклад, у староеврейському праві за порушення межі на порушника накладалося прокляття з усіма його наслідками, у німецькому праві XVI ст. за зняття кори або зривання гілок з дерев, які відігравали роль межі, злочинцеві загрожувала фізична розправа [11, с. 73].

До початку XX ст. чіткої системи визначення і встановлення меж на місцевості, фактично не було створено в жодній країні світу. Найбільш впорядкованими традиційно вважаються земельні відносини в Німеччині. В основі тлумачення меж земельних ділянок лежать положення Цивільного укладення, що діє ще з 1896 р., наприклад, параграф 919 «Встановлення межових знаків» якого визначає, що:

1. Власник земельної ділянки може вимагати від власника сусідньої земельної ділянки, щоб останній сприяв йому в установленні постійних межових знаків, а якщо встановлюється, що межовий знак пересунутий або важко розпізнаний, в його відновленні.

2. Спосіб і порядок встановлення межових знаків визначаються на підставі законів держави; а якщо останні не містять необхідних розпоряджень, - то на підставі тих, які чинні в даній місцевості.

3. Витрати на встановлення межових знаків учасники несуть порівну, якщо інше не передбачено їхньою угодою [11, с. 73 - 74].

Також, у параграфі 920 Цивільного укладення Німеччини визначається, якщо унаслідок спірності неможливо встановити справжню межу земельної ділянки, то визначальним фактором для встановлення

					КРМ 601-БЗ 10588926	Арк.
						28
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

межових знаків є фактичне її володіння. Якщо фактичне володіння не може бути встановлене, то до кожної земельної ділянки має бути приєднана рівна частина спірної площі. У випадку, коли визначення межі земельної ділянки призводить до того, що заново визначена земельна ділянка не відповідає встановленому розміру земельної ділянки, то межа повинна бути встановлена за справедливим розсудом, відповідно до існуючих обставин.

У практиці німецького землеустрою під межею земельної ділянки розуміється не матеріальна абстракція у вигляді ідеальної прямої лінії від однієї поворотної точки до іншої, що не має товщини і відображається на кадастровій карті, а вільна від будь-яких математичних залежностей крива лінія. Тобто, згідно з такою концепцією межі земельної ділянки, володіння однієї особи виникає негайно ж, як тільки кінчається володіння іншого. Але для зручності, технологічності встановлення меж на місцевості й опису в кадастрі крива лінія перетворена на ламану. Таким чином, елементами межі будь-якої земельної ділянки є відрізки прямих ліній і поворотні точки [11, с. 74].

У Шведському Земельному кодексі наводиться своя, але подібна до німецької концепція межі земельної ділянки. Так, межа, визначена за законом, - це лінія між межовими знаками на землі, що встановлені у законному порядку. Якщо існує невпевненість в розміщенні межових знаків, межа має бути визначена за допомогою кадастрових карт, інших документів, за якими земля знаходиться у володінні насправді. Якщо межові знаки не встановлені законним чином, межі мають бути засвідчені за допомогою відповідних карт і документів. У випадках, коли юридично межа земельної ділянки ніколи не визначалася, але існують старі знаки на землі, які довгий час визначали дійсну межу, то ця межа вважається законною. Якщо межа визначалася у зв'язку з конфіскацією або будь-якими іншими примусовими вилученнями, її розташування встановлюється документом про вилучення земельної ділянки [42].

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						29
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

Необхідно відмітити принципову різницю між наведеними прикладами у випадку спірних питань стосовно межі, яка не помітна на перший погляд: у першому випадку визначальним фактором для встановлення межових знаків є фактичне володіння земельною ділянкою; у другому - навпаки, межа земельної ділянки визначається лінією у відповідному документі, який має верховну силу над усіма іншими документами (свідоцтвами) про розташування межі [11, с. 76].

В Англії існує зовсім інша концепція поняття межі земельної ділянки. Згідно із законом, прийнятим у 1862 р., визначення меж землеволодіння необхідно було робити ще до реєстрації прав на нього. Для цієї мети передбачалося визначати і робити описи меж способом, аналогічним до описаної вище німецької концепції. Проте вже протягом перших років стало зрозуміло, що така концепція абсолютно не відповідає англійським реаліям. Тому, у законі 1875 р. була введена концепція «загальних меж», яка і до цього дня збереглася в Англії. Введенню цієї концепції передувало досить широке її громадське обговорення. Сутність цієї концепції полягає у визнанні того, що необов'язково мати визначене місце проходження «волосяної» лінії, яка відділяє одне землекористування від іншого. Річ у тому, що будь-яка межа має те або інше фізичне вираження - огорожу, каналу або просто видиму лінію, що йде від одного стовпа до іншого. Згідно з концепцією «загальних меж», не має значення, на скільки довго «дійсна межа» залишається невизначеною в межах одного масиву, де і як вона проходить - по одному боку каналу чи по іншому, по його осі або синусоїдній, бо це не має жодного значення щодо правового статусу меж земельної ділянки.

Англійським дослідником П. Дейлом у 1976 р. була запропонована класифікація меж земельних ділянок, яка зводиться до двох основних класів: концепція фіксованих (закріплених) меж і концепція загальних меж.

Фіксована межа земельної ділянки визначається математично точною лінією. Загальна межа - це лінія, яку залишає на карті слід від олівця або рейсфедера. Розглянемо кожну з цих концепцій більш детально.

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						30
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

Дослідник П. Дейл розрізняє такі типи загальних меж:

1. Невизначені (загальний випадок). В англійській системі загальних меж точна лінія меж між земельними ділянками, що примикають одна до одної, залишається невстановленою. За межу може прийматись сторона чагарнику, або паркану, або канами, або ж їх середина. Іншими словами, між кожною земельною ділянкою є смужка певної ширини землеволодіння, що належить в однаковій мірі до обох об'єктів нерухомості, які вона розділяє.

2. Невизначені. Другим типом загальної межі є край земельної ділянки, який взагалі не має сенсу точно визначати і встановлювати. Наприклад, якщо таким краєм виступає берег річки або океану, то достатньо лише послатися на берегову лінію, тим більше що ця лінія нерідко змінюється.

3. Приблизні. Третім типом загальної межі є межа, положення якої усіма розглядається як само собою зрозуміле. Таку межу вважають приблизною, тому її реєстрація часто супроводжується відсутністю будь-яких межових спорів. Така концепція застосовується тоді, коли з яких-небудь причин повноцінне встановлення межі неможливе або відкладене, але обставини вимагають виготовлення хоч би якогось юридичного документа [11, с. 77].

Фіксовані межі мають такі її типи:

1. Точно визначені (математичні) межі. У деяких країнах фіксованими називаються межі, що обстежені з точністю, коли фахівець може на підставі результатів вимірів або аналітичних розрахунків, проведених в ході обстеження земельної ділянки на місцевості, з точністю хоч до мікрона здійснювати заміну загублених межових знаків (наприклад, в Німеччині й ін.).

2. Межі, що закріплюються на місцевості, коли ділянка землі розмічається вперше і для встановлення межі використовуються кілочки. Якщо кілочки встановлені, положення, яке вони займають в даний момент

					КРМ 601-БЗ 10588926	Арк.
						31
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

часу, вважається зафіксованим назавжди. Іншими словами, саме вони, а не їх математичний або графічний опис у вигляді координат або планів, які можуть бути відсутніми, є основним свідомством про дійсне місце розташування межі. Цей принцип прийнятий системою Торренса в Австралії, у Франції і в окремих випадках - у Швеції.

3. Межі, що закріплюються за угодою. В англійській системі межі можуть бути закріплені у випадку, коли між сусідніми власниками виникає потреба уточнити межу землеволодінь і результати цього уточнення реєструються. Межа фіксується з посиланням на їх угоду про місце її знаходження і про спосіб її ідентифікації на місцевості [11, с. 77-78].

Вибір системи визначення і встановлення меж земельних ділянок є важливим, оскільки він має великий вплив на кадастрову діяльність взагалі і на вибір технології демаркації, а відповідно, це впливає на темпи визначення і закріплення меж, трудові й матеріальні витрати на цей процес, на способи вирішення спорів щодо проходження меж.

Також необхідно згадати ще про одну характеристику меж земельних ділянок - «гарантованість» межами. Межа, до встановлення якої передувала процедура офіційного кадастрового обстеження, набуває характеристики «гарантованої межі», і в «табелі про ранги меж» записується, наприклад, так: «гарантована межа, яка встановлена на місцевості».

З метою використання тих чи інших типів меж земельних ділянок для того чи іншого випадку, самі межі й сфера їх використання повинні бути закріплені у відповідних нормативно-правових документах.

Крім графічного і цифрового способу, межі можуть бути описані у словесній формі. У деяких конкретних випадках це найбільш точний і надійний спосіб опису.

Найчастіше словесний опис меж земельної ділянки є необхідним доповненням до графічного опису, який дає необхідні пояснення. У більшості країн, в яких земельні ділянки описуються словесно, письмові описи виконуються юристами на основі обмірів ділянки, виконаних

					КРМ 601-БЗ 10588926	Арк.
						32
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

землевпорядниками. У Канаді, наприклад, надання земельних описів входить в обов'язки професійних землевпорядників, де дані описи повинні виконуватися в стислій формі, бути повними, ясними і недвозначними [11, с. 78-81].

Необхідно зазначити, що та чи інша техніка визначення і встановлення межі й межових знаків земельної ділянки (землеволодіння), той чи інший спосіб їх опису не є самоціллю, але вони виступають мінімальними засобами достатньої визначеності і взаєморозуміння між сусідами, якої вони насправді потребують.

Отже, у першому розділі магістерської роботи розглянуто різні дефініції, серед яких слід виділити наступні: земельна ділянка, межа земельної ділянки, кадастровий номер. Здійснено аналіз основних нормативно-правових актів на основі яких виготовляється документація із землеустрою. А для повноти розкриття даного питання досліджено досвід різних країн у визначенні меж земельних ділянок, зокрема, Німеччини, Швеції, Англії.

					КРМ 601-БЗ 10588926	Арк.
						33
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

РОЗДІЛ 2
НОРМАТИВНА ПРОЦЕДУРА РОЗРОБЛЕННЯ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ
ЗЕМЛЕУСТРОЮ

2.1 Етапи виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)

Встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється з метою визначення в натурі (на місцевості) метричних даних земельної ділянки, у тому числі місцезнаходження поворотних точок меж земельної ділянки та їх закріплення межовими знаками.

Виділяють такі етапи встановлення (відновлення) меж земельної ділянки (рис. 2.1):

1) укладення договору із землепорядною організацією на складання технічної документації для встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);

2) підготовчі роботи - збір та аналіз наявних документів із землеустрою, правових підстав надання земельної ділянки у власність (користування), відомостей про наявність спірних питань щодо меж земельної ділянки, даних Державного земельного кадастру та інших;

3) топографо-геодезичні роботи - виконання робіт на місцевості для визначення поворотних точок меж земельних ділянок та встановлення межових знаків;

4) камеральні роботи - опрацювання даних, отриманих в результаті проведених топографо-геодезичних робіт, робіт із землеустрою та складання технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) [4].

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						34
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

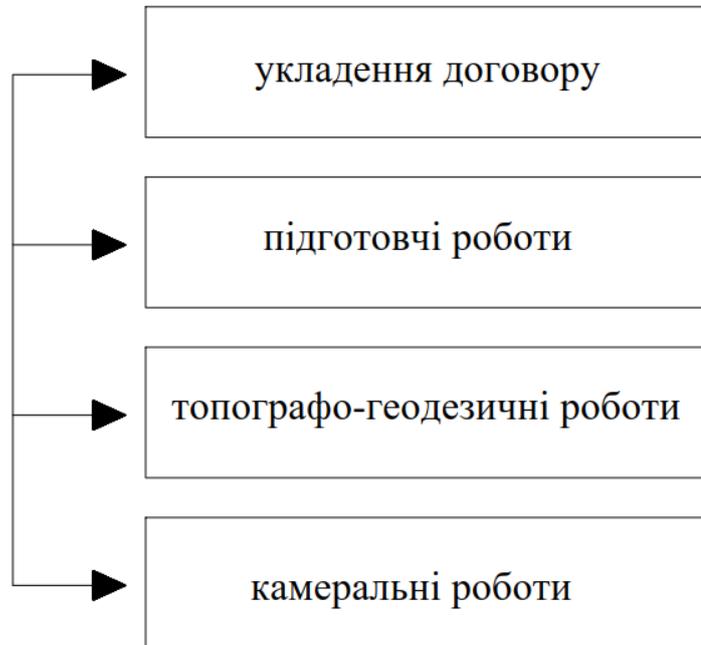


Рис. 2.1 Етапи встановлення (відновлення) меж земельної ділянки

2.1.1 Укладення договору на виготовлення документації із землеустрою

Однією з підстав проведення землеустрою являється укладання договорів між замовниками та розробниками документації із землеустрою.

Замовниками документації із землеустрою можуть бути органи державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, землевласники і землекористувачі, а також інші юридичні та фізичні особи [26, ст 26]. Розробниками - юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи сертифікований інженер-землевпорядник, який є відповідальним за якість робіт із землеустрою, а також фізичні особи - підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою [26, ст 26].

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						35
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

Таким чином, виконавцем робіт у вибраній землепорядній організації може бути тільки особа, яка має сертифікат інженера-землепорядника. Перелік таких осіб розміщений на офіційному сайті Держгеокадастру.

Після того як замовник домовився із землепорядною організацією про вартість, терміни виконання робіт та інші умови, необхідно укласти відповідний договір. Максимальний строк складання документації із землеустрою, крім документації із землеустрою, яка одночасно є містобудівною документацією, не повинен перевищувати шести місяців з моменту укладення договору.

2.1.2 Підготовчі роботи під час розробки документації із землеустрою

Воєнний стан в Україні вплинув на всі сфери життя, в тому числі і на регулювання земельних відносин.

19 листопада 2022 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» [22], яким, зокрема, внесли зміни до пп.5, п.27 розділу X Земельного кодексу України [7] щодо безоплатної передачі земель державної, комунальної власності у приватну власність.

Цією нормою закону визначили, що забороняється безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі та розроблення такої документації. Положення цього підпункту не поширюються на безоплатну передачу земельних ділянок у приватну власність власникам розташованих на таких земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), а також на безоплатну

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						36
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

передачу у приватну власність громадянам України земельних ділянок, переданих у користування до набрання чинності цим кодексом.

Отже, право на безоплатне отримання земельної ділянки у власність під час дії воєнного стану мають тільки громадяни України, яким на праві приватної власності належать об'єкти нерухомого майна, у тому числі індивідуальні житлові будинки, гаражі, садові будинки та інші будівлі, право власності на які оформлено згідно діючого законодавства.

Окрім того, право на отримання безоплатно у власність земельних ділянок мають громадяни, яким земельні ділянки були надані до 1 січня 2002 року у користування.

При цьому, документами, які підтверджують наявність у громадянина права користування, можуть бути, зокрема, державні акти на право постійного користування земельними ділянками, державні акти на право володіння землею, записи в земельно-шнурових книгах сільськогосподарських підприємств і організацій, записи в погосподарських книгах сільських рад, записи в реєстрових книгах виконавчих комітетів міських і сільських рад, державні акти на право довічного успадкованого володіння землею, договору про надання в безстрокове користування земельної ділянки для будівництва індивідуального житлового будинку, акт відводу земельної ділянки в натурі.

Процедура безоплатної передачі у власність земельних ділянок не змінилась. Вона врегульована ст. 118 Земельного кодексу [7], в якій зазначено, що громадянин, який бажає приватизувати земельну ділянку у межах норм безоплатної приватизації, що перебуває у його користуванні, у тому числі земельної ділянки, на якій розташовані жилий будинок, господарські будівлі, споруди, що перебувають у його власності, подає клопотання до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, що передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього кодексу.

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						37
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

Разом з клопотанням подається розроблена відповідно до Закону України «Про землеустрій» [26] технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), що замовляється громадянином без надання дозволу на її розроблення.

Якщо ж підставою для виготовлення технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж являється державний акт, така документація розробляється за бажанням власника (користувача) земельної ділянки і не підлягає затвердженню.

Для укладення договору із землевпорядною організацією та подальшого виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) необхідно надати такі документи:

- нотаріально посвідчений документ, що посвідчує право власності (користування) на земельну ділянку;
- копія свідоцтва про право власності на будинок, якщо земельна ділянка забудована;
- копія технічного паспорта на будинок (всі сторінки), якщо земельна ділянка забудована;
- довідка з сільської (селищної, міської) ради про відсутність забудови, якщо земельна ділянка не забудована. (На ділянки для ведення садівництва - довідка голови садового товариства);
- при оформленні спадщини - запит нотаріуса, копія свідоцтва про смерть;
- копія паспорта та ідентифікаційного номера (копії правовстановлюючих документів для юридичної особи).

Крім безпосередньо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки, технічна документація також обов'язково складається у наступних випадках:

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						38
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

- внесення до Державного земельного кадастру даних про ділянки, право власності щодо яких виникло до 2004 р. (є рожевий державний акт), але які не мають кадастрових номерів;
- у випадку наявності присвоєного раніше кадастрового номера, але за відсутності даних щодо земельної ділянки у Державному земельному кадастрі;
- присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, документи на яку не оформлювались раніше, але на якій є житловий будинок та інші об'єкти нерухомості, право власності на які зареєстровано у встановленому порядку;
- для виправлення недоліків (технічних помилок) щодо невірно визначених меж (координат), накладень (перетину) з іншими ділянками та виправлення інших технічних даних щодо земельної ділянки.

Вказані вище випадки необхідності складання технічної документації щодо встановлення меж земельної ділянки сформувалися здебільшого після набрання чинності Закону України «Про Державний земельний кадастр» [23] та покликані вирішувати питання наповнення Державного земельного кадастру інформацією про земельні ділянки.

При виготовленні різних видів документації із землеустрою, необхідно дотримуватися вимог статті 121 [7], яка встановлює норми безоплатної приватизації земельних ділянок державної та комунальної власності. Згідно даної статті громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок в таких розмірах:

- для ведення фермерського господарства - в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство. Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано декілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						39
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району;

- для ведення особистого селянського господарства - не більше 2,0 гектара;
- для ведення садівництва - не більше 0,12 гектара;
- для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах - не більше 0,25 гектара, в селищах - не більше 0,15 гектара, в містах - не більше 0,10 гектара;
- для індивідуального дачного будівництва - не більше 0,10 гектара;
- для будівництва індивідуальних гаражів - не більше 0,01 гектара.

Розмір земельних ділянок, що передаються безоплатно громадянину для ведення особистого селянського господарства, може бути збільшено у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю).

Розмір земельної ділянки, що передається безоплатно громадянину у власність у зв'язку з набуттям ним права власності на жилий будинок, не може бути меншим, ніж максимальний розмір земельної ділянки відповідного цільового призначення (крім випадків, якщо розмір земельної ділянки, на якій розташований будинок, є меншим) [7].

Отже, на даному етапі слід зібрати документи, необхідні для виготовлення документації із землеустрою, визначити розташування ділянки за допомогою системи Кадастр UA [9].

Пошук відомостей про земельну ділянку

До 24 лютого 2022 року відомості про земельну ділянку можна було знайти на Публічній кадастровій карті України - це веб-сайт Держгеокадастру на якому оприлюднено оновлені відомості Державного земельного кадастру (ДЗК) про зареєстровані земельні ділянки [1].

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						40
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

Слід зазначити, що Публічна кадастрова карта України запрацювала з 1 січня 2013 року. Уперше в історії України було відкрито інформацію про землю.

Індексна кадастрова карта містить таку інформацію:

- картографічні матеріали (ортофотоплани всієї території України в цифровому форматі, оглядові карти, карти масштабу М 1:100 000);
- містить відомості про державний кордон України, межі областей, районів;
- відомості про земельні ділянки: площа, кадастровий номер, цільове призначення;
- відомості про форму власності земельних ділянок;
- карта ґрунтів України;
- місця розташування ЦНАП (Центрів надання адміністративних послуг).

Відкрита детальна земельна кадастрова карта дає змогу:

- перевірити чи зареєстрована земельна ділянка в Державному земельному кадастрі та чи правильно відображаються всі відомості про неї (розміри, місцезнаходження, перевірка так званих «накладок»);
- надіслати заяву за допомогою форми зворотнього зв'язку на сайті, у випадку, якщо знайдено неточності у відомостях про земельну ділянку, чи якщо на неї накладаються інші земельні ділянки, або якщо ділянки із таким кадастровим номером немає в системі і т.д.;
- замовити витяг з державного земельного кадастру про земельну ділянку;
- замовити витяг (довідку) про нормативно-грошову оцінку земельної ділянки;
- переглянути інформацію про право власності та інші речові права на земельну ділянку [1].

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						41
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

При вході на офіційний сайт, відкривалася Публічна кадастрова карта України (рис. 2.2).



Рис. 2.2 Публічна кадастрова карта України

На сайті Публічної кадастрової карти онлайн за допомогою кадастрового номера можна було доволі легко знайти земельну ділянку. Якщо наявний державний акт на землю нового зразка, який був виданий після 2004 року (зеленого кольору), то кадастровий номер відображений на зворотній його стороні (рис. 2.3).



Рис. 2.3 Державний акт на землю нового зразка з відображенням на ньому кадастровим номером

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						42
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

Якщо державний акт виданий до 2004 року є ризик, що земельна ділянка не має кадастрового номера та відомості про неї відсутні в Державному земельному кадастрі України.

Для того щоб знайти земельну ділянку за кадастровим номером або провести перевірку кадастрового номера - слід було зайти на сайт Публічної кадастрової карти України і у вікні пошуку ввести кадастровий номер ділянки, дані про яку необхідно переглянути. Система відображала базові відомості про земельну ділянку (рис. 2.4).

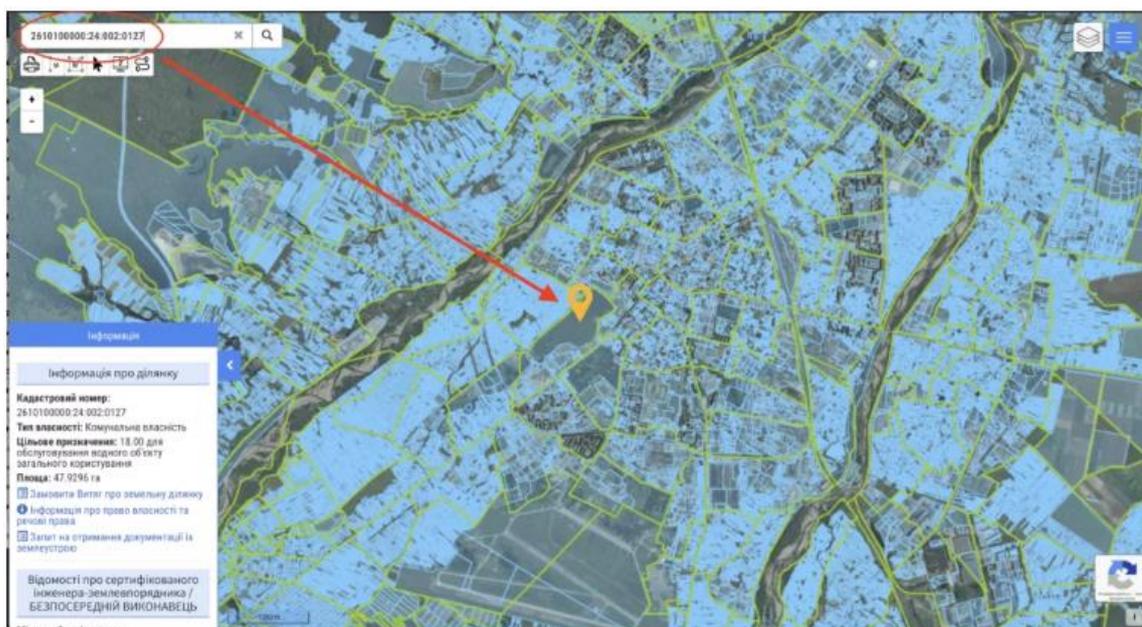


Рис. 2.4 Пошук земельної ділянки за кадастровим номером, перегляд відомостей про зареєстровану земельну ділянку

Якщо немає кадастрового номера, земельну ділянку можна знайти за її місцезнаходженням. Для цього потрібно ввести наступну інформацію: область, район, населений пункт де знаходиться земля. Наприклад, Київ, Київська область, Львів, Львівська область і т.д (рис. 2.5) [1].

					КРМ 601-БЗ 10588926	Арк.
						43
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

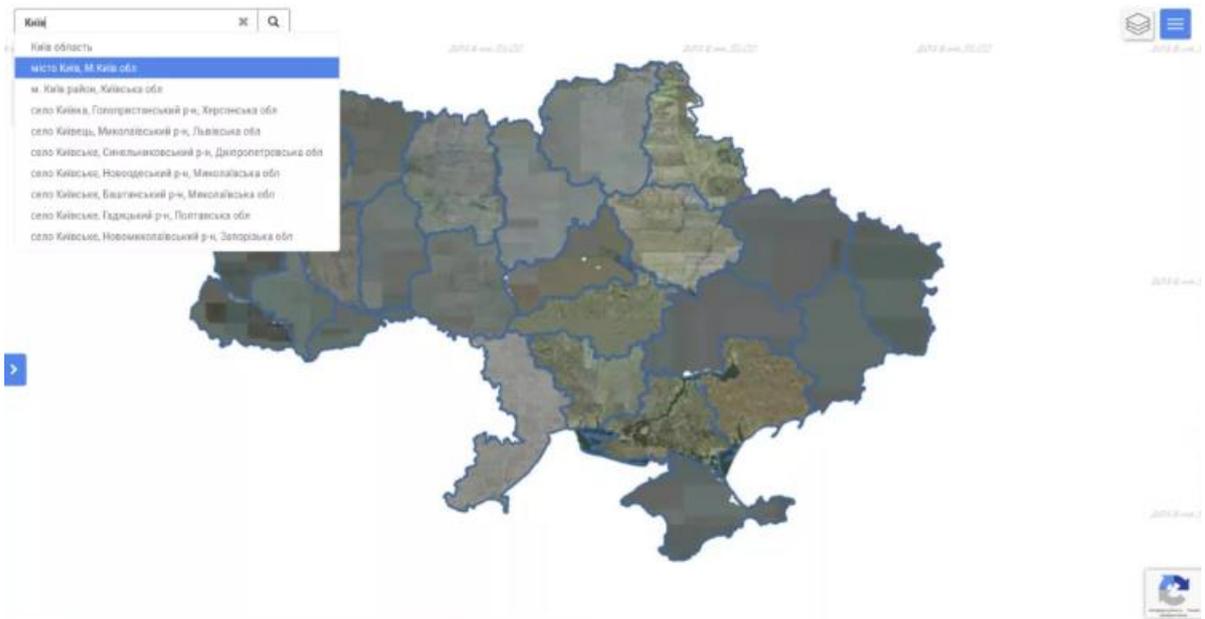


Рис. 2.5 Пошук земельної ділянки за її місцезнаходженням

Далі земельну ділянку потрібно шукати вручну за допомогою миші та збільшення масштабу, для зручності також можна включити супутникове відображення місцевості (ортофотоплани) (рис. 2.6).



Рис. 2.6 Пошук земельної ділянки за її місцезнаходженням з увімкненим шаром «ортофотоплани»

Якщо земельної ділянки немає на карті - швидше за все відомості про неї не внесені до Державного земельного кадастру. В такому випадку потрібно присвоїти земельній ділянці кадастровий номер [1].

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						44
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

З початком повномасштабного вторгнення країни-агресора на територію нашої Держави, одним із основних завдань стало збереження цілісності та конфіденційності інформації, недопущення несанкціонованого втручання та спотворення даних, недопущення випадків рейдерства. Міністерством юстиції України та ДП «Національні інформаційні системи» було припинено функціонування державних реєстрів та баз даних, які адмініструються державою, в тому числі і Публічної кадастрової карти України.

Щоб фахівці, діяльність яких пов'язана з використанням даних Державного земельного кадастру, могли продовжувати працювати - аналогом Публічної кадастрової карти стали відкриті дані земельного кадастру України, а згодом їх замінила система Кадастр UA [9], електронні сервіси Державного земельного кадастру (Е-сервіси) повноцінно функціонують.

У системі Кадастр UA [9], аналогічно до Публічної кадастрової карти України, пошук ділянки здійснюється через кадастровий номер або за місцем розташування (рис. 2.7).

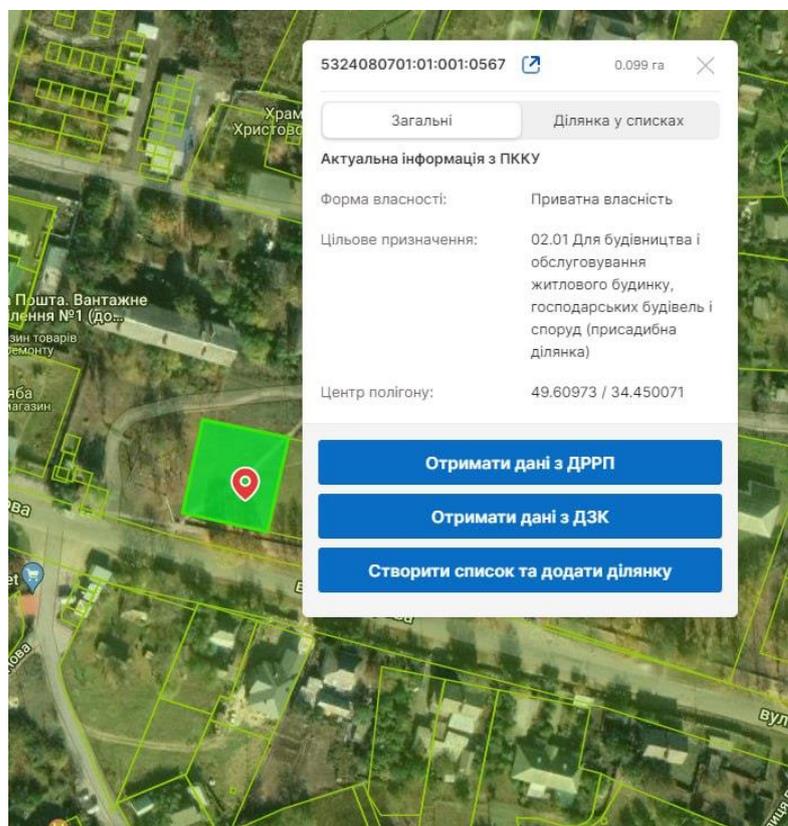


Рис. 2.7 Пошук земельної ділянки за допомогою системи Кадастр UA [9]

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		45

Порівнюючи Кадастр UA [9] з Публічною кадастровою картою України, можна виділити кілька недоліків у її використанні. Одним з недоліків являється те, що не всі шари відображаються у списку (рис. 2.9), які можна було раніше завантажувати (рис. 2.8), наприклад, цілий розділ «Енергетика» з шарами: «Охоронні зони ГТС», «Об'єкти Укренерго», «Об'єкти Обленерго» в цілях безпеки населення не відображається. Наступним недоліком є те, що інформація про зареєстровані ділянки не часто оновлюється.

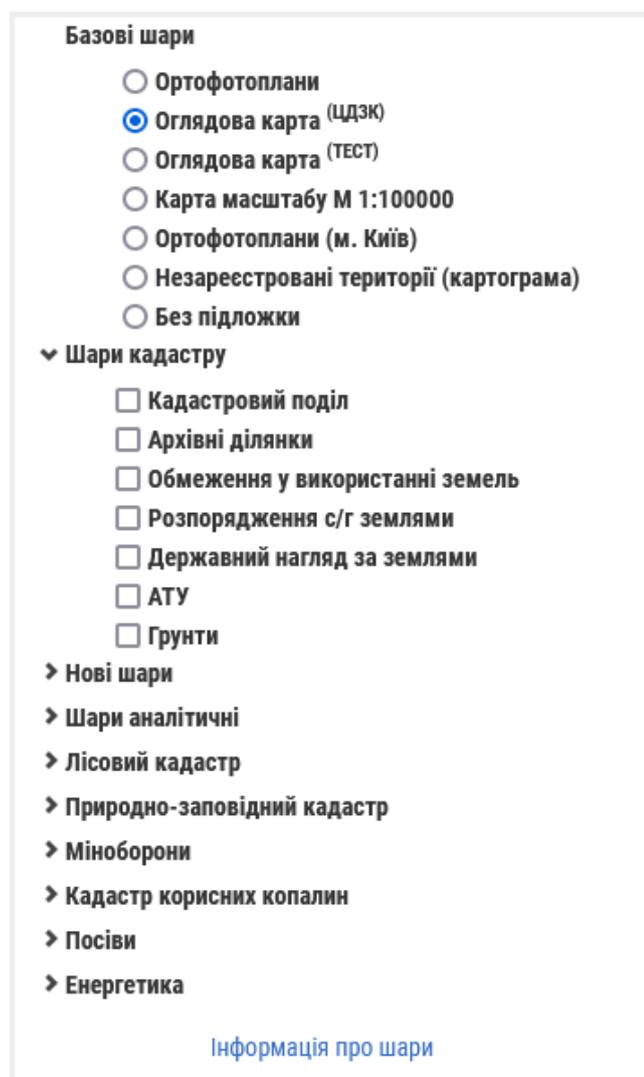


Рис. 2.8 Зображення панелі «Шари» Публічної кадастрової карти України

На Публічній кадастровій карті України можна було здійснювати навігацію між картографічними матеріалами та виводити на екран

комбіновану інформацію з різних інформаційних шарів, аналогічні функції наявні і у системі Кадастр UA [9].

Розділ «Базові шари» містить матеріали, які слугують картографічною основою. В один і той самий момент часу може бути підключений лише один базовий шар. Для різних базових шарів доступні різні масштаби відображення. Найкрупніший масштаб доступний для шару «Ортофотоплани».

Вирізняють також розділи: «Шари кадастру», «Нові шари», «Шари аналітичні», «Лісовий кадастр», «Природно-заповідний кадастр», «Міноборони», «Кадастр корисних копалин», «Посіви» та «Енергетика», що містять додаткові інформаційні шари [40].

Таким чином, на Публічній кадастровій карті України (ПКК) було розміщено (рис. 2.8):

Шар «Ортофотоплани» - це шар, який відображає ортофотоплани масштабу 1:10 000, створені в рамках виконання Угоди про позику (Проект «Видача державних актів на право власності на землю у сільській місцевості та розвиток системи кадастру») між Україною та Міжнародним банком реконструкції та розвитку від 17 жовтня 2003 року.

Шар «Оглядова карта (ЦДЗК)» - це шар, який відображає оглядову карту України. Шар підготовлений в рамках виконання бюджетної програми 2012 року щодо створення автоматизованої системи Державного земельного кадастру.

Шар «Оглядова карта (ТЕСТ)» - це шар, який відображає докладну і безкоштовну карту України. Шар створений на підставі відкритих даних міжнародного веб-картографічного проекту OpenStreetMap. Шар редагується, оновлюється, доповнюється та підтримується адміністратором Державного земельного кадастру.

Шар «Карта масштабу М 1:100000» - це шар, який відображає растрове зображення топографічної карти М 1:100000.

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						47
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

Шар «Ортофотоплани (м. Київ)» - це шар, який відображає ортофотоплани, виготовлені в рамках договору між Центром ДЗК та Комунальним підприємством «Київський інститут земельних відносин» від 09.04.2014 № 1400990100008.

Шар «Незареєстровані території» - картограма територій за межами населених пунктів, інформація про які не внесена до автоматизованої системи Державного земельного кадастру. Площа незареєстрованих земель розрахована в розрізі місцевих рад.

Шар «Кадастровий поділ» - це шар, який містить інформацію про кадастровий поділ України (межі індексних кадастрових карт (лінії зеленого кольору) та земельні ділянки (полігони блакитного кольору).

Шар «Архівні ділянки» - це шар, який відображає контури земельних ділянок, які набули статусу архівних.

Шар «Обмеження у використанні земель» - це шар, який відображає межі обмеження у використанні земель, встановлені законом [40].

Шар «Розпорядження с/г землями» - це шар, який відображає (підсвічує синім або зеленим кольорами) земельні ділянки, на які видано рішення про надання дозволу на розробку документації із землеустрою та рішення про затвердження документації із землеустрою, надання земельної ділянки у власність.

Шар «Державний нагляд за землями» - шар відображає контури земельних ділянок, по яких згідно з Річним планом здійснення заходів державного нагляду (контролю) Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру на відповідний рік здійснюються заходи державного нагляду (контролю).

Шар «АТУ» - це шар, який відображає межі адміністративно-територіальних одиниць України (межі населених пунктів, районів і т.д.).

Шар «Ґрунти» - це шар, який містить інформацію про ґрунтовий покрив України. Шар створено шляхом векторизації карти ґрунтів України М

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						48
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

1:200 000 у рамках виконання бюджетної програми 2012 року щодо створення автоматизованої системи Державного земельного кадастру.

Шар «Межі територіальних громад» - це шар, що містить дані про межі територіальних громад. Шар створено в рамках інформаційної взаємодії з Міністерством розвитку громад та територій України.

Шар «Природно-заповідний фонд» - це шар, що містить дані про межі та об'єкти природно-заповідного фонду. Шар створено в рамках інформаційної взаємодії з Міністерством захисту довкілля та природних ресурсів України.

Шар «Землі, що потребують консервації» - це шар меж земель, що містить дані щодо консервації деградованих і малопродуктивних земель, господарське використання яких є екологічно небезпечним та економічно неефективним, а також техногенно забруднених земельних ділянок, на яких неможливо одержати екологічно чисту продукцію, а перебування людей на цих земельних ділянках є небезпечним для їх здоров'я. Шар створено за даними Держгеокадастру [40].

Шар «Водно-болотні угіддя міжнародного значення» - це шар, що містить дані про межі водно-болотних угідь міжнародного значення, що охороняються Рамсарською конвенцією з метою збереження водно-болотних угідь, як середовища для водоплавних птахів. Шар створено в рамках інформаційної взаємодії з Міністерством захисту довкілля та природних ресурсів України.

Шар «Державний кордон України» - це шар, який відображає лінію державного кордону.

Шар «Інформація щодо розпаювання земель» - це шар, що містить контури меж сільських, селищних та міських рад на території яких було створено прив'язані до місцевості та відповідно трансформовані цифрові растрові зображення проектів землеустрою, на основі яких були виділені земельні паї працівникам колишніх колективних господарств та забезпечено доступ до них [40].

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						49
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

Шар «Ділянки з помилками геометрії» - це шар, який відображає межі земельних ділянок, які мають помилки у значеннях координат поворотних точок меж цих об'єктів від значень, що відповідають їх фактичному місцю розташування в натурі (на місцевості), і щодо яких проводяться заходи із коригування таких відомостей відповідно до вимог постанови [19].

Шар «Місце розташування ЦНАП» - це точковий шар, який відображає інформацію про Центри надання адміністративних послуг.

Шар «Обласні центри» - це шар, який відображає інформацію щодо обласних центрів України.

Шар «Умовна прибережна захисна смуга» - шар умовної прибережної захисної смуги, який отримано в автоматичному режимі з урахуванням норм статті 60 Земельного кодексу України [7] (без урахування крутизни схилів).

Шар «Ліси» - шар меж земель лісового фонду. Шар отримано в рамках інформаційної взаємодії з державним лісовим кадастром.

Шар «Смарагдова мережа» - шар, що відображає мережу, яка включає території особливого природоохоронного інтересу.

Шар «Геонадра (спец. дозволи)» - шар відображає спецдозволи, які видано Державною службою геології та надр України на користування надрами.

Шар «Родовища корисних копалин» - точковий шар, який відображає місця скупчення корисних копалин.

Шар «Нафтогазові свердловини» - точковий шар, який відображає розміщення нафтогазових свердловин.

Шар «Класифікація посівів 2019 (Ярові)» - шар відображає інформацію щодо площі посівів однорічних рослин, висіяних навесні 2019 року (Ярові).

Шар «Класифікація посівів 2019 (Озимі)» - шар відображає інформацію щодо площі посівів однорічних рослин, висіяних восени 2019 року (Озимі).

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						50
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

Шар «Посіви на незареєстрованих землях у 2019 році» - шар відображає інформацію щодо площі посівів сільськогосподарських культур на незареєстрованих землях у 2019 році [40].

Шар «Охоронні зони ГТС» - це шар меж охоронних зон навколо об'єктів газотранспортної системи України. Шар створено в рамках меморандуму про взаєморозуміння та співробітництво з сертифікованим оператором газотранспортної системи України.

Шар «Об'єкти Укренерго» - це шар, що містить дані про об'єкти Об'єднаної енергосистеми України (ОЕС) (опори повітряних ліній електропередачі, повітряні лінії електропередачі, трансформаторні підстанції та охоронні зони навколо них). Шар створено в рамках інформаційної взаємодії з оператором системи передачі.

Шар «Об'єкти Обленерго» - це шар, що містить дані про об'єкти електроенергетики (опори повітряних ліній електропередачі, повітряні лінії електропередачі, кабельні лінії електропередачі та трансформаторні підстанції). Шар створено в рамках інформаційної взаємодії з електроенергетичними підприємствами [40].

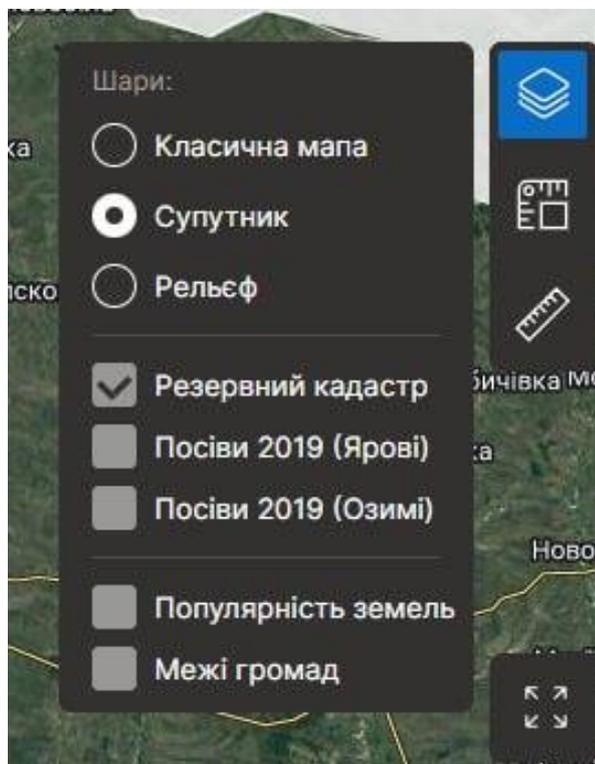


Рис. 2.9 Зображення панелі «Керування» системи Кадастр UA [9]

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						51
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

Проаналізувавши шари Публічної кадастрової карти та системи [9], можна стверджувати що вони містять подібну інформацію, але через Кадастр UA [9] (рис. 2.9), на даний момент, можливо завантажити їх обмежену кількість.

2.1.3 Виконання топографо-геодезичних робіт на земельній ділянці

Після отримання вихідної інформації щодо об'єкта землеустрою, інженер-землевпорядник виїжджає на адресу земельної ділянки та здійснює за допомогою спеціального обладнання (електронний тахеометр (приклад приладу зображено на рис. 2.10), RTK GPS GNSS приймач (відповідно, приклад на рис. 2.11)) її обміри, дізнається інформацію про суміжників, наявні обмеження, складає абрис - схематичне зображення ділянки або місцевості.



Рис. 2.10 Зйомка земельної ділянки за допомогою електронного тахеометра Sokkia 630R

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						52
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		



Рис. 2.11 Зйомка земельної ділянки за допомогою двочастотного GNSS приймача GM RTK

У випадку, якщо земельна ділянка невелика за розміром і не має високих будівель або дерев, які можуть перешкоджати прийому сигналу супутника, і якщо виконавець має відповідні прилади, то геодезичні роботи можуть бути виконані з використанням супутникового обладнання.

За допомогою супутникового обладнання може бути виконано знімання кінематичним методом у режимі реального часу. Проте важливо зазначити, що цей метод є менш точним, ніж статична зйомка, і вимагає постійного зв'язку з супутниками та отримання сигналів від них. Кінематичне знімання виконується за допомогою принаймні двох супутникових приймачів з вбудованими або зовнішніми модемами для передачі поправок. Процедура виконання кінематичної зйомки передбачає, що один супутниковий приймач залишається нерухомим на пункті, координати якого відомі. Загалом, вибір методу та приладів для виконання геодезичних робіт залежить від конкретних умов місцевості, розміру ділянки

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						53
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

та вимог до точності вимірювань. Фахівець повинен враховувати всі фактори, щоб забезпечити найкращі результати.

RTK (Real Time Kinematic) є сучасною технологією точного супутникового позиціонування, яка забезпечує високу точність вимірювань у режимі реального часу. Ця технологія знайшла широке впровадження у різних галузях, включаючи навігацію, геодезію, кадастр та інші. Завдяки RTK можливо отримати координати з точністю до сантиметрів безпосередньо під час здійснення спостережень. Це означає, що процес обробки даних мінімізований, а залежність від суб'єктивних факторів знижується. Затрати часу на одну точку зазвичай складають лише кілька десятків секунд.

Реалізація RTK технології може включати використання окремої базової (референцної) станції або мережі таких станцій. Інфраструктура для цього включає встановлення обладнання на базовій станції, систему передавання даних або поправок у координати від базової станції до користувачів через обчислювальний центр або безпосередньо, а також програмне забезпечення та засоби зв'язку (наприклад, Інтернет).

Для RTK використовуються референцні станції, які працюють на принципах перманентних станцій EUREF або IGS. Ці станції безперервно визначають та уточнюють свої координати.

Загалом, супутникова система спостережень, що ґрунтується на RTK технології, є централізованою та максимально автоматизованою. Вона дозволяє отримувати об'єктивні дані про місцезнаходження з сантиметровою точністю у єдиній системі координат. Це дає змогу вирішувати різноманітні завдання якісного забезпечення земельно-кадастрових робіт.

Сучасна GNSS (Global Navigation Satellite System) інфраструктура включає комплекс апаратних та програмних засобів, що складаються з таких компонентів:

- Базові мультичастотні GNSS приймачі та високоточні антени: Ці приймачі встановлюються на референцних RTK станціях на пунктах з

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						54
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

відомими координатами. Вони здатні приймати сигнали від різних супутникових систем (наприклад, GPS, ГЛОНАСС, Galileo) та на різних частотах, що забезпечує більшу точність та надійність позиціонування.

- Програмне забезпечення на референційній станції: Це програмне забезпечення дозволяє організувати передачу RTK поправок з референційної станції до користувачів через мережу Інтернет. Воно виконує обробку отриманих сигналів та генерує поправки, які користувачі можуть використовувати для виправлення своїх вимірювань.

Рухомий мультичастотний GNSS приймач з контролером: Цей приймач використовується в ролі ровера, тобто рухомого приладу, який здійснює вимірювання на місцевості. Він також може приймати сигнали від різних супутникових систем та на різних частотах. Контролер і програмне забезпечення, що працюють з ровером, відповідають за реєстрацію вимірювальних даних та остаточне обчислення координат на основі отриманих поправок від референційної станції.

Цей комплекс апаратних та програмних засобів утворює систему, яка дозволяє забезпечити високу точність позиціонування у режимі реального часу за допомогою RTK-технології.

2.1.4 Опрацювання результатів зйомки місцевості

Наступним етапом у виготовленні документації із землеустрою являється опрацювання даних, отриманих в ході проведення топографо-геодезичних робіт (рис. 2.12). По точках зйомки відображають межі ділянки та угіддя. Необхідно також позначити суміжників та існуючі обмеження. Під час проектування важливо уникати «накладок» з іншими ділянками. Далі формується обмінний файл XML.

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						55
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

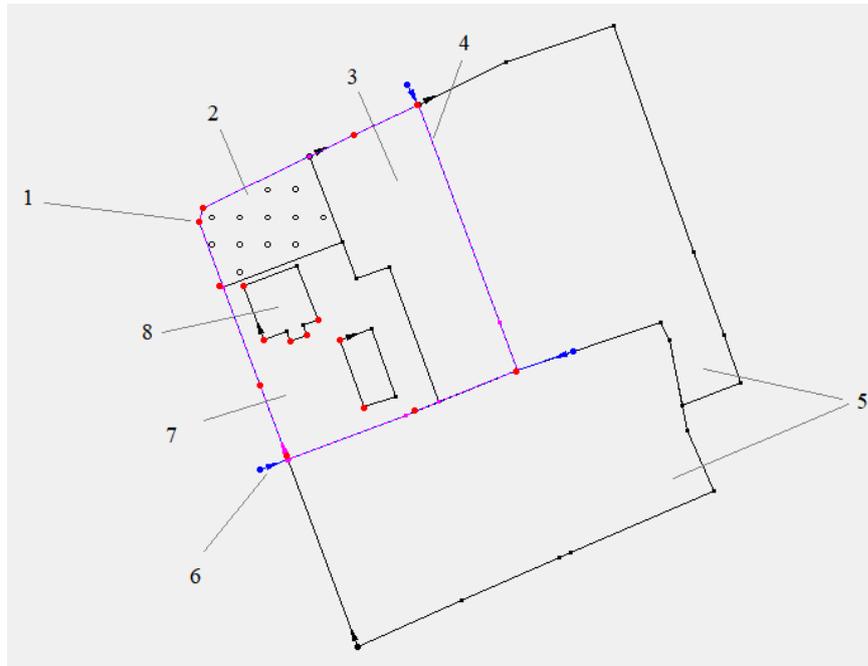


Рис. 2.12 Опрацювання результатів топографо - геодезичних робіт у програмному забезпеченні «Digitals», де:

- 1- точки зйомки, завантажені з приладу у програмне забезпечення;
- 2- угіддя (багаторічні насадження);
- 3- угіддя (рілля);
- 4- межа земельної ділянки;
- 5- земельні ділянки суміжних землевласників (землекористувачів);
- 6- відображення суміжників;
- 7- угіддя (малоповерхова забудова), (двір);
- 8- угіддя (малоповерхова забудова), (об'єкти нерухомого майна).

2.1.5 Створення XML

Обмінний файл XML - це електронний документ, необхідний для внесення відомостей про земельні ділянки та їх власників до Державного земельного кадастру. Обмінний файл створюється сертифікованим інженером-землевпорядником та завіряється його цифровим підписом.

Зміст, структура та технічні характеристики обмінного файлу повинні відповідати вимогам Порядку [19].

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						56
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

До відомостей обмінного файлу включена інформація про:

- результати та виконавців робіт із землеустрою, оцінки земель, топографо-геодезичних робіт;
- земельно-кадастрові одиниці;
- територіальні зони;
- суб'єктів земельних відносин;
- права на земельні ділянки;
- обмеження використання земельних ділянок;
- земельні угіддя (рис. 2.13).

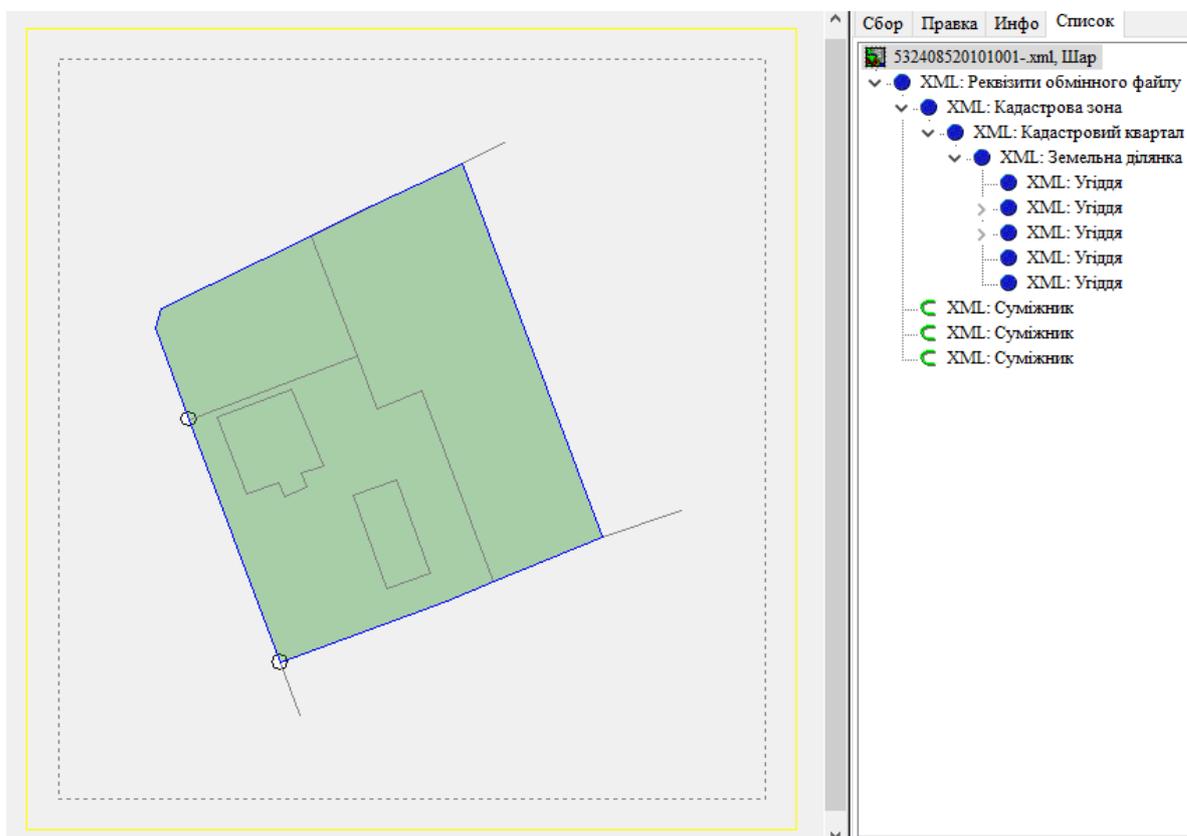


Рис. 2.13 Вікно програмного забезпечення «Digitals» з заповненим XML

Формування обмінного файлу необхідне в багатьох випадках, серед яких:

- первинна реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі (об'єднання, поділ, присвоєння кадастрового номера);
- корегування інформації про земельну ділянку (зміна власника або користувача, площі, цільового призначення, адреси тощо);

- внесення даних про земельні ділянки, яким були присвоєні кадастрові номери, але інформація про них відсутня в Державному земельному кадастрі [34].

2.1.6 Розробка технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)

Наступним кроком буде виготовлення документації із землеустрою, яка включає:

- а) завдання на складання технічної документації із землеустрою;
- б) пояснювальну записку;
- в) матеріали топографо-геодезичних робіт;
- г) кадастровий план земельної ділянки;
- г) перелік обмежень у використанні земельної ділянки;
- д) відомості про встановлені межові знаки [26, ст. 55].

Важливим є те, що документація має бути достовірною та не суперечити чинному законодавству.

2.1.7 Погодження документації із землеустрою

Після виготовлення документації, її необхідно погодити.

Документація із землеустрою подається на погодження органам виконавчої влади, органам місцевого самоврядування, фізичним чи юридичним особам.

2.1.8 Державна реєстрація земельної ділянки

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється під час її формування за результатами складення документації із землеустрою після її

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						58
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

погодження у встановленому порядку та до прийняття рішення про її затвердження шляхом відкриття Поземельної книги на таку земельну ділянку [19, ст. 107].

Під час державної реєстрації земельної ділянки здійснюється:

1) державна реєстрація обмежень у використанні земельної ділянки, що існують на момент державної реєстрації земельної ділянки;

2) внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, містобудівною документацією;

3) внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі територій, на яких розташовані земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності;

4) внесення до Державного земельного кадастру відомостей про меліоративну мережу, складову частину меліоративної мережі, до території обслуговування якої включена земельна ділянка [19, ст. 108].

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

1) заява про державну реєстрацію земельної ділянки;

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

3) електронний документ.

У разі коли відповідно до закону поділ, об'єднання земельних ділянок здійснюються за погодженням з органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, фізичними чи юридичними особами, до заяви про державну реєстрацію земельної ділянки, сформованої в результаті поділу або об'єднання земельних ділянок, також додаються документи, що належним чином підтверджують таку згоду [19, ст. 110].

					КРМ 601-БЗ 10588926	Арк.
						59
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

Заява про державну реєстрацію земельної ділянки з доданими документами подається відповідним сертифікованим інженером-землевпорядником від імені замовника з використанням Єдиного державного вебпорталу електронних послуг, у тому числі через веб-сторінку Держгеокадастру.

Під час подання заяви сертифікований інженер-землевпорядник вносить погоджену документацію із землеустрою в електронній формі та електронний документ. Також зазначається інформація про фізичну особу, а саме:

- прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності);
- унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності);
- реєстраційний номер облікової картки платника податку (крім фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку (ідентифікаційного номера), офіційно повідомили про це відповідному контролюючому органу та мають відмітку в паспорті) або номер та серію (за наявності) паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку (ідентифікаційного номера), офіційно повідомили про це відповідному контролюючому органу та мають відмітку в паспорті);
- реквізити документа, що посвідчує особу (найменування, номер та серію (за наявності) документа, дату його видачі), та документа, що посвідчує повноваження діяти від імені особи (для уповноваженої особи);
- місце проживання;
- або інформація (для юридичної особи (резидента та нерезидента):
- найменування юридичної особи;
- код згідно з ЄДРПОУ;
- контактний номер телефону;
- адресу електронної пошти;

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						60
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

- найменування та місцезнаходження центру надання адміністративних послуг, в якому заявник бажає отримати витяг.

У разі подання заяви в електронній формі копії документа, що посвідчує особу, документа, що посвідчує повноваження діяти від імені особи, та документа про присвоєння реєстраційного номера облікової картки платника податку до заяви не долучаються.

Після реєстрації на веб-сторінці Держгеокадастру та внесення інформації для подання заяви в електронній формі за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру сертифікованому інженеру-землевпоряднику повідомляється про прийняття заяви та присвоєний їй реєстраційний номер. В свою чергу, перегляд інформації про стан опрацювання та результати розгляду заяви в електронній формі здійснюється на веб-сторінці Держгеокадастру за реєстраційним номером заяви.

За допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру сертифікований інженер-землевпорядник здійснює автоматизовану перевірку відповідності електронного документа, що містить відомості про результати робіт із землеустрою, встановленим вимогам щодо змісту, структури і технічних характеристик до розроблення такого документа та відомостям Державного земельного кадастру до подання заяви про внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру. За результатами перевірки формується електронний протокол перевірки з описом помилок (за наявності).

На підставі інформації, наданої сертифікованим інженером-землевпорядником під час подання заяви в електронній формі, Державний кадастровий реєстратор, який здійснює державну реєстрацію земельної ділянки, формує витяг або рішення про відмову у державній реєстрації земельної ділянки, та за бажанням заявника передає їх у паперовій формі зазначеному у заяві центру надання адміністративних послуг або надсилає такі відомості в електронній формі з використанням технічних засобів

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						61
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

електронних комунікацій на адресу веб-сторінки Держгеокадастру, за якою здійснювалося подання заяви. Слід зазначити, що подання сертифікованим інженером-землевпорядником заяви про державну реєстрацію земельної ділянки в електронній формі разом з доданими документами сертифікованим інженером-землевпорядником не тягне за собою збільшення вартості робіт за договором на розроблення документації із землеустрою [19, ст. 110²].

Державний кадастровий реєстратор для здійснення державної реєстрації земельної ділянки протягом 14 календарних днів з дня реєстрації відповідної заяви перевіряє відповідність поданих документів та електронний документ вимогам законодавства, а також наявність документа, що підтверджує згоду органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, фізичної чи юридичної особи про поділ, об'єднання земельних ділянок, з нотаріально засвідченою справжністю підпису на такому документі - у разі, коли відповідно до закону поділ, об'єднання земельних ділянок здійснюються за погодженням з органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, фізичними чи юридичними особами.

За результатами перевірки Державний кадастровий реєстратор здійснює державну реєстрацію земельної ділянки або приймає рішення про відмову у реєстрації.

У випадку реєстрації, кадастровий реєстратор виконує такі дії:

- за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру присвоює кадастровий номер земельній ділянці;
- відкриває Поземельну книгу та вносить відомості до неї (крім відомостей про затвердження документації із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки, а також про власників, користувачів земельної ділянки);
- засвідчує документацію із землеустрою в електронній формі;

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						62
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

- надає за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру відомості відповідним органам державної влади, органам місцевого самоврядування;

Реєстратор приймає рішення про відмову у державній реєстрації земельної ділянки в разі:

- невідповідності поданих документів законодавству;
- розташування в межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини;
- подання заявником документів не в повному обсязі [19, ст. 111].

Після прийняття органом державної влади чи органом місцевого самоврядування рішення про затвердження документації із землеустрою, яка є підставою для державної реєстрації земельної ділянки, та надання до органів, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру, відповідно до компетенції засвідченої копії такого рішення Державний кадастровий реєстратор протягом двох робочих днів з моменту її отримання вносить відповідні відомості до Поземельної книги в електронній (цифровій) та паперовій формі. До Поземельної книги в паперовій формі додається засвідчена копія рішення, яке є підставою для внесення відомостей до неї [19, ст. 112].

Державний кадастровий реєстратор в день отримання інформації про зареєстровані речові права на нерухоме майно шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно вносить відомості про власників, користувачів земельної ділянки відповідно до даних зазначеного Реєстру до Поземельної книги в електронній (цифровій) та паперовій формі. Відомості про речові права на земельні ділянки, що виникли до 1 січня 2013 р., вносяться Державним кадастровим реєстратором до Державного земельного кадастру з Державного реєстру земель та документів, що відповідно до законодавства, яке діяло до 1 січня 2013 р., посвідчували право власності або право користування землею (земельними

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						63
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

ділянками), а також книг записів (реєстрації) таких документів в установленому законодавством порядку [19, ст. 113].

Державна реєстрація земельної ділянки скасовується Державним кадастровим реєстратором, який здійснює таку реєстрацію, у разі:

1) поділу чи об'єднання земельних ділянок - на підставі заяви про державну реєстрацію земельних ділянок, які утворилися в результаті такого поділу чи об'єднання;

2) коли протягом одного року з дня здійснення державної реєстрації земельної ділянки речове право на неї не зареєстроване з вини заявника, - на підставі інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отриманої шляхом безпосереднього доступу до зазначеного Реєстру;

3) ухвалення судом рішення про скасування державної реєстрації земельної ділянки, яке набрало законної сили в установленому законодавством порядку.

У разі скасування державної реєстрації з підстав, зазначених у двох крайніх підпунктах, Державний кадастровий реєстратор у десятиденний строк повідомляє про це особу, за заявою якої здійснено державну реєстрацію земельних ділянок, а в разі наявності зареєстрованих речових прав на неї - суб'єктів таких прав.

Слід зазначити, що відомості про земельну ділянку у разі скасування її державної реєстрації:

- набувають статусу архівних за рішенням Державного кадастрового реєстратора;
- відображаються на кадастровій карті в архівному шарі даних геоінформаційної системи;
- зберігаються в Державному земельному кадастрі постійно разом з відомостями про відповідного Державного кадастрового реєстратора, дату та час набуття статусу архівних такими відомостями [19, ст. 114].

Державна реєстрація земельних ділянок, переданих у власність (користування) без проведення їх державної реєстрації (в тому числі у разі,

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						64
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

коли відомості про земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, не внесені до державного реєстру земель), здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) або технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, або комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території за заявою їх власників (користувачів земельних ділянок державної чи комунальної власності) або їх спадкоємців чи особи, яка подала заяву про визнання спадщини відумерлою, якщо така справа прийнята до провадження судом, або особи, якій надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою, що розробляється для внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельну ділянку з метою передачі її в оренду в порядку управління спадщиною, або органу місцевого самоврядування, що затвердив комплексний план просторового розвитку території територіальної громади, генеральний план населеного пункту, детальний план території, або іншої визначеної законом особи в порядку, визначеному для державної реєстрації земельної ділянки.

Заява також може подаватися особою, якій на підставі рішення Кабінету Міністрів України та відповідного договору передано у господарське відання об'єкт державної власності, що використовується у процесі провадження діяльності з передачі електричної енергії і транспортування та/або зберігання природного газу, і на замовлення якої розроблена технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) з метою передачі земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт, у постійне користування зазначеній особі [19, ст. 115].

Кадастрові номери земельних ділянок, які були визначені але не присвоєні, вважаються присвоєними, а земельні ділянки - зареєстрованими у Державному земельному кадастрі з моменту письмового звернення

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						65
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

замовника документації із землеустрою, на підставі якої було визначено кадастровий номер земельної ділянки, без подання електронного документа, якщо така документація затверджена в установленому законом порядку до 1 січня 2013 року.

Відомості про дану земельну ділянку в електронній формі вносяться до Державного земельного кадастру з одного з таких джерел:

- обмінного файлу, на підставі якого визначено кадастровий номер земельної ділянки у період до 1 січня 2013 р., перетвореного в електронний документ;
- відомостей Державного земельного кадастру із статусом архівних.

При цьому, кадастрові номери відповідних земельних ділянок не змінюються [19, ст. 115¹].

У разі коли до 1 січня 2013 р. була розроблена технічна документація із землеустрою щодо складення документів, що посвідчують право на земельну ділянку, на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про надання або передачу земельної ділянки у власність, або надання в користування, у тому числі на умовах оренди, а відомості про таку земельну ділянку не внесені до державного реєстру земель, державна реєстрація такої земельної ділянки здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою [19, ст. 115²].

Отже, підтвердженням внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру являється витяг з кадастру, це також одна із форм надання державним кадастровим реєстратором відомостей з Державного земельного кадастру про ділянку.

На практиці громадяни та організації найчастіше отримують витяг у двох випадках:

- при реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі, в т.ч. під час присвоєння кадастрового номера;

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						66
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

- при вчиненні будь-яких операцій із земельною ділянкою (купівля-продаж, дарування, обмін, оренда, спадкування, тощо).

Витяг з земельного кадастру підтверджує, те що земельна ділянка є сформованою, зареєстрованою в Державному земельному кадастрі, наявність у ділянки кадастрового номера та містить інші відомості (обмеження, нормативну грошову оцінку та ін.), внесені до Поземельної книги.

Відповідно до ст. 178 [19], витяг з Державного земельного кадастру є дійсним впродовж трьох місяців з моменту його видачі, крім витягу про земельну ділянку для оформлення права на спадщину, що видається спадкоємцям, та витягу з Державного земельного кадастру, що видається для підтвердження державної реєстрації земельної ділянки або внесення інших відомостей до Державного земельного кадастру, які є безстроковими.

Накладення меж земельних ділянок

Бувають випадки, коли при державній реєстрації земельної ділянки з'ясовується факт знаходження в межах ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої ділянки або її частини, або, іншими словами, «накладки».

Накладення запроектованої земельної ділянки на іншу, вже внесену до Державного земельного кадастру ділянку, є підставою для відмови у державній реєстрації. Таким чином, кадастровий номер земельній ділянці не буде присвоєний, поки не будуть усунуті неточності. В більшості випадків причина «накладок» - це помилки, допущені при формуванні вже існуючих ділянок [36].

За наявною сьогодні практикою, інженер-землевпорядник, який запроектував (правильно) нову земельну ділянку, змушений шукати власника земельної ділянки, що відображена неправильно, виконавця робіт, який допустив помилку, просити їх цю помилку виправити, або ж виправляти її власним коштом чи за рахунок замовника. Далеко не завжди це можливо -

					КРМ 601-БЗ 10588926	Арк.
						67
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

наприклад, власник неправильно відображеної земельної ділянки може не йти на співпрацю і навіть заперечувати проти виправлення помилки.

Неможливість державної реєстрації земельної ділянки з «накладкою» часто призводить до того, що інженери-землевпорядники йдуть шляхом найменшого супротиву, стикаючи нову земельну ділянку із вже наявною, що відображена неправильно. Це множить помилки у кадастрі, виправляти їх стає все складніше і складніше.

Тому Держгеокадастр надав дозвіл державним кадастровим реєстраторам реєструвати земельні ділянки з «накладками». Тобто, якщо земельна ділянка сформована правильно - вона повинна бути внесена до Державного земельного кадастру, незважаючи на наявність «накладки».

Помилки, допущені при відображенні іншої земельної ділянки, повинні виправлятися, але не за рахунок тих, хто до цих помилок непричетний. Саме такий підхід дозволить покращити якість Державного земельного кадастру, а головне - усунути невинуваті перешкоди для реалізації земельних прав громадян.

На сьогодні «накладки» - масштабна і складна проблема, яка для свого вирішення потребує великих зусиль та перегляду цілої низки положень чинного законодавства, виконання великого обсягу робіт.

«Накладки» земельних ділянок можуть виникати через невідповідність інформаційних систем і кадастрів різних періодів або внаслідок неякісно виконаних топографо - геодезичних робіт, збою програмного забезпечення, яке використовувалося при обробці результатів зйомки чи взагалі така зйомка не проводилася, а координати ділянки були отримані шляхом камеральних робіт без виїзду на місцевість.

З огляду на обставини, при яких виникло накладення меж земельних ділянок, існує декілька способів вирішення проблеми, зокрема:

- якщо помилка була допущена з технічних причин (описки) - необхідно звернутися із заявою до територіального органу Держгеокадастру;

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						68
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

- якщо після перенесення інформації про земельні ділянки з Державного реєстру земель до Державного земельного кадастру виявлені помилки у визначенні площ та/або меж земельних ділянок (розташування в межах земельної ділянки частини іншої земельної ділянки), то такі помилки можуть бути виправлені за згодою власника земельної ділянки;

- переоформити право власності на земельну ділянку меншого розміру чи іншої конфігурації;

- вимагати в судовому порядку скасування державного акта на право власності на земельну ділянку в зв'язку із «накладкою» на іншу земельну ділянку.

Факт накладення меж однієї земельної ділянки на іншу підтверджується відомостями з Публічної кадастрової карти (в умовах воєнного стану - з системи Кадастр UA [9]) (рис. 2.14) та земельно-технічною експертизою.



Рис. 2.14 А - вкопювання з Публічної кадастрової карти [1];

Б- вкопювання з системи Кадастр UA [9];

стрілка вказує на ділянки з «накладками»

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		69

Відповідно до ч. 2 ст. 90 [7] порушені права власників земельних ділянок підлягають відновленню в порядку, встановленому законом. При цьому відповідно до ст. 153 [7] власник не може бути позбавлений права власності на земельну ділянку, крім випадків, передбачених [7] та іншими законами України.

У ст. 155 [7] визначено, що в разі видання акта, яким порушуються права особи щодо володіння, користування чи розпорядження належною земельною ділянкою, такий акт визнається недійсним.

Отже, необхідно уважно виконувати зйомку земельної ділянки та її проектування, а також перед подачею на реєстрацію важливо перевірити ділянку через електронні сервіси, щоб уникнути найдрібніших «накладок».

2.1.9 Затвердження технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)

Даний вид документації затверджується:

- у разі передачі на підставі такої документації земельної ділянки у власність та користування Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування - рішенням таких органів [7, ст. 186 ч. 5]. В умовах воєнного стану, на затвердження подається документація, виготовлена на підставі правовстановлюючих документів на об'єкт нерухомого майна, розташований на такій ділянці;
- в інших випадках - власником (розпорядником) земельної ділянки, а щодо земельної ділянки державної або комунальної власності, що перебуває у користуванні, - землекористувачем [7, ст. 186 ч. 5]. Це, наприклад, якщо документація виготовлена на підставі державного акту.

					КРМ 601-БЗ 10588926	Арк.
						70
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

2.1.10 Встановлення меж земельної ділянки

Наступним етапом топографо-геодезичних робіт являється встановлення межових знаків.

Нормативно порядок встановлення меж регулюється, зокрема ст. 106 та ст. 198 [7], які передбачають під час встановлення меж загальну вимогу про погодження меж із суміжними землевласниками (землекористувачами). При цьому, тип межових знаків не регламентується.

На практиці інженер-землепорядник закріплює поворотні точки підручними матеріалами власника/користувача земельної ділянки (наприклад дерев'яними чи металевими кілочками).

Встановлення меж земельної ділянки проводиться вже після складання технічної документації на земельну ділянку та після реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі. Для встановлення меж необхідно, щоб земельна ділянка вже була зареєстрована в кадастрі, оскільки сама процедура закріплення меж за своєю суттю є перенесенням координат поворотних точок ділянки з кадастру на місцевість за допомогою спеціального обладнання (тахеометра або RTK GPS GNSS приймача) з прив'язкою до пунктів державної геодезичної мережі [36].

Закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється землепорядною організацією у присутності власника (користувача) земельної ділянки, власників (користувачів) суміжних земельних ділянок або уповноважених ними осіб.

Повідомлення власників (користувачів) суміжних земельних ділянок про дату і час проведення робіт із закріпленням межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється виконавцем завчасно, не пізніше ніж за 5 робочих днів до початку проведення робіт із закріплення межовими знаками меж земельної ділянки.

Повідомлення про дату і час проведення робіт надсилаються власникам (користувачам) рекомендованим листом, кур'єрською поштою,

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						71
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

телеграмою чи за допомогою інших засобів зв'язку, які забезпечують фіксацію такого повідомлення.

Власники (користувачі) суміжних земельних ділянок, місце проживання яких невідоме, повідомляються про час проведення робіт із закріплення межовими знаками поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) через оголошення у пресі за місцезнаходженням земельної ділянки.

Закріплення межовими знаками меж земельної ділянки може здійснюватися за відсутності власників (користувачів) суміжних земельних ділянок у випадку їх нез'явлення, якщо вони були належно повідомлені про час проведення вищезазначених робіт.

В результаті закріплення земельної ділянки межовими знаками складається акт приймання - передачі межових знаків на зберігання.

У разі якщо межі земельних ділянок у натурі (на місцевості) збігаються з природними чи штучними лінійними спорудами, рубежами (річками, струмками, каналами, лісосмугами, рослинними смугами, шляхами, стежками, рівчачками, стінами, шляховими спорудами, парканами, огорожею, фасадами будівель, іншими лінійними спорудами, рубежами тощо) та раніше встановленими межами сформованих земельних ділянок, межові знаки можуть не встановлюватися ст. 106 [7].

2.1.11 Реєстрація права власності на земельну ділянку

Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав [7, ст. 125] відповідно до вимог визначених [24].

Наразі зареєструвати право власності на землю можна як через суб'єктів державної реєстрації прав, місцеві центри надання адміністративних послуг (ЦНАПи), так і через нотаріусів, які наділені

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						72
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

повноваженнями державних реєстраторів прав на нерухоме майно та можуть здійснювати державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень без вчинення нотаріальної дії щодо такого майна.

Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться за місцезнаходженням нерухомого майна. Державна реєстрація обтяжень речових прав проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна [24, ст. 3 ч. 5].

В результаті видається витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності.

2.2 Етапи виготовлення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок

Поділити земельну ділянку - це питання виникає досить часто в житті та потребує певної обізнаності щодо порядку поділу земельної ділянки, визначеного чинним законодавством, та деякого практичного досвіду.

Етапи виготовлення документації щодо поділу та об'єднання земельних ділянок подібні до вищеописаної документації по встановленню меж, але існують деякі розбіжності на яких необхідно наголосити.

2.2.1 Укладення договору, підготовчі роботи при виготовленні документації із землеустрою

Укладення договору на складання технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок здійснюється в тому ж порядку, який описаний у пункті 2.1.1.

На основі технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок відбувається формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						73
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

призначення. Це означає, що не можна розділити чи об'єднати земельні ділянки, на які не зареєстровано право власності чи право користування. Інформацію про ділянки можна переглянути через Кадастр UA [9].

Документи, необхідні для виготовлення даного виду документації:

- нотаріально завірена копія документа, що посвідчує право власності на земельну ділянку;
- нотаріально завірена копія нотаріальної згоди на поділ/об'єднання земельної ділянки;
- копія свідоцтва про право власності на будинок, якщо земельна ділянка забудована;
- копія технічного паспорта на будинок (всі сторінки), якщо земельна ділянка забудована;
- довідка з сільської (селищної, міської) ради про відсутність забудови, якщо земельна ділянка не забудована. (На ділянки для ведення садівництва - довідка голови садового товариства);
- копія паспорта та ідентифікаційного номера (копії правовстановлюючих документів для юридичної особи);
- інформаційна довідка щодо земельної ділянки.

Інформаційна довідка або витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ДРРП) формується з використанням відомостей, що містяться у декількох Державних реєстрах, що накопичують в собі інформацію про права на об'єкти нерухомості, заборони, іпотеки.

В ДРРП на нерухоме майно реєструються права на всі об'єкти нерухомості в Україні з 2013 року, до цього часу всі ці реєстри були розгалужені та не сумісні один з одним. А отже, інформаційна довідка відобразатиме інформацію щодо об'єктів нерухомості, які були зареєстровані в реєстрі після 2013 року.

Витяг з ДРРП містить інформацію про наступне:

- хто є власником земельної ділянки;
- чи є у неї орендарі та інші користувачі (забудовники і т.д.);

					КРМ 601-БЗ 10588926	Арк.
						74
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

- чи накладений арешт на земельну ділянку.

Поділ може проводитись для земельних ділянок приватної, комунальної та державної власності, та здійснюватися для різних цілей.

У більшості випадків поділ необхідний, наприклад, коли:

- необхідно продати, подарувати, обміняти не всю земельну ділянку, а лише її частину;
- потрібно провести поділ земельної ділянки між співвласниками будинку;
- коли людина хоче залишити її у спадок кільком спадкоємцям.

Поділ земельної ділянки, яка знаходиться в оренді, на правах емфітевзису, суперфіцію, передана у іпотеку буде можливим лише після отримання нотаріально засвідченої письмової згоди на це цих осіб, після поділу земельної ділянки, усі договори користування або застави мають бути переукладені.

Необхідна також згода власника земельної ділянки або органу, уповноваженого здійснювати розпорядження земельною ділянкою, на поділ чи об'єднання земельних ділянок користувачем (крім випадків поділу земельної ділянки у зв'язку з набуттям права власності на житловий будинок, розташований на ній) [26].

Якщо на земельній ділянці розташований житловий будинок, співвласники якого мають намір виділити свої частки в натурі, поділ земельної ділянки можливий після з'ясування технічної можливості поділу нерухомого майна.

Згідно із ст. 120 [7] у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду кількома особами право на земельну ділянку визначається пропорційно до часток осіб у праві власності жилого будинку, будівлі або споруди.

Відповідно до ст. 372 [39] у разі поділу майна, що є у спільній сумісній власності, вважається, що частки співвласників у праві спільної

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						75
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

сумісної власності є рівними, якщо інше не встановлено домовленістю між ними або законом.

Таким чином, враховуючи цільове призначення та вид використання земельної ділянки, в обов'язковому порядку поділу підлягає і житловий будинок, розташований на ній. Фактично, мотиви поділу земельної ділянки виникають у зв'язку із поділом житлового будинку.

Поділ земельної ділянки, на якій розташований житловий будинок можливий лише у тому разі, якщо житловий будинок технічно можливо поділити.

Відповідно до Інструкції [25], поділ та виділ частки об'єкту нерухомого майна в натурі здійснюється відповідно до законодавства з наданням Висновку щодо технічної можливості поділу об'єкта нерухомого майна, в якому зазначається можливо чи ні поділити той чи інший об'єкт нерухомості.

Якщо Висновок є позитивним, власники поділеного будинку замовляють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна, які виникають в результаті поділу, та отримують технічні паспорти на кожний об'єкт, потім звертаються до органів місцевого самоврядування щодо присвоєння таким об'єктам нерухомості окремих поштових адрес, після цього - до державного реєстратора щодо реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна в результаті поділу, а також розпочинають процедуру поділу земельної ділянки.

У разі якщо разом із земельною ділянкою ділиться будинок, лінія поділу ділянки повинна чітко проходити по лінії поділу будинку. Водночас кожна ділянка після поділу повинна мати доступ до дороги або проїзду [41].

Слід зазначити, що загальна процедура поділу земельної ділянки та житлового будинку, що розміщений на ній, можливий лише в тому разі, коли такий поділ між співвласниками є добровільним.

Проте, трапляються випадки, в тому числі, якщо між співвласниками є непорозуміння або конфліктні відносини (та в інших випадках), коли поділ

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						76
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

земельної ділянки та будинку можливий лише в судовому порядку. В такому випадку документація із землеустрою не розробляється, а всі розрахунки проводяться судовим експертом за експертною спеціальністю «розподіл земель та визначення порядку користування земельними ділянками», що є особою, яка має необхідні знання для надання висновку з досліджуваних питань [30].

Серед найпоширеніших випадків неможливості поділу земельної ділянки виділяють:

- відсутність технічної можливості поділити житловий будинок;
- відсутність можливості забезпечити кожному новосформовану земельну ділянку доступом до вулиці, проїзду, іншого під'їзного шляху;
- розміри новосформованих земельних ділянок є недостатніми для дотримання будівельних норм, державних стандартів і норм щодо, зокрема, догляду за будівлями і здійснення їх поточного ремонту, мінімальної розрахункової площі ділянки для індивідуального житлового будинку, неможливості забезпечити проїзд пожежних машин до житлових будинків тощо.

2.2.2 Виконання топографо-геодезичних робіт та опрацювання їх результатів

У випадку, якщо ділянка ділиться особливим чином, а не окремими рівними частинами, або на земельній ділянці є забудова, то у такому випадку необхідно виконати обміри земельної ділянки. За результатами топографо-геодезичних робіт поділити земельну ділянку.

					КРМ 601-БЗ 10588926	Арк.
						77
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

2.2.3 Створення XML та розробка технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок

В результаті має бути XML загальної ділянки та окремі XML ділянок, утворених при поділі. Обов'язково слід позначити суміжників, наявні обмеження (обтяження) та угіддя нових ділянок, орієнтуючись на загальний XML.

Перед початком виготовлення документації, важливо зробити схему розподілу, кадастрові плани існуючої та новостворених ділянок та погодити їх з замовником, щоб уникнути неточностей. Якщо замовник згоден із запропонованим варіантом, можна розробляти документацію.

Даний вид документації використовується коли необхідно поділити земельну ділянку на певну кількість ділянок чи навпаки - об'єднати кілька ділянок в одну. Тут необхідно зрозуміти, що як для поділу так і для об'єднання юридично правильно називати документацію саме: технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок, а вже в пояснювальній записці описується яка саме дія відбувається із земельною ділянкою.

Таким чином, документація включає:

- а) пояснювальну записку;
- б) технічне завдання на складання документації, затверджене замовником документації;
- в) кадастрові плани земельних ділянок, які об'єднуються в одну земельну ділянку, або частини земельної ділянки, яка виділяється в окрему земельну ділянку;
- г) матеріали польових геодезичних робіт;
- г) відомості про встановлені межові знаки на межі поділу;
- д) перелік обтяжень прав на земельну ділянку, обмежень на її використання та наявні земельні сервітути [26, ст. 56].

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						78
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

Важливим є те, що технічною документацією із землеустрою для поділу чи об'єднання ділянок не можна передбачати зміну конфігурації новоутворених ділянок поза межами вихідних ділянок. Також, не можна об'єднати чи розділити земельну ділянку, якщо вона не зареєстрована в Державному земельному кадастрі.

2.2.4 Погодження документації

Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок погоджується:

- у разі якщо поділ, об'єднання земельних ділянок здійснюється її користувачем - власником земельних ділянок, а щодо земельних ділянок державної або комунальної власності - органом виконавчої влади, Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органом місцевого самоврядування, уповноваженими розпоряджатися земельними ділянками;
- у разі поділу, об'єднання земельної ділянки, що перебуває у заставі, - заставодержателем;
- у разі поділу, об'єднання власником земельної ділянки, що перебуває у користуванні, - землекористувачем [21].

2.2.5 Внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельну ділянку в разі її поділу чи об'єднання з іншою земельною ділянкою

Відомості до Державного земельного кадастру про земельну ділянку в разі її поділу чи об'єднання з іншою земельною ділянкою вносяться на підставі заяви про державну реєстрацію земельної ділянки, яка утворилася в результаті такого поділу чи об'єднання, шляхом здійснення Державним кадастровим реєстратором таких дій:

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						79
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

1) скасування державної реєстрації земельної ділянки шляхом закриття Поземельної книги із скасуванням кадастрового номера земельної ділянки за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру;

2) здійснення державної реєстрації земельної ділянки, яка утворилася в результаті поділу чи об'єднання;

3) внесення до Поземельної книги на земельну ділянку, сформовану в результаті поділу чи об'єднання земельних ділянок, запису про такий поділ чи об'єднання із зазначенням скасованого кадастрового номера земельної ділянки шляхом:

- проставлення на титульному аркуші Поземельної книги в паперовій формі позначки про утворення земельної ділянки в результаті поділу чи об'єднання, в якій зазначаються скасований кадастровий номер земельної ділянки, підстава для поділу чи об'єднання земельної ділянки, дата такого поділу чи об'єднання, відомості про Державного кадастрового реєстратора, який зробив позначку;

- внесення до розділу 1 «Земельна ділянка. Загальні відомості» Поземельної книги в електронній формі відповідних записів про скасований кадастровий номер земельної ділянки, підстави для поділу чи об'єднання земельної ділянки, дату такого поділу чи об'єднання із застосуванням засобів кваліфікованого електронного підпису;

4) внесення до Поземельної книги на земельну ділянку, сформовану в результаті поділу чи об'єднання земельних ділянок, запису про обмеження (обтяження) у використанні земельної ділянки, яка поділена чи об'єднана з іншою (крім випадків, коли обмеження (обтяження) поширювалося лише на частину земельної ділянки, яке в результаті поділу земельної ділянки не увійшло до сформованої земельної ділянки) [19, ст. 136].

Отже, при поділі чи об'єднанні земельних ділянок кадастрові номери земельних ділянок, які підлягають поділу чи об'єднанню - скасовуються, а на основі розробленої сертифікованим інженером-землевпорядником технічної

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						80
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

документації в Державному земельному кадастрі реєструються нові земельні ділянки з присвоєнням їм нових кадастрових номерів, що підтверджує витяг з кадастру.

2.2.6 Затвердження документації. Встановлення межових знаків. Реєстрація права власності на земельні ділянки, утворені в результаті поділу

Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок затверджується замовником.

Після присвоєння кадастрового номера кожній новоствореній ділянці, необхідно встановити нові межові знаки, процедура встановлення яких описана в пункті 2.1.10.

У разі поділу або об'єднання земельних ділянок первинна земельна ділянка припиняє існування як об'єкт цивільних прав і необхідно зареєструвати право власності на утворені земельні ділянки, про що зазначено у пункті 2.1.11.

Для державної реєстрації права власності на земельну ділянку, що створюється шляхом поділу або об'єднання подається документ, що посвідчує право власності на земельну ділянку до її поділу або об'єднання (крім випадків, коли право власності на таку земельну ділянку вже зареєстровано в Державному реєстрі прав).

2.3 Вирішення спору щодо встановлення меж земельної ділянки

Земельним кодексом України [7] передбачено, що органи місцевого самоврядування вирішують земельні спори у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, та додержання громадянами правил добросусідства. Спори щодо

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						81
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

розмежування меж районів у містах, за межами населених пунктів вирішує Держгеокадастр.

У разі незгоди власників землі або землекористувачів з рішенням органів місцевого самоврядування або Держгеокадастру спір вирішується у суді.

Отже, у другому розділі кваліфікаційної роботи магістра детально розглянуто кожен етап виготовлення документації із землеустрою, а саме: технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.

Основним завданням першого виду документації являється встановлення (відновлення) меж земельної ділянки, також технічна документація складається: при необхідності внесення до кадастру даних про ділянки, право власності щодо яких виникло, але кадастрові номери відсутні; у випадку наявності присвоєного раніше кадастрового номера, але за відсутності даних щодо земельної ділянки у Державному земельному кадастрі; в разі присвоєння кадастрового номера земельній ділянці на якій є житловий будинок та інші об'єкти нерухомості, право власності на які зареєстровано у встановленому порядку; для виправлення недоліків (технічних помилок) та технічних даних щодо земельної ділянки.

Другий вид документації розробляється за необхідності поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, тобто на які зареєстровано право власності чи право користування.

В даному розділі також акцентовано увагу на причині виникнення «накладок» меж земельних ділянок та способах їх усунення. «Накладка» - це доволі негативне явище в Державному земельному кадастрі, яке ускладнює процедуру присвоєння ділянці кадастрового номера.

Оскільки, стосовно меж земельних ділянок досить часто виникають спори, було досліджено особливості їх вирішення.

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						82
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

РОЗДІЛ 3

МЕХАНІЗМ РОЗРОБКИ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Документації із землеустрою складаються з текстових та графічних матеріалів і містять обов'язкові положення, встановлені завданням. Завдання затверджується замовником.

Документації із землеустрою у складі текстових матеріалів обов'язково містять пояснювальну записку, в якій зазначаються:

- підстава проведення землеустрою;
- основні відомості про об'єкт (об'єкти) землеустрою;
- використані розробником нормативно-правові акти з питань здійснення землеустрою;
- використані розробником норми і правила у сфері землеустрою;
- використані розробником документи Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель;
- використані розробником відомості Державного земельного кадастру, а також Державного реєстру земель у разі внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, сформовані до 2013 року;
- використані розробником відомості Державного картографо-геодезичного фонду;
- використана розробником затверджена містобудівна документація, а також викопіювання із такої документації;
- опис процедури виконання топографо-геодезичних робіт (у разі їх виконання);
- інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою будівлі, споруди та речові права на них;
- інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою обмеження у використанні земель із зазначенням підстави встановлення таких обмежень;

					КРМ 601-БЗ 10588926	Арк.
						83
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

- виконавець робіт із землеустрою, його технічне і технологічне забезпечення;
- інформація про виконання передбачених законом вимог щодо погодження документації із землеустрою;
- інформація про дотримання вимог закону щодо погодження поділу, об'єднання земельних ділянок;
- заява виконавця робіт із землеустрою про дотримання ним обмежень, встановлених статтею 28 [26];

У графічній частині документації відображаються існуючі (за наявності) та проектні межі об'єктів землеустрою, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру.

3.1 Пропозиції стосовно виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)

Детально розглянемо особливості виготовлення даного виду документації. Для прикладу, можна обрати технічну документацію, яка розробляється з метою присвоєння кадастрового номера земельній ділянці (документи на яку не оформлювались раніше), на підставі правовстановлюючих документів на житловий будинок (серед яких було надано замовником: договір купівлі-продажу, витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, технічний паспорт також замовник надає копію паспорта та ідентифікаційного номера, ці документи потім додаються до розробленої документації).

Об'єкт землеустрою знаходиться в м. Полтава, вул. Садова, 33-А Полтавської області. Цільове призначення земельної ділянки - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (код КВЦПЗ 02.01). Категорія земель - землі

					КРМ 601-БЗ 10588926	Арк.
						84
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

житлової та громадської забудови (код - 200). Площа ділянки - 0,1000 га, замовником документації є громадянин Городницький Віталій Вікторович.

Документація із землеустрою починається із титульного аркуша, змісту та завдання (додаток А-1).

Далі формується пояснювальна записка, в якій зазначаються відомості, що стосуються земельної ділянки (додаток А-2), до документації додаються заяви (додаток А-3, 4) та вкопійовання місця розташування земельної ділянки (додаток А-5).

Обов'язково необхідно додати матеріали топографо геодезичних робіт, а саме: схему GNSS-спостережень, відомість оброблення векторів, відомість обчислення координат вимірних точок GPS та оцінки їх точності, відомість вирахування площі земельної ділянки та схему перенесення в натуру (на місцевість) поворотних точок меж земельної ділянки (додаток А-6 до А-10).

Відомості про обмеження, які поширюються на ділянку зазначаються у пояснювальній записці на кадастровому плані та у переліку обмежень щодо використання земельної ділянки.

Згідно норм статті 110 [7] обмеження на використання власником земельної ділянки можуть бути встановлені як на всю земельну ділянку так і на її частину. У даній статті зазначено, що право власності на земельну ділянку може бути обтяжено правами інших осіб.

Відповідно до ст. 2 [24], обтяження - заборона або обмеження розпорядження та/або користування нерухомим майном, встановлені законом, актами уповноважених на це органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, або такі, що виникли з правочину.

Обтяження поділяються на:

- застава (іпотека) земельної ділянки. Застава є речовим обтяженням для боржника (заставадателя), яким може бути фізична чи юридична особа. Ним може бути як сам боржник, так і третя особа -

					КРМ 601-БЗ 10588926	Арк.
						85
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

майновий поручитель. Заставаодавцем може бути особа, яка має право відчужувати майно. Це може бути власник або особа уповноважена власником на здійснення операцій з майном. Із заставленого майна кредитор (заставодержатель) має право отримати задоволення майнових вимог шляхом реалізації предмету застави або, якщо це передбачено договором про задоволення вимог заставодержателя шляхом переходу права власності на предмет застави до заставодержателя;

- рента - дохід від власності, який сплачують орендарі власникам матеріальних невироблених активів (землі і надр) за право використання цих активів протягом певного періоду;

- земельні сервітути - це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Земельні сервітути можуть бути постійними і строковими;

- суперфіцій - це право користування чужою земельною ділянкою для забудови;

- емфітевзис - право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб;

- право оренди земельної ділянки - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду можуть бути встановлені такі обмеження у використанні земель:

- а) умова розпочати і завершити будову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;

- б) заборона на провадження окремих видів діяльності;

- в) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;

					<i>КРМ 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						86
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

г) умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;

г) умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;

д) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку;

е) обов'язок щодо утримання та збереження полежахисних лісових смуг.

Відповідно до статей 112 - 115 [7] визначено такі обмеження:

- охоронні зони. Охоронні зони створюються: навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій тощо з метою охорони і захисту їх від несприятливих антропогенних впливів; навколо споруд електронних комунікацій, у тому числі базових станцій мобільного зв'язку, земних станцій супутникового зв'язку, уздовж ліній електронних комунікаційних мереж, електропередачі, земель транспорту, навколо промислових об'єктів для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодження, а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти;

- зони санітарної охорони. Зони санітарної охорони створюються навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення та інші, для їх санітарно-епідеміологічної захищеності. У межах зон санітарної охорони забороняється діяльність, яка може призвести до завдання шкоди підземним та відкритим джерелам водопостачання, водозабірним і водоочисним спорудам, водоводам, об'єктам оздоровчого призначення, навколо яких вони створені;

- санітарно-захисні зони. Санітарно-захисні зони створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів,

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						87
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови. У межах санітарно-захисних зон забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей;

- зони особливого режиму використання земель. Зони особливого режиму використання земель створюються навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України, для забезпечення функціонування цих об'єктів, збереження озброєння, військової техніки та іншого військового майна, охорони державного кордону України, а також захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах. Уздовж державного кордону України встановлюється прикордонна смуга, у межах якої діє особливий режим використання земель.

Потрібно ще раз зауважити те, що законодавством встановлено різницю у реєстрації обтяжень прав на земельні ділянки та обмежень у використанні земель. Обтяження прав на земельні ділянки (крім обтяжень, безпосередньо встановлених законом) підлягають державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно у порядку, встановленому законом. Обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами) підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі у порядку, встановленому законом, і є чинними з моменту державної реєстрації.

Відомості про обмеження у використанні земель зазначаються у схемах землеустрою і техніко-економічних обґрунтуваннях використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектах землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						88
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів, проектах землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, проектах землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічній документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), містобудівній документації, робочому проекті землеустрою.

Відповідно до переліку обмежень (додаток А-11), ділянка знаходиться в III-поясі зони санітарної охорони підземних джерел господарсько-питного водопостачання, обмеження поширюється на всю земельну ділянку і становить 0,1000 га; ділянка відноситься до території садибної житлової забудови (0,1000 га); при обстеженні земельної ділянки визначено ухил поверхні 8-15%, що є характерним для всієї ділянки (0,1000 га) та встановлена необхідність дотримання протиерозійних заходів (8-15%) на ділянці, площею 0,1000 га; частина земельної ділянки (0,0026 га) потрапляє в межі червоних ліній вулиці Садової, де діє відповідний режим використання.

Наявні обмеження установлені згідно генерального плану м. Полтави, плану зонування території м. Полтави, проведених топографо-геодезичних робіт та інших нормативно-правових актів.

У додатку А-12 представлено кадастровий план земельної ділянки.

На кадастровому плані земельної ділянки відображаються: площа ділянки; зовнішні межі (із зазначенням суміжних земельних ділянок, їх власників, користувачів суміжних ділянок державної чи комунальної власності); координати поворотних точок; лінійні проміри між поворотними точками; кадастровий номер земельної ділянки та кадастрові номери суміжних земельних ділянок (за наявності); межі земельних угідь; межі частин земельних ділянок, на які поширюється дія обмежень у використанні ділянок, права суборенди, сервітуту; контури об'єктів нерухомого майна;

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						89
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

відомості про перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, прибережних захисних смуг і пляжних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель (за наявності) та меж земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки); відомості про встановлені межові знаки (у разі формування земельної ділянки); таблиці із зазначенням координат усіх поворотних точок меж ділянки, переліку земельних угідь, їх площ, відомостей про цільове призначення земельної ділянки [23, ст. 34 ч. 1].

До документації додається акт встановлення та погодження меж земельної ділянки (додаток А-13), а також відомість про встановлені межові знаки (додаток А-14).

3.2 Пропозиції стосовно виготовлення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок

Для прикладу, обрано технічну документацію, яка розробляється з метою поділу земельної ділянки громадянки Кривобок Тетяни Вікторівни, згідно наданих документів: свідоцтва про право на спадщину за законом, відповідно до якого спадкоємцем на житловий будинок з надвірними спорудами є Кривобок Тетяна Вікторівна; технічного паспорта; витягу з Реєстру будівельної діяльності щодо інформації про технічні інвентаризації Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва; державного акту на право власності на земельну ділянку; наказу про присвоєння адреси об'єкту будівництва на підставі якого, житловий будинок з господарськими будівлями та спорудами, що будується на земельній ділянці з кадастровим номером - 5310137000:15:015:XXXX знаходиться по вулиці 8-го Березня, 15 та про початок виконання будівельних робіт в м. Полтава, вул. 8-го Березня, 15-А; копії паспорта та ідентифікаційного номера.

Таким чином, ділянка, що знаходиться в м. Полтава, вул. 8-го Березня, 15 Полтавської області, обмеження та обтяження на якій відсутні,

					КРМ 601-БЗ 10588926	Арк.
						90
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

цільове призначення - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (код КВЦПЗ 02.01), категорія земель - землі житлової та громадської забудови (код - 200), площа - 0,0871 га, кадастровий номер - 5310137000:15:015:XXXX, за бажанням власниці, ділиться на 2 окремі ділянки:

- ділянка № 1 - 0,0230 га, м. Полтава, вул. 8-го Березня, 15 Полтавської області;

- ділянка № 2 - 0,0641 га, м. Полтава, вул. 8-го Березня, 15-А Полтавської області.

Категорія земель та цільове призначення ділянок після поділу залишається без змін.

Документація включає титульний аркуш, зміст, завдання (додаток Б-1), пояснювальну записку, заяви (додаток Б-2 до Б-4), кадастровий план з відображенням ділянки до поділу (додаток Б-5), схему розподілу земельної ділянки, на якій зображено межі земельних ділянок, що утворюються шляхом поділу, міри ліній між поворотними точками їх меж, площі утворених земельних ділянок (додаток Б-6), обов'язково формується відомість про обчислення площі земельної ділянки (додаток Б-7).

Далі додаються матеріали по ділянці № 1: перелік обмежень, вкопювання, кадастровий план, схема GNSS-спостережень, відомість оброблення векторів, відомість обчислення координат виміряних точок GPS та оцінки їх точності, відомість вирахування площі земельної ділянки та схему перенесення в натуру (на місцевість) поворотних точок меж земельної ділянки (додаток Б-8 до Б-15). Аналогічно формуються матеріали по ділянці № 2 (додаток Б-16 до Б-23).

І на заключному етапі додається відомість про встановлені межові знаки (додаток Б-24).

Отже, у третьому розділі дипломної магістерської роботи здійснено аналіз розробленої документації із землеустрою, встановлено підставу її виготовлення. Обидві ділянки, на які виготовляється документація,

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						91
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

знаходяться в м. Полтава, цільове призначення яких - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (код КВЦПЗ 02.01), категорія земель - землі житлової та громадської забудови (код - 200).

В даному розділі з'ясовано, що на деякі ділянки можуть поширюватися обмеження або обтяження щодо їх використання. Так, ділянка, на яку виготовляється документація щодо встановлення (відновлення) меж в натурі (на місцевості), потрапляє в зону обмежень. Ділянка, на яку розробляється документація щодо поділу та об'єднання, зареєстрована в Державному земельному кадастрі без обмежень (обтяжень), тому формуємо документацію без їх нанесення.

					<i>КРМ 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						92
<i>Змін.</i>	<i>Арк.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дат</i>		

ВИСНОВКИ

Темою кваліфікаційної роботи магістра є «Методика поділу та встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в умовах воєнного стану».

Питання оптимального використання земельних ресурсів було і залишається актуальним в Україні та світі. Адже земля є не лише просторовим базисом, а й виступає джерелом фінансової стабільності. Саме тому важливим є оформлення меж ділянок на місцевості за всіма правилами, встановленими земельним законодавством. Забезпечити повноту відомостей про всі земельні ділянки покликаний Державний земельний кадастр.

В зв'язку з прикрими подіями, а саме - вторгнення на територію нашої Держави країни-агресора, 19 листопада 2022 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» [22], яким, зокрема, внесли зміни до пп.5, п.27 розділу X Земельного кодексу України [7] щодо безоплатної передачі земель державної, комунальної власності у приватну власність. Цією нормою закону визначили, що забороняється безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі та розроблення такої документації. Положення цього підпункту не поширюються на безоплатну передачу земельних ділянок у приватну власність власникам розташованих на таких земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), а також на безоплатну передачу у приватну власність громадянам України земельних ділянок, переданих у користування до набрання чинності цим кодексом. Вищеописані зміни в законодавстві посприяли зменшенню переліку послуг проектних організацій стосовно виготовлення документації із землеустрою, у тому числі технічної

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						93
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Ще одним важливим кроком було припинення функціонування державних реєстрів та баз даних, які адмініструються державою, в тому числі і Публічної кадастрової карти України, задля збереження цілісності та конфіденційності інформації, недопущення несанкціонованого втручання та спотворення даних, недопущення випадків рейдерства. Зараз замість Публічної кадастрової карти використовують систему Кадастр UA [9] і доступ до неї має обмежене коло осіб, електронні сервіси Державного земельного кадастру (Е-сервіси) продовжують працювати у звичайному режимі.

У першому розділі роботи, акцентовано увагу на понятті земельної ділянки як основної земельно-кадастрової одиниці, її межі та ідентифікаторі у Державному земельному кадастрі - кадастровому номері. Здійснено аналіз основних нормативно-правових актів на основі яких виготовляється документація із землеустрою, досліджено досвід різних країн у визначенні меж земельних ділянок, зокрема, Німеччини, Швеції, Англії.

Другий розділ магістерської роботи присвячений розгляду кожного етапу під час виготовлення документації із землеустрою, а саме: технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.

Основним завданням першого виду документації являється встановлення (відновлення) меж земельної ділянки, також технічна документація складається: при необхідності внесення до кадастру даних про ділянки, право власності щодо яких виникло, але кадастрові номери відсутні; у випадку наявності присвоєного раніше кадастрового номера, але за відсутності даних щодо земельної ділянки у Державному земельному кадастрі; в разі присвоєння кадастрового номера земельній ділянці на якій є житловий будинок та інші об'єкти нерухомості, право власності на які

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						94
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

зареєстровано у встановленому порядку; для виправлення недоліків (технічних помилок) та технічних даних щодо земельної ділянки. Другий вид документації розробляється за необхідності поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, тобто на які зареєстровано право власності чи право користування.

В даному розділі також зосереджено увагу на причині виникнення «накладок» меж земельних ділянок та способах їх усунення, досліджено шляхи вирішення земельних спорів.

У третьому розділі - здійснено аналіз розроблених документацій із землеустрою, встановлено підставу їх виготовлення. Обидві ділянки, на які виготовляються документації, знаходяться в м. Полтава, цільове призначення яких - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (код КВЦПЗ 02.01), категорія земель - землі житлової та громадської забудови (код - 200).

Встановлено, що на деякі ділянки можуть поширюватися обмеження або обтяження щодо їх використання. Так, ділянка, на яку виготовляється документація щодо встановлення (відновлення) меж в натурі (на місцевості), потрапляє в зону обмежень. Ділянка, на яку розробляється документація щодо поділу та об'єднання, зареєстрована в Державному земельному кадастрі без обмежень (обтяжень), тому документація сформована без їх нанесення.

Дослідивши методику поділу та встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в умовах воєнного стану важливо виділити недоліки, які являються причиною виникнення складнощів у виготовленні кожного виду документації із землеустрою та під час її реєстрації. Основною серед яких є накладення меж земельних ділянок, про що детально описано у пункті 2.1.8. Тому, щоб не множити помили в кадастрі, важливо проектувати межі ділянок на основі виконаних топографо-геодезичних робіт, завантаживши межі вже зареєстрованих сусідніх ділянок, а також перед подачею на реєстрацію перевірити ділянку на «накладки» через електронні сервіси.

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						95
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

Підготовка графічних матеріалів та розрахунків, які додаються до роботи, здійснювалася за допомогою програмного забезпечення Digital та AutoCAD.

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						96
<i>Змін.</i>	<i>Арк.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дат</i>		

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Відомості про Публічну кадастрову карту України [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://terram.com.ua/kadastrova-karta/>
2. Внесення змін до генерального плану м. Полтави, який затверджений рішенням тридцять сьомої сесії Полтавської міської ради сьомого скликання від 21.10.2020 р. [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://data.gov.ua/en/dataset/656e2296-8e57-4a7a-acbd-2a98ac138984/resource/3a4947e2-991b-4134-aeab-09d367a7e5b0>
3. Внесення змін до плану зонування території м. Полтави, який затверджений рішенням дев'ятої сесії Полтавської міської ради восьмого скликання від 16.11.2021 р. [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://data.gov.ua/en/dataset/656e2296-8e57-4a7a-acbd-2a98ac138984/resource/3a4947e2-991b-4134-aeab-09d367a7e5b0>
4. Встановлення меж земельної ділянки [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://minjust.gov.ua/m/vstanovlennya-mej-zemelnoi-dilyanki>
5. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/07/DBN-B22-12-2019.pdf>
6. Земельне право України: Теорія і практика, № 03/10. - Загальнодержавне юридичне видання. - С. 41-54.
7. Земельний кодекс України від 25.10.2001р. № 2768-III// Офіц. сайт Верховної Ради України/ [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
8. Земельно-правовий процес: навч. посіб. для ст. в.н.з. / Возняк Р.П., Ступень М.Г., Падляк І.М - 2-ге видання, стереотипне. Львів: Новий Світ- 2019», 2019. - 224 с.
9. Кадастр UA [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://map.kadastr-ua.com/>

					КРМ 601-БЗ 10588926	Арк.
						97
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

10. Кадастровий номер земельної ділянки [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://ldn.org.ua/useful-material/kadastrovij-nomer-zemelnoi-dilanki/>

11. Кадастрові та реєстраційні системи країн світу: монографія /А.С. Попов / Харк. нац. аграр. ун-т. - Х.: ХНАУ, 2020. - 216 с.

12. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР// Офіц. сайт Верховної Ради України/ [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>

13. Кравченко В. В. Конституційне право України: Навчальний посібник. - Вид. 3-тє, виправл. та доповн. - К.: Атіка, 2019. - 512 с.

14. Кулинич П. Ф. Право добросусідства за земельним законодавством України / П. Ф. Кулинич // Земельне право України. - 2019. - № 1. - С. 25-33.

15. Кулинич П. Ф. Предмет земельного права України / П. Ф. Кулинич // Право України. - 2021. - № 9. - С. 81-87.

16. Мельничук О. Сучасні проблеми землеустрою та способи їхнього вирішення / О. Мельничук, П. Черняга // Кадастр та землеустрій. - 2020. - № 20. - С. 167-170.

17. Мироненко І. В. Зміст і межі здійснення права приватної власності на землю в Україні: дис. канд. юрид. наук: 12.00.06. / Мироненко Ігор Віталійович. - Івано-Франківськ, 2019. - 208 с.

18. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: моногр. / В. В. Носік. - К.: Юрінком Інтер. - 2021. - 544 с.

19. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.10.2012 № 1051// Офіц. сайт Верховної Ради України/ [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>

20. Про архітектурну діяльність: Закон України від 20.05.1999 № 687-XIV// Офіц. сайт Верховної Ради України/ [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text>

					КРМ 601-БЗ 10588926	Арк.
						98
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

21. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо визначення складу, змісту та порядку погодження документації із землеустрою: Закон України від 02.06.2015 № 497-VIII// Офіц. сайт Верховної Ради України/ [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/497-19#Text>

22. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель: Закон України від 19.10.2022 № 2698-IX// Офіц. сайт Верховної Ради України/ [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-20#Text>

23. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI// Офіц. сайт Верховної Ради України/ [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>

24. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV// Офіц. сайт Верховної Ради України/ [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>

25. Про затвердження Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна від 18.06.2007 № 55// Офіц. сайт Верховної Ради України/ [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0774-07#Text>

26. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV// Офіц. сайт Верховної Ради України/ [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>

27. Про основи містобудування: Закон України від 16.11.1992 № 2780-XII// Офіц. сайт Верховної Ради України/ [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12#Text>

					<i>KPM 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						99
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

28. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 р. № 962-IV// Офіц. сайт Верховної Ради України/ [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text>

29. Про питну воду та питне водопостачання: Закон України від 10.01.2002 № 2918-III // Офіц. сайт Верховної Ради України/ [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2918-14#Text>

30. Про судову експертизу: Закон України від 25.02.1994 № 4038-XII// Офіц. сайт Верховної Ради України/ [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4038-12#Text>

31. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність: Закон України від 23.12.1998 № 353-XIV// Офіц. сайт Верховної Ради України/ [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14#Text>

32. Рябчій В.А. Встановлення точності визначення площ земельних ділянок під малими об'єктами нерухомості / В.А. Рябчій, В.В. Рябчій, О.Є. Янкін // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва. - Львів. - 2020. - Вип. II (20). - С. 204-208.

33. Рябчій В.А. Сучасні проблеми приватизації земельних ділянок домоволодінь у містах та шляхи їх вирішення / В.А. Рябчій, В.В. Рябчій // Науковий вісник НГУ. - 2019. - № 12. - С. 36-40.

34. Створення XML [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://zemlevporyadnik.com.ua/obminniy-fayl-xml.html>

35. Ступень М.Г. Використання земель населених пунктів: монографія. - Львів: Львівський державний агроуніверситет, 2018. - 359 с.

36. Теоретичні основи державного земельного кадастру: Навч. посібник / М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, О.Я. Микула та ін.; За заг. ред. М. Г. Ступеня. - 2-ге видання, стереотипне. - Львів: «Новий Світ-2020», 2020. - 336 с.

					<i>КРМ 601-БЗ 10588926</i>	Арк.
						100
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

37. Управління земельними ресурсами: [навчальний посібник] / Г.І. Шарий, В.В. Тимошевський, Р.А. Міщенко, І.А. Юрко.- Полтава: ПолтНТУ, 2019. - 172 с.

38. Управління земельними ресурсами: регулювання земельних відносин: Навч. посіб./ Сохнич А.Я., Горлачук В.В., Наход А.В., Песчанська І.М., Смолярчук М.В./ за ред. А.Я. Сохнича. - Львів: ПП «Арал», 2018. 255 с.

39. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV// Офіц. сайт Верховної Ради України/ [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

40. Шари Публічної кадастрової карти [Електронний ресурс] - Режим доступу: https://wikimap.dzk.gov.ua/wiki/%D0%A8%D0%B0%D1%80%D0%B8_%D0%9F%D1%83%D0%B1%D0%BB%D1%96%D1%87%D0%BD%D0%BE%D1%97_%D0%BA%D0%B0%D0%B4%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%97_%D0%BA%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8

41. Шеремет А.А. Земельне право України: навч. пос. [для студ. вищ. навч. закл.]/ А. П. Шеремет - [2-ге вид.]. - К.: Центр учбової літератури, 2019. - 632 с.

42. Swedish Land and Cadastral Legislation / Mattsson H., Österberg T. - Stockholm: KTH Högskoletryckeriet, 2018. - 330 p.

					<i>KPM 601-Б3 10588926</i>	Арк.
						101
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		

ДОДАТОК А

					КРМ 601-БЗ 10588926	Арк.
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		102

ДОДАТОК Б

					КРМ 601-Б3 10588926	Арк.
						103
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дат		