

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**  
**Київський національний університет імені Тараса Шевченка**  
**Географічний факультет**  
**Кафедра геодезії та картографії**

На правах рукопису УДК: 528.4:349.41(477)

**Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки під городництво**

Рівень вищої освіти – перший (бакалаврський)

Галузь знань 19 – «Архітектура та будівництво»

Спеціальність 193 – «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма «Геодезія та землеустрій»

Кваліфікаційна робота бакалавра  
студента 4-го курсу  
освітнього рівня бакалавр  
Шкробова Андрія Олександровича

Науковий керівник:  
Дубницька Маргарита Вячеславівна  
доцент, доктор філософії

Допущено до захисту:

Протокол засідання кафедри № \_\_ від «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ року

Завідувач кафедри

проф. Даценко Л.М.

**КИЇВ – 2025**

## ЗМІСТ

<b>ВСТУП</b>	<b>5</b>
<b>РОЗДІЛ 1. Законодавчі засади та теоретичні аспекти розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок</b>	<b>8</b>
1.1. Загальні особливості формування земельних ділянок та їх відведення	<b>8</b>
1.2. Нормативно-правове забезпечення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок	<b>18</b>
1.3. Правове регулювання відведення земельних ділянок під городництво	<b>20</b>
<i>Висновки до розділу 1</i>	<b>23</b>
<b>РОЗДІЛ 2. Процес укладання землевпорядної документації для відведення земельної ділянки під городництво</b>	<b>25</b>
2.1. Законодавчі вимоги до складу, змісту та оформлення землевпорядної документації	<b>25</b>
2.2. Алгоритм розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під городництво	<b>29</b>
2.3. Процес державної реєстрації земельної ділянки та затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під городництво	<b>31</b>
<i>Висновки до розділу 2</i>	<b>33</b>
<b>РОЗДІЛ 3. Розробка проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під городництво</b>	<b>34</b>
3.1. Характеристика земельної ділянки, що підлягає відведенню	<b>34</b>
3.2. Підготовка матеріалів проекту землеустрою	<b>36</b>
3.3. Розробка обмінного файлу (електронного документу) у форматі XML	<b>42</b>

<i>Висновки до розділу 3</i>	<b>47</b>
<b>ВИСНОВКИ</b>	<b>48</b>
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ</b>	<b>50</b>
<b>ДОДАТКИ</b>	<b>53</b>

## АНОТАЦІЯ

Кваліфікаційна робота на тему: «Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки під городництво». Автор дослідження – Шкробов Андрій Олександрович. Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій». Київський Національний Університет імені Тараса Шевченка, географічний факультет, кафедра геодезії та картографії. Київ, 2025.

Робота складається з 52 сторінок текстової частини та 7 додатків, містить 2 таблиці, 2 рисунка та 21 позицію у списку використаних джерел.

У кваліфікаційній бакалаврській роботі здійснено комплексне дослідження процесу розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під городництво. Актуальність обраної теми зумовлена зростаючим попитом на якісну землевпорядну документацію в умовах децентралізації та цифровізації земельних відносин, зокрема для оформлення прав на землю для громадян, що виявляють бажання використовувати земельні ділянки з метою ведення індивідуального городництва.

У роботі проаналізовано законодавчі, нормативні та організаційні засади реалізації проектів землеустрою, визначено специфіку правового регулювання при відведенні ділянок під городництво, окреслено вимоги до складу та змісту землевпорядної документації. Розглянутий послідовний алгоритм дій із розроблення проекту землеустрою, що охоплює весь цикл від підготовки пояснювальної записки й графічних матеріалів до створення обмінного XML-файлу для реєстрації ділянки в Державному земельному кадастрі. Особистий внесок полягає у самостійному створенні електронного кадастрового обмінного файлу.

**Ключові слова:** проект землеустрою, відведення земельної ділянки, городництво, нормативно-правова база, XML-файл.

## ВСТУП

**Актуальність.** У сучасних умовах раціонального використання земельних ресурсів питання організації і відведення земельних ділянок під індивідуальне городництво набуває все більшої важливості. Городництво – це один із найбільш доступних способів самозабезпечення продуктами харчування, особливо в умовах воєнного стану та економічної нестабільності, отже попит населення на ведення особистого господарства тільки зростає. Також, окрім задоволення соціально-економічних потреб населення, забезпечення громадян земельними ділянками для ведення городництва сприяє залученню вільних земель до раціонального використання. Відповідно до цього, зростає і необхідність в удосконаленні процедур оформлення прав на землю, а також забезпеченні прозорості та законності в системі землеустрою.

Оскільки розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок є основною складовою процедури набуття права власності на земельну ділянку, цей вид документації із землеустрою можна назвати одним із найбільш поширених у сучасних умовах землевпорядкування. Враховуючи це, особливо актуальним є питання якісної розробки таких проектів, що потребує фахового підходу, який поєднує точність, законність і практичну доцільність. Оптимізація алгоритму підготовки та реалізації проекту землеустрою дозволяє зменшити кількість помилок при оформленні документації, уникнути порушення меж, забезпечити точність координат, а також узгодженість проектних рішень із вимогами чинного законодавства.

Вивчення цієї теми є важливим внеском у формування професійної компетентності фахівців землеустрою та кадастру, а також має прикладне значення для практики управління земельними ресурсами.

**Мета дослідження** – систематизувати та закріпити теоретичні положення, сформовані внаслідок дослідження чинного законодавства та технологічних аспектів, а також здобути практичні навички розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Для досягнення мети дослідження були поставлені наступні **завдання**:

1. Дослідити чинну базу нормативно-правових актів, що регулюють процес формування земельних ділянок, їх відведення та укладання відповідної землевпорядної документації
2. Дослідити процес укладання проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок під городництво, ознайомитись з вимогами, алгоритмом створення та подальшим затвердженням
3. Ознайомитись із прикладами вже розроблених проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок під городництво
4. Дослідити процедуру державної реєстрації земельної ділянки та затвердження проекту землеустрою
5. Ознайомитись із процесом виконання топографо-геодезичних та камеральних робіт при розробленні проекту землеустрою
6. Створити електронний обмінний файл у форматі XML для проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під городництво

**Об'єктом дослідження** є проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки під городництво.

**Предметом дослідження** є нормативно-правове регулювання, методичні та прикладні особливості укладання землевпорядної документації для відведення земельної ділянки під городництво.

**Методи дослідження.** Під час написання кваліфікаційної роботи було використано комплекс загальнонаукових (дослідження нормативно-правових актів України, наукових статей, публікацій і синтез одержаних відомостей) та дослідних (спостереження, опис та вимірювання земельної ділянки) методів, а також метод сходження від абстрактного до конкретного (перехід від загальних принципів землеустрою до роботи із конкретною земельною ділянкою) та інформаційного моделювання (укладання власного XML-файлу), що забезпечило отримання достовірних, науково-значимих та практично цінних результатів.

**Структура кваліфікаційної роботи.** Кваліфікаційна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Загальний

обсяг роботи становить 59 сторінок комп'ютерного тексту, з них основного – 52. Також кваліфікаційна робота містить 2 таблиці, 2 рисунка, 7 додатків та 21 позицію у списку використаних джерел.

**Ключові слова:** «Проект землеустрою», «відведення земельної ділянки», «городництво», «нормативно-правова база», «земельна ділянка», «пояснювальна записка», «XML-файл».

# РОЗДІЛ 1. ЗАКОНОДАВЧІ ЗАСАДИ ТА ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

## 1.1. Загальні особливості формування земельних ділянок та їх відведення

Формування та відведення земельних ділянок є одними з ключових процесів у системі управління земельними ресурсами України, адже саме вони забезпечують створення об'єкта земельних правовідносин. Загалом, їх визначення можна сформулювати наступним чином:

Формування земельної ділянки – це юридично та технічно обґрунтований процес створення нової земельної ділянки, що здійснюється на підставі документації із землеустрою. Формування включає встановлення меж на місцевості, присвоєння кадастрового номера та внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру.

Відведення земельної ділянки – це процедура передачі земельної ділянки у власність або користування фізичним чи юридичним особам, що здійснюється за результатами розроблення та затвердження проекту землеустрою, з урахуванням правових, екологічних і містобудівних обмежень, передбачених чинним земельним законодавством. Важливо зазначити, що на даний момент, через запровадження в Україні воєнного стану, забороняється надавати земельні ділянки у власність на підставі рішення та проекту землеустрою, отже порядок укладання актуальний лише у випадку відведення ділянки для надання в оренду [17].

Розглянемо нормативно-правове регулювання формування земельних ділянок та процесу їх реєстрації:

Згідно законодавству, а саме статті 79 Земельного кодексу України, визначення земельної ділянки як об'єкта права власності виглядає наступним чином: по-перше, «земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами» [11]. По-друге, «право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий)

шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб» [11]. По-третє, «право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянку на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд» [11].

Проаналізувавши зміст статті, можна зробити висновок, що окрім визначення правового статусу земельної ділянки як об'єкта права власності, ці положення також окреслюють ключові елементи, необхідні для її повноцінного юридичного оформлення. Так, земельна ділянка є багатовимірним об'єктом права – із точним географічним розташуванням, вертикальною і горизонтальною структурою, а також природними об'єктами, що перебувають у її межах. Для практики землеустрою це означає, що при формуванні земельних ділянок необхідно враховувати не лише площу та конфігурацію, а й особливості природних компонентів, обмеження в користуванні та правові аспекти доступу до супутніх ресурсів. Такий підхід забезпечує юридичну визначеність, прозорість земельних відносин і сприяє ефективному використанню земельних ресурсів.

Земельний кодекс України також встановлює правовий режим формування земельної ділянки як об'єкту цивільних прав, що регламентується статтею 79<sup>1</sup>. Вона визначає чіткі умови, способи та етапи включення земельної ділянки до системи речових прав. Основна ідея зазначена в частині 1 цієї статті, а саме «формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру» [11]. Окрім цього, передбачається декілька основних способів формування, серед яких відведення з земель державної або комунальної власності, поділ або об'єднання вже сформованих ділянок, інвентаризація земель, проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) та розробка містобудівної документації, зокрема генеральних планів та детальних планів територій.

Окремо врегульовано питання поділу чи об'єднання ділянок, які вже перебувають у власності або користуванні. У таких випадках достатньо розроблення

технічної документації, а не повноцінного проекту землеустрою, якщо не змінюється цільове призначення. Закон також вимагає згоди землекористувача, заставодержателя, з нотаріальним засвідченням підпису.

Важливо, що державна реєстрація ділянки у Державному земельному кадастрі є обов'язковою умовою для подальшої реєстрації речових прав на неї. Без цього будь-які юридичні дії, пов'язані з власністю, орендою або обтяженням прав є неможливими.

Стаття також передбачає можливість уточнення меж суміжних земель приватної власності без формування нових об'єктів – за умови відповідної технічної документації, що значно спрощує місцеві землепорядні операції. Також статтею регламентуються випадки, у разі яких земельна ділянка припиняє існування як об'єкт цивільних прав, а саме поділ, об'єднання або скасування реєстрації на підставі судового рішення. Узагальнюючи, можна стверджувати, що стаття формує цілісну нормативну базу, що передбачає різні способи формування залежно від правової ситуації, узгоджує це з документацією із землеустрою та забезпечує взаємозв'язок із Державним земельним кадастром [11].

Формування земельної ділянки передбачає проходження кількох ключових етапів. Спочатку ініціюється підготовка документації із землеустрою – вибір її типу залежить від мети формування ділянки, її правового режиму, джерела походження (державна, комунальна чи приватна власність) та виду процедур. Цю документацію розробляють сертифіковані інженери-землепорядники. Законом України «Про землеустрій» передбачені наступні основні види документації, що застосовуються при формуванні та відведенні земельних ділянок:

1. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки (стаття 50 цього закону) – це основний тип документації, який застосовується у випадках первинного формування земельної ділянки з державних або комунальних земель, а також у разі зміни цільового призначення. У проекті зазначаються площа, межі, цільове призначення земельної ділянки, її правовий статус, а також усі погодження, передбачені законодавством. Після розроблення та

погодження такий проект підлягає затвердженню відповідним органом виконавчої влади або місцевого самоврядування [8].

2. Проект землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) (стаття 49<sup>1</sup> цього закону): «Розробляються з метою формування земельних ділянок сільськогосподарських угідь, що підлягають розподілу між власниками земельних часток (паїв), а також земельних ділянок, що передаються з колективної у комунальну власність» [8].
3. Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) (стаття 55 цього закону) – є одним із ключових видів землепорядної документації, що забезпечує просторове закріплення меж ділянки на місцевості відповідно до наявних кадастрових даних. Її основним завданням є фіксація точного розташування меж земельної ділянки з урахуванням відомостей з Державного земельного кадастру, геодезичних матеріалів та даних Державного фонду документації із землеустрою [8].
4. Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок (стаття 56 цього закону) – використовується, коли йдеться про зміну конфігурації вже сформованих земельних ділянок без зміни їх цільового призначення [8].
5. Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель (стаття 57 цього закону). Інвентаризація передбачає перевірку та уточнення відомостей про наявні земельні ресурси, в тому числі фактичне використання ділянок, межі, площі. У випадках, коли за результатами інвентаризації виявляються нові або неточні дані, формується документація для внесення змін до Державного земельного кадастру або для реєстрації нових ділянок, зокрема в межах масивів сільськогосподарських угідь [8].

На результатах виготовлення відповідної землепорядної документації базується подальший процес державної реєстрації земельної ділянки – вона здійснюється після погодження цієї документації у встановленому порядку. Цей процес передбачає відкриття Поземельної книги на відповідну земельну ділянку.

У відповідності до чинного законодавства, реєстрація земельної ділянки здійснюється державними кадастровими реєстраторами, які працюють у територіальних підрозділах, що відповідають за управління земельними ресурсами. Ці посадові особи наділені повноваженнями як приймати позитивне рішення про внесення земельної ділянки до кадастру, так і відмовляти у реєстрації, якщо на це є підстави. Послідовність проведення державної реєстрації земельної ділянки визначається Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України №1051 від 17 жовтня 2012 року [6].

Початковим етапом реєстраційного процесу є подача відповідної заяви на внесення земельної ділянки до кадастру, яку заявник передає державному кадастровому реєстратору. Право на подання такої заяви мають наступні категорії осіб:

- особи, які отримали дозвіл на розроблення документації із землеустрою за рішенням органу державної влади або місцевого самоврядування. Такий дозвіл є підставою для створення земельної ділянки з метою подальшого передачі у власність чи надання в користування із земель державного або комунального фонду. У подібних випадках також може діяти представник, уповноважений цією особою;
- власники або користувачі земельних ділянок, що належать до державної чи комунальної форми власності, – у разі, якщо здійснюється поділ або об'єднання ділянок, які були сформовані раніше. Подати заяву також може офіційно уповноважена особа, яка діє від імені власника чи користувача;
- представники органів виконавчої влади або місцевого самоврядування – у ситуаціях, коли необхідно здійснити формування земельної ділянки державної або комунальної власності;
- особи, які виступають замовниками технічної документації щодо інвентаризації земель. Це актуально у випадках, коли до кадастру вносяться дані про земельні ділянки, що є частиною масивів сільськогосподарських угідь, на підставі проведеної інвентаризації;

- замовники документації із землеустрою щодо формування ділянок державної або комунальної власності у випадках, коли дозвіл на її розроблення не потребує попереднього погодження з боку органів державної влади чи місцевого самоврядування;
- власники земельних часток (паїв) або їхні спадкоємці – коли йдеться про виділення земельних ділянок в натурі (на місцевості) з метою їх державної реєстрації;
- суб'єкти, зазначені у частині першій статті 118 Земельного кодексу України, зокрема особи, які є власниками об'єктів нерухомості (будівель, споруд), розташованих на земельних ділянках, що надаються з державних або комунальних земель. Також це можуть бути спадкоємці таких власників [6].

Зазначені категорії осіб під час подання заяви обов'язково додають наступні документи:

- документація із землеустрою, що слугує підставою для формування земельної ділянки, а також відповідний електронний документ;
- у випадках, коли згідно із законодавством здійснення поділу або об'єднання земельних ділянок потребує погодження з органами виконавчої влади, місцевого самоврядування, фізичними чи юридичними особами, до заяви на державну реєстрацію земельної ділянки, утвореної внаслідок таких дій, необхідно додати належним чином оформлені документи, що підтверджують отримання відповідної згоди.

Подання заяви разом із доданими документами здійснюється сертифікованим інженером-землевпорядником в інтересах заявника за допомогою телекомунікаційних засобів зв'язку [6].

За бажанням заявника, заява про внесення до Державного земельного кадастру разом із відповідною землевпорядною та оціночною документацією, яка є підставою для внесення таких відомостей, може бути подана лише в електронному вигляді від початку впровадження воєнного стану в Україні.

Згідно ст.26 Закону України «Про землеустрій»: «Подання документації із землеустрою до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну

політику у сфері земельних відносин, для внесення відомостей до Державного земельного кадастру від імені замовника документації здійснюється її розробником, якщо інше не встановлено договором» [8].

Після отримання заяви про державну реєстрацію земельної ділянки, державний кадастровий реєстратор проводить перевірку:

- повноважень особи, яка подала заяву;
- наявності повного пакета необхідної документації для внесення або оновлення відомостей у Державному земельному кадастрі;
- технічної придатності електронного документа для автоматизованої перевірки за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

У разі відповідності поданих матеріалів вимогам чинного законодавства, заява приймається до розгляду, реєструється у Державному земельному кадастру з присвоєнням їй реєстраційного номера та зазначенням дати подачі. Реєстрація здійснюється в день надходження документів, відповідно до черговості їх подання. Дата реєстрації заяви в кадастрі вважається датою її офіційного прийняття.

Згідно з чинним законодавством, процедура державної реєстрації земельної ділянки має бути завершена протягом 14 календарних днів із моменту фіксації заяви у відповідному реєстрі. У випадку, коли реєстрація здійснюється за принципом екстериторіальності, термін скорочується до 7 календарних днів [8].

У межах цього періоду державний кадастровий реєстратор опрацьовує подану заяву та супровідні документи. За результатами аналізу:

- за допомогою спеціалізованого програмного забезпечення Державного земельного кадастру присвоює земельній ділянці унікальний кадастровий номер;
- відкриває Поземельну книгу, в яку вносить відповідні дані, за винятком інформації щодо затвердження землепорядної документації, на підставі якої здійснено реєстрацію, а також даних про право власності чи користування;
- на титульному аркуші поданої документації із землеустрою проставляє відмітку про проходження електронної перевірки документа та внесення відомостей до кадастру, після чого повертає її заявнику. Наявність такої

позначки на документації є офіційною підставою для подальшої її передачі на затвердження відповідному органу державної влади або місцевого самоврядування (у разі, якщо затвердження передбачене законом).

Після завершення реєстраційних дій державний кадастровий реєстратор безоплатно надає заявнику витяг з Державного земельного кадастру, який підтверджує факт реєстрації земельної ділянки.

Водночас реєстратор має право відмовити у проведенні державної реєстрації у таких випадках:

- якщо подані документи не відповідають встановленим законодавчим вимогам;
- якщо в межах земельної ділянки, що підлягає реєстрації, виявлено перетин із іншою ділянкою або її частиною;
- якщо комплект документів, поданих заявником, є неповним.

У разі прийняття рішення про відмову у внесенні відомостей до кадастру, відповідне рішення надсилається заявникові не пізніше наступного робочого дня після його прийняття. Надсилання здійснюється рекомендованим листом із описом вкладення або шляхом особистого вручення [8].

Далі розглянемо нормативно-правове регулювання та особливості відведення земельних ділянок:

Відведення земельної ділянки – це встановлений законодавством процес формування та надання земельної ділянки у власність чи користування (оренду) відповідній особі на підставі рішення уповноваженого органу. Інакше кажучи, відведення здійснюється при першому оформленні права на землю або при зміні її цільового призначення шляхом розроблення проекту землеустрою та прийняття правового акту про передачу ділянки [8]. Земельний кодекс України визначає, що громадяни і юридичні особи можуть набувати права на земельні ділянки державної чи комунальної власності, зокрема, через їх надання у власність (безоплатну приватизацію) або надання в користування (оренду, постійне користування) за рішенням органів влади [11]. Відведення земельної ділянки якраз і є процедурою реалізації такого рішення, результатом якої стає поява новосформованої ділянки як

об'єкта цивільних прав із визначеними межами, цільовим призначенням та зареєстрованими правами на неї.

Однією з ключових особливостей державного земельного права є право громадян на безоплатне отримання у власність земельних ділянок визначених категорій у межах встановлених норм (так звана безоплатна приватизація). Згідно зі статтею 121 Земельного кодексу України: «кожен громадянин України має право одноразово безоплатно приватизувати земельні ділянки для різних потреб у таких максимальних розмірах: для особистого селянського господарства – до 2,0 га; для садівництва – до 0,12 га; для будівництва житлового будинку (присадибна ділянка) – до 0,25 га в селі (менші норми у містах і селищах), для дачного будівництва – до 0,10 га; для гаража – до 0,01 га тощо» [11]. Реалізація цього права також здійснюється шляхом відведення земельних ділянок: громадянин подає клопотання про приватизацію, відповідний орган приймає рішення про передачу у власність ділянки в межах норм безоплатної передачі.

Варто зазначити, що на період дії воєнного стану в Україні, безоплатне надання земельних ділянок із державної та комунальної власності тимчасово обмежується. Зокрема, підпунктом 5 пункту 27 Перехідних положень Земельного кодексу України встановлено заборону на безоплатну передачу земель у приватну власність, надання дозволів на розробку землепорядної документації з цією метою та її затвердження. Виняток зроблено лише для випадків, коли громадянин уже має на відповідній ділянці об'єкт нерухомості (житловий будинок, гараж тощо), а також коли право користування земельною ділянкою було надане до набрання чинності чинним Земельним кодексом України [11]. Отже, у воєнний час відведення земель для нової приватизації фактично призупинено (окрім зазначених винятків), що є тимчасовим заходом до скасування воєнного стану.

Окрім потреби у відведенні земельної ділянки, викликаній приватизацією, це можуть бути випадки виділення ділянки під індивідуальне житлове будівництво або сільськогосподарську діяльність, довгострокової оренди, забудови багатоповерховим будинком або рекультивациі. Загалом, процес відведення передбачає проходження таких стадій:

1. Оформлення дозвільного документа на проект щодо відведення землі у місцевій чи міській раді.
2. Розробка з наступним погодженням проекту у відповідних органах.
3. Реєстрація ділянки у Державному земельному кадастрі України.
4. Затвердження документа щодо відведення та реєстрація права власності на земельну ділянку.

Якщо порівняти між собою право постійного користування і оренду земельних ділянок, можна виокремити як спільні, так і відмінні ознаки. Основні розбіжності полягають у строках дії та правових підставах набуття кожного з цих видів користування. Так, на відміну від постійного користування, оренда може стосуватися земель, що належать також до приватної власності фізичних або юридичних осіб. Право оренди може бути надане фізичним і юридичним особам незалежно від громадянства, включно з іноземними особами, міжнародними організаціями та іноземними державами. Натомість коло суб'єктів, які мають право на постійне користування землею, є чітко окресленим законодавством. Підставою виникнення оренди виступає укладення відповідного договору, тоді як для оформлення постійного користування обов'язковим є розроблення та затвердження проекту землеустрою. Водночас обидва права – оренда і постійне користування – відповідно до чинних норм потребують державної реєстрації, що є їхньою спільною характеристикою. Порівняння цих форм власності відтворене в таблиці 1.1.

*Таблиця 1.1*

Порівняння особливостей права постійного користування та права оренди  
земельних ділянок

<b>Особливості права постійного користування</b>	<b>Особливості права оренди</b>
Правові підстави для постійного користування земельною ділянкою виникають після розроблення відповідного проекту землеустрою щодо відведення	Право користування або власності на земельну ділянку може бути набуто на підставі результатів земельних торгів або згідно з рішенням уповноваженого органу, який здійснює розпорядження землею
Безстрокове користування земельною ділянкою	Надається на визначений термін

*Продовження таблиці 1.1*

<b>Особливості права постійного користування</b>	<b>Особливості права оренди</b>
Земельні ділянки державної і комунальної власності	Земельні ділянки державної, комунальної і приватної власності
Коло суб'єктів чітко окреслюється законодавством	Право оренди може надаватись будь-яким особам
Реєстрація права в Державному реєстрі прав на нерухоме майно	

Таким чином, при дослідженні було розглянуто базові поняття, правові засади та ключові аспекти, що стосуються формування та відведення земельних ділянок. З'ясовано, що ці процеси мають комплексний характер і поєднують правові дії, технічні процедури та адміністративні рішення. Особливу увагу приділено законодавчому регулюванню, що визначає умови виникнення земельної ділянки як об'єкта цивільних прав, порядок її утворення, фіксації в офіційних реєстрах та подальшого відведення, також описано роль землепорядної документації у цих процесах та загальні засади державної реєстрації ділянок. Також одним з важливих висновків цієї частини дослідження є те, що в умовах дії воєнного стану запроваджені певні обмеження щодо відведення земельних ділянок.

## **1.2. Нормативно-правове забезпечення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок**

У сучасному правовому полі України формування та відведення земельних ділянок супроводжується обов'язковим розробленням проектів землеустрою, які є одними з основних видів землепорядної документації в Україні. Ці документи є невід'ємною частиною системи управління земельними ресурсами, а їх розроблення має ґрунтуватися на діючому законодавстві, яке чітко визначає підстави, порядок та зміст.

Як було зазначено раніше, у період дії воєнного стану в Україні відведення вільної від забудови земельної ділянки на підставі рішення органу влади та проекту землеустрою дозволяється лише для надання в оренду. Це обмеження втратить чинність після завершення воєнного стану.

Основним законодавчим актом, який регулює підготовку проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, є Закон України «Про землеустрій». Згідно зі статтею 50 цього закону, проекти землеустрою розробляються у двох ключових випадках: при формуванні нових земельних ділянок із державної або комунальної власності та при зміні цільового призначення земель у випадках, визначених законом. У деяких випадках проект може охоплювати поділ або об'єднання земель, що належать одному власнику, що дозволяє впорядкувати конфігурацію ділянок відповідно до їх використання [8].

Проект землеустрою виконує функцію правової основи для подальших дій щодо оформлення прав на землю. Зокрема, у разі зміни цільового призначення земельної ділянки або її надання у власність чи користування, саме цей документ стає обов'язковою складовою пакету документів, який подається до органів державної влади або місцевого самоврядування для ухвалення відповідного рішення.

Відповідно до чинного законодавства, проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки включає низку структурних елементів, кожен з яких має окреме функціональне значення. До обов'язкових складових проекту землеустрою належать пояснювальна записка, результати геодезичних вишукувань та проектні креслення, відомості про існуючі обмеження у використанні території, кадастровий план земельної ділянки з нанесенням меж та об'єктів інфраструктури.

У разі, коли йдеться про забудову, закон передбачає обов'язковість додавання витягу з містобудівної документації. Такий витяг засвідчує функціональне зонування території та містить обмеження, встановлені для відповідної зони. Це забезпечує узгодженість між цільовим призначенням земельної ділянки та загальною концепцією розвитку території.

Законом України «Про землеустрій» також передбачається відповідальність розробників проектної документації. Так, роботи з розроблення проектів мають виконуватись сертифікованими інженерами-землевпорядниками, що підвищує рівень професійної відповідальності за якість і законність підготовлених документів [8].

Окрім Закону України «Про землеустрій», важливі положення щодо проектів землеустрою по відведенню земельних ділянок містяться в наступних нормативно-правових актах:

1. Земельний кодекс України – визначає правові підстави розробки проектів землеустрою та передбачає випадки, коли їх виготовлення є обов'язковим. Наприклад, згідно статті 123 цього закону, розробка проекту землеустрою є необхідною перед передачею земельної ділянки у власність або користування з державної чи комунальної власності. Також кодекс регламентує, хто саме є уповноваженим органом з питань надання дозволу на розроблення документації та затвердження проекту [11].
2. Постанова Кабінету Міністрів України №1051 від 17.10.2012 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» - в цьому підзаконному акті деталізується процедура реєстрації земельної ділянки, сформованої на підставі відповідної проектної документації. Саме ця реєстрація є завершальним етапом процесу оформлення прав на землю [6].

Підсумовуючи, можна зазначити, що нормативно-правове регулювання проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок в Україні є доволі комплексним і динамічним. Воно включає положення профільних законів та підзаконних актів, які разом формують основу для правомірного використання, планування та розвитку земельних ресурсів держави.

### **1.3. Правове регулювання відведення земельних ділянок під городництво**

Індивідуальне городництво є однією з форм використання земель сільськогосподарського призначення, що передбачає вирощування овочевих культур, зелені та інших рослин для власного споживання. Хоча термін «городництво» не має чіткого визначення в законодавстві, на практиці під ним розуміють вирощування рослинницької сільськогосподарської продукції без закладання багаторічних насаджень, сінокосіння чи випасання худоби. Земельні ділянки для городництва належать до категорії земель сільськогосподарського призначення.

Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок для городництва мають деякі особливості, що відрізняють їх від інших проектів:

1. Малий розмір ділянки – площа обмежена 0,6 га, тому геодезичні роботи та проектна документація є менш трудомісткими.
2. Відсутність забудови – земельні ділянки для городництва, як правило, надаються без можливості капітального будівництва. Це спрощує розрахунок обмежень у використанні (немає санітарних зон, обмежень висоти тощо).
3. В реєстрі Державного земельного кадастру ділянка фіксується з цільовим призначенням «для індивідуального городництва» (у рамках категорії земель сільськогосподарського призначення, код 01.07).

Розглянемо способи набуття права на використання земельної ділянки для городництва, що регламентуються статтями Земельного кодексу України:

Частина друга статті 134 Земельного кодексу України встановлює, що земельні ділянки державної або комунальної власності або права на них не підлягають продажу через земельні торги, зокрема у випадку їх передачі громадянам для городництва, а також для сінокосіння та випасання худоби [11].

Статтею 36 Земельного кодексу України передбачено, що громадяни та їх об'єднання мають можливість отримати в оренду земельні ділянки для городництва, якщо вони перебувають у державній або комунальній власності. При цьому, відповідно до статті 93 цього ж закону: «Право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності» [11].

Законодавство також встановлює певні обмеження щодо використання таких ділянок. Згідно з частиною другою статті 36 Земельного кодексу України, на землях, переданих для городництва, забороняється закладати багаторічні насадження або зводити капітальні споруди. Водночас третя частина цієї ж статті дозволяє встановлення тимчасових конструкцій, зокрема для зберігання сільськогосподарського інвентарю чи захисту від погодних умов. Після завершення

дії договору оренди власники зобов'язані демонтувати ці тимчасові споруди за власні кошти [11].

Відповідно до статей 36 та 93 Земельного кодексу України, право орендувати земельні ділянки для ведення городництва з державних або комунальних земель мають громадяни України, громадські об'єднання, юридичні особи України, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні організації та об'єднання, а також іноземні держави [11].

Колективні об'єднання городників функціонують на основі затвердженого статуту, в якому визначено права і обов'язки членів, а також повноваження органів самоврядування такого об'єднання.

Згідно з вимогами статті 36 Земельного кодексу України, площа ділянки, що може бути передана громадянину в оренду для городництва, не повинна перевищувати 0,6 гектара, а термін оренди складає не більше 50 років.

Таким чином, передача земельної ділянки для городництва відбувається шляхом укладення договору оренди на визначений термін, при цьому розпорядження такими ділянками здійснюють органи місцевого самоврядування або органи державної виконавчої влади. Враховуючи, що ці землі перебувають у державній або комунальній власності, їх продаж, як членами об'єднання городників, так і його керівництвом, є забороненим [11].

Покрокова процедура отримання в оренду земельної ділянки під городництво складається з п'яти етапів, що виглядають наступним чином:

1. Звернення до органу місцевого самоврядування з метою отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.
2. Укладення договору з обраним виконавцем землевпорядної документації на підготовку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.
3. Направлення розробленого проекту до територіального підрозділу Держгеокадастру для проведення державної реєстрації земельної ділянки, що включає присвоєння кадастрового номера, відкриття Поземельної книги та отримання витягу з ДЗК.

4. Подача заяви від особи-набувача права на оренду до місцевого органу влади щодо затвердження проекту землеустрою та передачі ділянки в оренду з метою городництва.
5. Реалізація рішення про передачу земельної ділянки в оренду, оформлення орендного договору та проведення державної реєстрації права користування.

Отже, узагальнюючи проаналізовану інформацію, можна зробити висновок, що правове регулювання відведення земельних ділянок під городництво має чітко визначену нормативну основу, яка базується переважно на положеннях Земельного кодексу України. Законодавство окреслює основні вимоги до користувачів, порядок отримання ділянок, а також встановлює допустимі межі їх використання. Городництво розглядається як одна з форм ведення особистого сільського господарства, що не передбачає капітального будівництва чи зміни цільового призначення земель. Проблемним моментом у цій галузі є відсутність чіткого визначення терміну «городництво», що призводить до різного тлумачення та навіть можливої відмови у розробці проектів або реєстрації з посиланням на відсутність узгодженого цільового призначення.

### **Висновки до розділу 1**

У результаті дослідження законодавчих засад та теоретичних аспектів розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок було систематизовано чинну нормативно-правову базу, що регламентує формування земельних ділянок, процедури їх відведення, розроблення проектів землеустрою та особливості земельних ділянок, що надаються в оренду під городництво. Встановлено, що основними законодавчими актами у цій сфері є Земельний кодекс України та Закон України «Про землеустрій». Окрім цього, деякі моменти регулюються Постановою Кабінету Міністрів №1051 від 17.10.2012 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру».

У результаті опрацювання матеріалу з'ясовано, що відведення земельної ділянки – це складний та багатостадійний процес, який передбачає чітку

послідовність дій: від ініціації процедури та виготовлення землевпорядної документації – до державної реєстрації земельної ділянки та речових прав на неї. У цьому контексті проекти землеустрою виступають ключовим інструментом забезпечення правового оформлення новостворених чи переформованих земельних ділянок.

Також було розглянуто специфіку правового регулювання відведення земельних ділянок під городництво та виявлено основні положення, згідно яким ці ділянки належать до земель сільськогосподарського призначення, надаються лише в користування (оренду) та мають певні обмеження на забудову. При цьому законодавство, попри наявність загальних норм, не містить чіткого визначення терміну «городництво», що створює правову невизначеність і потенційні проблеми з реєстрацією.

## РОЗДІЛ 2. ПРОЦЕС УКЛАДАННЯ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ДЛЯ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПІД ГОРОДНИЦТВО

### 2.1. Законодавчі вимоги до складу, змісту та оформлення землевпорядної документації

Згідно Закону України «Про землеустрій»: «Землевпорядна документація – це офіційно затверджені матеріали, які включають текстову та графічну інформацію, що забезпечує регулювання використання й охорони земель незалежно від форми їх власності – державної, комунальної чи приватної» [8]. До складу цієї документації також можуть входити результати обстеження чи розвідування земельних територій.

Основна мета такої документації полягає у відображенні рішень, прийнятих інженерами-землевпорядниками щодо організації використання земель. Такі рішення розробляються у формі проектів, що передбачають раціональне планування територій з урахуванням їх правового статусу, меж, цільового призначення, а також соціальних, екологічних, економічних, санітарних та технічних чинників.

Проектне рішення у сфері землеустрою є результатом фахового бачення інженера-землевпорядника щодо організації простору земельної ділянки чи більшої територіальної одиниці. У процесі розроблення документації визначаються просторові межі об'єкта, встановлюється режим його використання, а також враховуються вимоги чинного законодавства, нормативів та стандартів.

Втілення таких рішень здійснюється шляхом винесення їх в натуру (на місцевість), закріплення меж спеціальними межовими знаками та подальшої державної реєстрації речових прав на земельну ділянку чи обмежень цих прав.

Перелік видів землевпорядної документації визначається положеннями Закону України «Про землеустрій», зокрема статтею 25 цього закону. Саме цей нормативно-правовий акт встановлює єдині вимоги до структури та змісту відповідних документів [8].

Щоб підтвердити відповідність електронної версії документації чинним нормам, стандартам та технічним вимогам у сфері землеустрою, вона має бути

підписана кваліфікованим електронним підписом інженера-землевпорядника, який має відповідний сертифікат і несе відповідальність за якість виконаних робіт. До того ж обов'язковим є використання кваліфікованої електронної позначки часу. У разі подання документації в паперовій формі її засвідчення здійснюється власноручним підписом та особистою печаткою відповідального сертифікованого спеціаліста [8].

Суб'єктами, які можуть виступати замовниками документації із землеустрою, є як державні органи та органи місцевого самоврядування, так і окремі громадяни, юридичні особи, власники та користувачі земельних ділянок. Таким чином, замовником може стати будь-яка особа або структура, що має законне право ініціювати розробку такої документації [8].

Розробкою землевпорядної документації можуть займатись лише ті виконавці, які відповідають установленим критеріям. До них належать юридичні особи, що мають відповідну матеріально-технічну базу, а також сертифікованого інженера-землевпорядника в штаті, який працює на постійній основі та несе персональну відповідальність за якість виконаних робіт. Також виконавцями можуть бути фізичні особи підприємці, за умови наявності в них належного технічного забезпечення та чинного сертифіката інженера-землевпорядника [3] [8].

Текстова частина документації із землеустрою включає в себе низку важливих компонентів, які забезпечують її повноту та обґрунтованість. Насамперед, у ній наводяться правові підстави для створення такої документації та завдання, сформульовані замовником для її розробки.

До складу текстової частини також входять копії документів, що подавались разом із заявою чи клопотанням щодо надання дозволу на складання документації. Ці документи зазвичай підтверджують місце розташування, розмір та цільове призначення земельної ділянки. Додатково включаються матеріали, які визначають правовий статус ділянки, а також інформація про наявні або потенційні обмеження та обтяження.

Крім того, обов'язковим елементом є пояснювальна записка, яка може містити як текстові обґрунтування проектних рішень, так і відповідні додаткові матеріали. В

документ включається й інформація про зацікавлену сторону – особу чи організацію, в інтересах яких розробляється документація.

Основні вимоги до складу, змісту та оформлення пояснювальної записки регламентуються статтею 29 Закону України «Про землеустрій». Виглядають ці вимоги наступним чином:

«Документація із землеустрою у складі текстових матеріалів обов'язково містить пояснювальну записку, в якій зазначаються:

- підстава проведення землеустрою (у тому числі рішення органу державної влади, органу місцевого самоврядування, на підставі якого здійснюється розроблення документації із землеустрою);
- основні відомості про об'єкт 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 вкопювання із такої документації;
- опис процедури виконання топографо-геодезичних робіт (у разі їх виконання);
- опис та обґрунтування проектного рішення;
- інформація про проведення ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою (у разі їх проведення);
- інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою обмеження у використанні земель (у разі формування земельних ділянок, внесення до Державного

- земельного кадастру відомостей про сформовану земельну ділянку, обмеження у використанні земель) із зазначенням підстави встановлення таких обмежень;
- виконавець робіт із землеустрою, його технічне і технологічне забезпечення;
  - умови щодо зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок (у разі порушення ґрунтового покриву земельних ділянок у результаті реалізації проектного рішення);
  - інформація про виконання передбачених законом вимог щодо погодження документації із землеустрою;
  - інформація про дотримання вимог закону щодо погодження поділу, об'єднання, вилучення земельних ділянок;
  - заява виконавця робіт із землеустрою про дотримання ним обмежень, встановлених статтею 28 цього Закону» [8].

Графічна частина землевпорядної документації слугує візуальним відображенням як наявних, так і запланованих меж об'єктів землеустрою. У ній зазначаються ті відомості, які підлягають включенню до Державного земельного кадастру згідно з вимогами чинного законодавства. Також у цьому розділі можуть бути представлені креслення, що ілюструють технічні рішення, особливо у випадку підготовки робочих проектів землеустрою.

Таким чином, на цьому етапі роботи було проаналізовано статті Закону України «Про землеустрій», а також деякі положення Наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України №255 від 11.04.2013 «Про затвердження Вимог до технічного і технологічного забезпечення виконавців (розробників) робіт із землеустрою», на основі чого можна зробити висновок, що зміст та структура документації із землеустрою суворо регламентується законодавством, а розробники цієї документації зобов'язані мати відповідний рівень кваліфікації та сертифікації.

## **2.2. Алгоритм розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під городництво**

Першим етапом у створенні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки є отримання дозволу на його розроблення. Отже, особа, зацікавлена в отриманні земельної ділянки у користування, повинна подати клопотання до органу місцевого самоврядування, який, відповідно до чинного законодавства уповноважений розпоряджатися земельними ділянками державної або комунальної власності.

У заяві, яка подається до уповноваженого органу, обов'язково зазначаються орієнтовна площа земельної ділянки та її цільове призначення. До заяви додаються графічні матеріали, зокрема вивірювання з кадастрової карти (плану) або інші картографічні документи, на яких позначено бажане місце розташування земельної ділянки. У разі, якщо передбачено вилучення земельної ділянки, що перебуває у користуванні іншої особи, також подається нотаріально посвідчена письмова згода відповідного землекористувача [8].

Розгляд поданого звернення може завершитися прийняттям одного з двох рішень: про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або про відмову в його наданні, при цьому рішення має прийнятись в місячний строк із дня отримання звернення, і в разі відмови – надати пояснення. Згідно статті 118 Земельного кодексу України, єдиною підставою для відмови в наданні такого дозволу може бути невідповідність обраного місця розташування ділянки вимогам нормативно-правових актів, генеральним планам населених пунктів, іншій містобудівній документації, схемам землеустрою, техніко-економічним обґрунтуванням використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, а також проектам землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів [11]. Зразок рішення органу місцевого самоврядування щодо надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки наведений в додатку А.

Після отримання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, особа, яка його отримала, звертається до землевпорядної організації із проханням розробити відповідну документацію. Така організація повинна мати право на виконання робіт із землеустрою відповідно до вимог чинного законодавства.

Виконавцем робіт від імені землевпорядної організації може бути виключно інженер-землевпорядник, який має відповідний кваліфікаційний сертифікат. Актуальний перелік сертифікованих спеціалістів публікується на офіційному веб-сайті Держгеокадастру. За відсутності такого сертифіката проект землеустрою вважатиметься недійсним, що унеможливить проведення державної реєстрації земельної ділянки.

У процесі розроблення документації інженер-землевпорядник здійснює визначення меж земельної ділянки, встановлює її геодезичні координати та складає кадастровий план. За необхідності здійснюється встановлення межових знаків безпосередньо на місцевості. Усі ці дії спрямовані на включення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру, що, у свою чергу, є запорукою можливості відновлення меж ділянки в майбутньому та забезпечення належного захисту права власності на землю.

Наступним етапом є укладення договору із землевпорядною організацією. Замовник погоджує з виконавцем умови співпраці, зокрема вартість послуг та строки виконання робіт. Особливу увагу слід звернути на те, щоб у тексті договору були чітко зафіксовані кінцеві терміни завершення робіт. Згідно з вимогами законодавства, строк виконання робіт із розроблення проекту землеустрою не повинен перевищувати шести місяців.

Завдання на виконання робіт затверджується замовником і є обов'язковим документом, що визначає обсяг та зміст майбутніх дій землевпорядної організації. У цьому документі розробник зазначає перелік робіт, які необхідно здійснити, вказує адресу земельної ділянки, її орієнтовну площу та цільове призначення. Також у завданні фіксується рішення відповідного органу влади, що стало підставою для розроблення проекту землеустрою, перелік етапів виконання робіт, а також

нормативно-правові акти, відповідно до яких здійснюється розроблення документації. Приклад такого завдання на виконання робіт на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для надання в оренду для городництва наводиться в додатку Б.

Далі землевпорядна організація, відповідно до умов укладеного договору, проводить необхідні геодезичні роботи та готує проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки. У разі потреби, межі ділянки мають бути закріплені межовими знаками встановленого зразка. Готовий проект має бути представлений як у паперовій формі, так і у вигляді електронного документа. Важливо, щоб замовник отримав примірник підготовленої документації на паперовому носії. Такий документ може бути використаний у суді як доказ у разі виникнення спору щодо меж земельної ділянки.

Законодавство також передбачає обов'язкове погодження меж земельної ділянки з власниками або користувачами суміжних ділянок у процесі кадастрових зйомок. Однак, це не означає, що сусіди мають право на необґрунтовану відмову чи вимоги змінити межі на свою користь. Усі претензії з їх боку мають бути обґрунтовані та підтверджені відповідними доказами.

У результаті проведення землевпорядних та геодезичних робіт складається проект землеустрою.

### **2.3. Процес державної реєстрації земельної ділянки та затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під городництво**

Згідно пункту 6 частини 3 статті 186 Земельного кодексу України, проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок погодженню не підлягають і затверджуються Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу [11].

Землевпорядна організація звертається до державного кадастрового реєстратора в територіальному органі Держгеокадастру з заявою про державну реєстрацію земельної ділянки. До заяви обов'язково додаються наступні документи:

- копія документа, що посвідчує особу;
- копія документа, що посвідчує повноваження діяти від імені замовника (довіреність або договір);
- копія документа про присвоєння реєстраційного номера облікової картки платника податків;
- погоджений проект землеустрою в електронному та паперовому вигляді;
- підтвердження оплати адміністративного збору за внесення відомостей до Державного земельного кадастру [11].

Уповноважений державний кадастровий реєстратор розглядає подані документи протягом 14 календарних днів. Якщо в документації не виявлено помилок, а запропоновані межі ділянки не конфліктують із межами вже зареєстрованих ділянок, інформація про нову земельну ділянку вноситься до Державного земельного кадастру, після чого видається витяг із кадастру з присвоєним кадастровим номером.

Після державної реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі, замовник подає до органу, який має повноваження щодо розпорядження відповідною земельною ділянкою клопотання про затвердження цього проекту. До клопотання необхідно додати примірник проекту землеустрою та витяг з Державного земельного кадастру. Уповноважений орган зобов'язаний у 14-денний строк з моменту подання проекту прийняти рішення про його затвердження.

Таким чином, процедура державної реєстрації земельної ділянки і затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки ґрунтується на чітких законодавчих нормах. Вона передбачає визначені строки (14 днів), коло уповноважених суб'єктів та суворі правила винесення рішень про відмову (обґрунтування лише у межах закону з переліком недоліків). Це забезпечує прозорий і передбачуваний механізм узгодження земельних питань відповідно до вимог чинного законодавства.

## Висновки до розділу 2

Перш за все, під час дослідження було визначено основні законодавчі вимоги до структури документації, її текстової та графічної частин, а також роль сертифікованого інженера-землевпорядника в процесі її оформлення. Особливу увагу приділено пояснювальній записці, як ключовому елементу документації. Встановлено, що основними нормативно-правовими актами, які регламентують процеси створення документації із землеустрою, її погодження, затвердження та державну реєстрацію земельних ділянок, є Закон України «Про землеустрій» та Земельний кодекс України.

Більш детальне дослідження теми підтвердило висновки до попереднього розділу роботи, в яких було зазначено, що відведення земельної ділянки є складним та багатостадійним процесом. Так, було розглянуто всі стадії розробки проекту землеустрою – від ініціації процедури до державної реєстрації земельної ділянки та затвердження проекту землеустрою. Наголошено на необхідності дотримання строків і нормативних вимог, а також на праві заявника на захист у разі необґрунтованої відмови.

В межах дослідження також було проведення ознайомлення з прикладами вже розроблених проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок під городництво землевпорядною організацією, для більш наочного розуміння алгоритму їх укладання, а також наведено приклади певних складових, які вказані в додатках до роботи, зокрема рішення органу місцевого самоврядування щодо надання дозволу на розробку проекту землеустрою та завдання на виконання робіт.

Загалом встановлено, що хоча процедура відведення є чітко врегульованою, вона залишається складною й багатоступеневою, що зумовлює потребу в правовій обізнаності заявників і вдосконаленні нормативної бази.

## РОЗДІЛ 3. РОЗРОБКА ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПІД ГОРОДНИЦТВО

### 3.1. Характеристика земельної ділянки, що підлягає відведенню

Земельна ділянка, для якої розробляється проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки під городництво знаходиться у місті Рожище Луцького району Волинської області.



#### УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:



Земельна ділянка

Рис.3.1 Зображення земельної ділянки на супутниковому знімку

Рожище є адміністративним центром Рожищенської міської громади. Його географічне положення – майже в центрі Волині, на берегах річки Стир, за 20-22 км на північний схід від обласного центру Луцька.

Площа міста становить приблизно 1022 га, висота над рівнем моря близько 182 метри. Клімат території помірно-континентальний, з м'якою зимою та теплим літом. На території міста та прилеглих до нього сільських населених пунктів переважають сінокоси, болота, чагарники та водні об'єкти.

Загалом, регіон має сприятливі природні умови для ведення городництва.

Під час обстеження об'єкта землеустрою встановлено, що запроектована до відведення земельна ділянка розташована в серединній зоні населеного пункту м. Рожище Луцького району Волинської області в районі земель житлової та громадської забудови, промисловості та енергетики, частково сільськогосподарського призначення.

Форма власності об'єкта – комунальна власність (код згідно Додатку 18 до вимог змісту, структури і технічних характеристик електронного документа, що додаються до «Порядку ведення Державного земельного кадастру», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України №1051 від 17.10.2012 р. – 200. Комунальна власність) [6].

Цільове призначення на момент відведення земельної ділянки: земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам) (код згідно додатку 59 до «Порядку ведення Державного земельного кадастру – 01.07) [6].

Земельна ділянки, що відводиться, має такі характеристики:

- площа земельної ділянки – 0,0295 га;
- конфігурація – неправильний багатокутник;
- рельєф – рівнинний;
- рівень ґрунтових вод – більше трьох метрів;
- ґрунти – дерново-підзолисті та дернові неоглеєні і глеюваті супіщані ґрунти на піщаних відкладах та дерново-підзолисті і підзолисто-дернові глейові легкосуглинкові ґрунти. Згідно статті 150 Земельного кодексу України [11] та «Переліку особливо цінних груп ґрунтів», затвердженого Наказом Держкомзему України від 06.10.2003 р. №245, ґрунти, розповсюджені на даній земельній ділянці, не відносяться до особливо цінних земель;
- обмеження у використанні земель (обтяження або наявні земельні сервітути): відсутні;
- під'їзд – з польової дороги загального користування.

Земельна ділянка, запроектована до відведення, не має відношення до земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного чи лісогосподарського призначення.

Надані відомості про об'єкт землеустрою можна додати до змісту пояснювальної записки до проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під городництво.

### **3.2. Підготовка матеріалів проекту землеустрою**

Підготовка матеріалів проекту землеустрою є ключовим етапом у процесі оформлення земельної ділянки, оскільки саме на цьому етапі формується комплексна документація, що містить обґрунтування правомірності відведення земельної ділянки, її технічну характеристику, правовий режим, а також просторові параметри. Матеріали проекту включають як текстову, так і графічну частини, які мають відповідати встановленим законодавчим вимогам. Від правильності складання цих матеріалів залежить державна реєстрація ділянки та подальше затвердження і набуття речових прав на землю. У цьому підрозділі буде розглянуто основні складові підготовки проекту землеустрою, їх зміст, а також вимоги до оформлення відповідно до чинного законодавства України.

Пояснювальна записка є невід'ємною частиною проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, у якій узагальнюється інформація про об'єкт землеустрою, обґрунтовується доцільність відведення земельної ділянки та визначається її правовий статус. Цей документ виконує аналітичну, довідкову й обґрунтовальну функції, а також слугує основою для прийняття управлінських рішень органами влади. Вимоги до інформації, яка зазначається в пояснювальній записці, регламентуються статтею 29 Закону України «Про землеустрій» та були зазначені в підрозділі 2.1 цієї роботи. Загалом, зміст пояснювальної записки охоплює всі аспекти виконання проекту, отже розглянемо його більш детально, на прикладі ділянки, яка знаходиться в м. Рожище Луцького району Волинської області:

### 1. Підстава проведення землеустрою. Відомості про виконавця робіт із землеустрою

Цей пункт підтверджує законність і підставу виконання робіт. Тут фіксується замовник, виконавець робіт із землеустрою, відповідальний за якість робіт інженер-землевпорядник із зазначенням документів, що підтверджують кваліфікацію особи та підстави, на яких розроблений даний проект.

### 2. Основні відомості про об'єкт землеустрою

У цьому пункті надається стисла, але вичерпна характеристика земельної ділянки, щодо якої розробляється проект землеустрою. Він допомагає сформуванню загального уявлення про ділянку та її характеристики як об'єкта землеустрою. Частково зміст пункту викладений в підрозділі 3.1 цієї роботи.

### 3. Використані нормативно-правові акти з питань здійснення землеустрою, норми і правила у сфері землеустрою

У цьому пункті перелічуються основні законодавчі та нормативні документи, якими керувалися під час розроблення проекту землеустрою. Досліджуваний проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розроблений з дотриманням вимог:

- Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року №2768-III;
- Закону України «Про землеустрій» від 22 травня 2003 року №858-IV;
- Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» від 23 грудня 1998 року №353-XIV;
- Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28 квітня 2021 року №1423-IX;
- Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17 жовтня 2012 року №1051;
- Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки» від 2004 року №266 (Документ втратив чинність від 11.04.2025, проте на момент розроблення проекту землеустрою ще був актуальним);

- Наказу Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України «Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98)» від 9 квітня 1998 року №56, зареєстрованого у Мін'юсті України від 23 червня 1998 року за №393/2833;
  - Наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Порядку використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою» від 2 грудня 2016 року №509, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 19 грудня 2016 року за №1646/29776;
  - «Вимог до технічного і технологічного забезпечення виконавців (розробників) робіт із землеустрою», затверджених Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 11 квітня 2013 року №255 та зареєстрованих в Мін'юсті України 29 квітня 2013 року за №694/23226 (із змінами, внесеними згідно з Наказом Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства від 27 липня 2020 року №1405);
  - Державних будівельних норм України ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», затверджених Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26 квітня 2019 року №104.
4. Використані документи Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель, відомості Державного земельного кадастру, а також Державного реєстру земель, відомості Державного картографо-геодезичного фонду, затверджена містобудівна документація, а також викопіювання з таких документацій

При розробці проекту було використано графічні матеріали технічної документації з нормативної грошової оцінки земель м.Рожище Луцького району Волинської області, з них зокрема картограма розповсюдження агропромислових груп ґрунтів (М 1:10000), яка відображена у додатку Г.

## 5. Опис процедури виконання топографо-геодезичних робіт, технічне і технологічне забезпечення виконавця робіт із землеустрою

Цей пункт містить опис того, як саме проводилися зйомки території, їх законодавче підґрунтя, моделі геодезичних приладів із відповідним свідоцтвом про перевірку законодавчо регульованого засобу вимірювальної техніки та перелік використаних програм для обробки результатів вимірювань із відповідною ліцензією.

Так, комплекс робіт із кадастрової зйомки було виконано у відповідності зі статтею 198 Земельного кодексу України, статтями 20, 22, 25, 26, 34 Закону України «Про землеустрій» та статтями 16, 21, 22, 34, 35 Закону України «Про Державний земельний кадастр» та іншими нормативно-правовими актами України.

Кадастрова зйомка території виконана методом тахеометричного знімання з обмірами контурів рослинності та сільськогосподарських угідь, фасадів будівель і споруд, інженерних мереж і комунікацій в масштабі 1:500 із січенням рельєфу горизонталями через 1 метр. Лінійні та кутові вимірювання (прокладення лінійно-кутових мереж) проводилися електронним тахеометром Nikon NPL-352.

За результатами проведеної кадастрової зйомки території були визначені та уточнені загальна площа, лінійні розміри та площі земельних угідь земельної ділянки, що проектується до відведення. Класифікація земельних угідь проведена згідно з Класифікацією видів земельних угідь (КВЗУ) [6].

## 6. Опис та обґрунтування проектного рішення

В даному пункті визначаються законодавчі підстави та опис відповідного рішення щодо відведення земельної ділянки для городництва, надається експлікація земельних угідь (згідно з Класифікацією видів земельних угідь), що відображена в таблиці 3.1, а також перелік обов'язків, яких повинен дотримуватись замовник, зокрема:

- після державної реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі у встановленому законодавством порядку (п.6 ч.3 ст.186 Земельного кодексу України) подати даний проект землеустрою на розгляд органу місцевого самоврядування для прийняття відповідного рішення про

- затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для надання земельної ділянки в оренду [11];
- до використання земельної ділянки приступити після укладення договору оренди землі та виготовлення документа, що посвідчує право оренди на земельну ділянку (Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права);
  - використовувати земельну ділянку за встановленим даним проектом землеустрою цільовим призначенням;
  - встановити межі відведеної земельної ділянки в натури (на місцевості) та закріпити їх межовими знаками;
  - виконувати обов'язки землекористувача відповідно до вимог статті 96 Земельного кодексу України [11].

Таблиця 3.1

Експлікація земельних угідь (згідно з Класифікацією видів земельних угідь)

Власники землі, землекористувачі та землі державної чи комунальної власності, не надані у власність або користування	Категорія земель	Загальна площа земель, всього, га	Назва земельних угідь	
	Код виду цільового призначення		Код згідно з КВЗУ	
	Форма власності		групи	підгрупи
			Рілля	Рілля
А	1	2	3	4
<b>ДО РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ</b>				
Рожищенська міська рада Луцького району Волинської області (земельні ділянки запасу, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	Землі сільськогосподарського призначення	0,0295	0,0295	0,0295
	01.17			
	Комунальна власність	0,0295	0,0295	0,0295
<b>ПРОЕКТНЕ РІШЕННЯ</b>			групи	підгрупи
<b>ПІСЛЯ ЗАТВЕРДЖЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В ОРЕНДУ</b>			Рілля	Рілля
			001.00	001.01

Продовження таблиці 3.1

Власник земельної ділянки: Рожищенська міська рада Луцького району Волинської області Землекористувач (орендар): Грицюк Сергій Романович	Землі сільськогосподарського призначення	0,0295	0,0295	0,0295
	01.07			
	комунальна власність	0,0295	0,0295	0,0295
ВСЬОГО		0,0295	0,0295	0,0295
РАЗОМ ВІДВОДИТЬСЯ		0,0295	0,0295	0,0295

7. Інформація про проведення ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою

Пункт охоплює такі аспекти виконання проекту, як зняття та перенесення ґрунтового покриву земельної ділянки, ґрунтові, геоботанічні та інші обстеження земель, виявлення інформації про історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території чи їх охоронні зони, що поширюються на земельну ділянку, пам'ятки культурної спадщини, характерні ознаки на місцевості на ділянці та навколо неї. У разі виявлення зазначених ознак, користувач земельної ділянки зобов'язаний забезпечити збереженість пам'яток та укласти з органами охорони культурної спадщини охоронний договір.

8. Розроблення та зберігання документації із землеустрою. Заява виконавця робіт із землеустрою про дотримання ним обмежень, встановлених статтею 28 Закону України «Про землеустрій»

На даному етапі виконується завершальне оформлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки як у паперовій, так і в електронній формах. Документація засвідчується сертифікованим інженером-землевпорядником шляхом накладання кваліфікованого електронного підпису (для електронного варіанта) та особистого підпису і печатку (для паперового). Розробник, діючи від імені замовника, подає підготовлений пакет документів до органу, відповідального за ведення Державного земельного кадастру, для внесення відповідних відомостей та присвоєння кадастрового номера. Один примірник документації передається замовнику на зберігання, інший – у цифровому вигляді – зберігається в архіві розробника. Окрім того, електронна форма документації подається до Державного

фонду документації із землеустрою та оцінки земель. Розробник несе повну відповідальність за якість та достовірність наданих матеріалів і заявляє про дотримання професійних обмежень, визначених законодавством.

Після укладання пояснювальної записки, до проекту землеустрою додаються матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування, такі як абрис кадастрової зйомки (додаток В), журнал тахеометра, схема прив'язки до пунктів Державної геодезичної мережі України, а також графічні матеріали, такі як вкопійовання з публічної кадастрової карти України (додаток Г), вкопійовання з картограми розповсюдження агропромислових груп ґрунтів (додаток Г), кадастровий план земельної ділянки (додаток Д). Також до проекту землеустрою додається перелік обмежень у використанні земельної ділянки та відомості про встановлені межові знаки (додаток Е).

### **3.3. Розробка обмінного файлу (електронного документу) у форматі XML**

За результатами виконання землевпорядних робіт складається електронний документ – електронний файл уніфікованої форми для обміну інформацією, яка використовується під час ведення Державного земельного кадастру і виконання топографо-геодезичних робіт, робіт із землеустрою та оцінки земель. Електронний документ створюється у вигляді файлу формату XML у кодуванні Unicode (UTF-8).

XML є міжнародним форматом, який набув в Україні широкого вжитку із запровадженням єдиного загальнодержавного земельного кадастру у 2013 році. До того бази даних про земельні ділянки велися у форматі IN4, який є вітчизняною розробкою. Наразі формат IN4 використовується як проміжний, для того, щоб «зібрати» обмінний файл з декількох контурів.

Формат XML використовується для забезпечення задач Державного земельного кадастру, а саме для: обміну даними у сфері земельних відносин та кадастрової діяльності, внесення та коригування інформації про земельні ділянки, включаючи їх створення, розділ, об'єднання та виправлення помилок у Державному земельному кадастрі. Крім того, обмінні XML-файли слугують інструментом для актуалізації та

уточнення основних характеристик ділянок, що сприяє збереженню високого рівня точності та надійності кадастрових відомостей [2].

Обмінний XML-файл застосовується для виконання наступних завдань:

- внесення первинної інформації до Державного земельного кадастру у випадках, коли йдеться про створення нової земельної ділянки, її поділ чи об'єднання, а також для присвоєння кадастрового номера;
- подання інформації щодо ділянок, які мають кадастровий номер, але не відображаються на Публічній кадастровій карті;
- виправлення помилкових записів у кадастрі, зокрема щодо площі, виду використання, цільового призначення, місця розташування, а також даних про власників чи користувачів;
- уточнення меж, координат або усунення накладення ділянок та інших конфліктів просторової прив'язки кадастрових об'єктів.

Порівняно з файлом у форматі IN4, XML-файл є набагато складнішим. Він являє собою ієрархічне дерево елементів, тобто є структурним. Базовими елементами формування електронного документа є геодезичні дані (координати точок повороту меж контуру об'єкта Державного земельного кадастру), які забезпечують просторову основу інших відомостей електронного документа і можливість їх використання у Державному земельному кадастрі.

Вимоги до електронного документу на законодавчому рівні визначені у Додатку 1 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою КМУ №1051 від 17.10.2012 [6].

Робота по створенню обмінного файлу у форматі XML виконується в програмному забезпеченні GeoSee2. Виконання починається зі створення файлу у форматі IN4 (формат Держкомзем 23.05.2003). Для того, щоб сформувати досліджувану земельну ділянку, потрібно вручну вписати координати її поворотних точок. Тут варто зазначити, що файл у цьому форматі синтаксично являє собою набір відокремлених лінійних дескрипторів. Дескриптори позначають інформаційні блоки:

BL – кадастровий квартал;

SR – земельна ділянка;

CL – угіддя;

OB – обмеження;

NB – суміжник.

В інформаційному блоці SR потрібно ввести координати поворотних точок земельної ділянки, після чого вона буде нанесена на креслення. Після цього на креслення потрібно додати угіддя та описати межі земельної ділянки. В обмінному файлі напрям суміжного об'єкту (наприклад, продовження сторони суміжної земельної ділянки) позначається штрихом, початок якого співпадає з поворотною точкою межі земельної ділянки, а кінець розташований на довільній відстані, проте обов'язково паралельно до межі сусідньої ділянки. Такі штрихи називають «хвостами» суміжників. На землевпорядних кресленнях кожен штрих позначається великою літерою в алфавітному порядку, за годинниковою стрілкою. В умовних позначеннях межі описуються наступним чином: «Від А до Б – землі загального користування (вулиця)». В результаті створення XML-файлу ПЗ GeoSee2 надає можливість автоматично створити документ – «Відомість про встановлені межові знаки земельної ділянки», що відображений в додатку Е.

Після завершення роботи з кресленням, файл IN4 конвертується в XML, отже наступним етапом є заповнення структури електронного документа, що складається із службової та інформаційної частин.

Службова частина (AdditionalPart) використовується для формування і обміну інформацією про реквізити електронного документа та виконавця робіт і складається з:

- інформації про електронний документ;
- інформації про осіб, які сформували, здійснили коригування даних електронного документа.

Службова частина містить «Інформацію про обмінний файл» та «Інформацію про виконавця робіт». «Інформація про обмінний файл містить відомості про програмне забезпечення, в якому здійснювалось створення чи редагування обмінного файлу, та заповнюється програмою автоматично. «Інформація про виконавця робіт» містить відомості про особу, що здійснювала створення чи редагування обмінного

файлу, і заповнюється вручну, зокрема тут міститься інформація про ПІБ, ідентифікаційний номер, посаду, кваліфікаційний сертифікат, а також контактна інформація та адреса виконавця.

Інформаційна частина (InfoPart) використовується для обміну інформацією про об'єкти Державного земельного кадастру і їх метричні відомості та складається з:

- метричної інформації електронного документа;
- територіальної зони (групи об'єктів Державного земельного кадастру);
- кадастрової зони;
- кадастрового кварталу.

В цій частині містяться відомості про керівника місцевої влади, начальника обласного відділу Держгеокадастру, безпосередньо про об'єкт землеустрою, яким в нашому випадку є земельна ділянка, відомості про власника, про землевпорядну документацію, яка є підставою для внесення відомостей до Державного земельного кадастру, а також про угіддя та суміжники земельної ділянки.

Для земельної ділянки заповнюється інформація про її місце розташування, категорію та призначення (категорія 100 – землі сільськогосподарського призначення, цільове призначення – 01.07 – для городництва), форму власності (200 – комунальна). В полі «метрична інформація», в елементі «кадастровий номер» вказується «0000», оскільки ділянка ще не сформована. Площа ділянки – 0.0295 га.

У відомостях про «Технічну документацію» вказується вид документації «004 – проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки». Будь-яка документація зазвичай містить «Пояснювальну записку» (001), «Технічне завдання» (002), і «Кадастровий план земельної ділянки» (022).

«Блок угідь» містить інформацію про угіддя, наявні на земельній ділянці – їхній код згідно з класифікатором та опис геометрії. На ділянці наявне лише угіддя 001.01 – Рілля.

«Блок суміжників» містить опис земель, розташованих навколо ділянки. Якщо суміжна ділянка має кадастровий номер, він обов'язково вказується, та позначається інформація про землевласника (землекористувача) згідно відомостей Державного земельного кадастру. Якщо ділянка поряд не сформована (тобто її немає на

кадастровій карті), така межа описується, як «землі загального користування». Кожен елемент «Суміжник» повинен містити обов'язковий дочірній елемент «Власник», який може бути фізичною або юридичною особою. Якщо суміжником є «землі, не надані у власність чи користування» або «землі загального користування», «Власник» визначається як «Юридична особа».

Приклад процесу наповнення дерева обмінного файлу наведено на наступному рисунку:

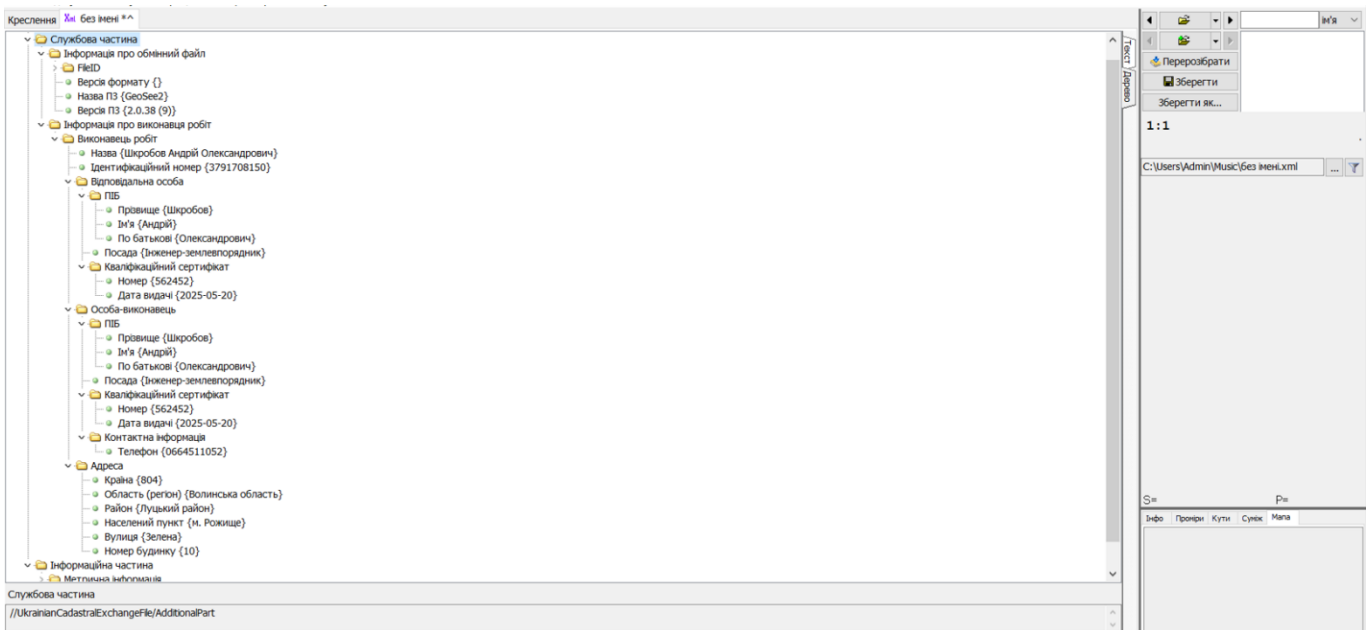


Рис.3.2 Процес наповнення інформацією обмінного файлу у форматі XML

Після заповнення всієї необхідної інформації та збереження обмінного файлу у форматі XML, існує можливість експортувати дані у вигляді документів, створених програмою автоматично за існуючими актуальними шаблонами. Основним таким документом є кадастровий план зразку 2025 року, що надається в додатку Д. Окрім цього, в межах створення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки також можна експортувати дані у вигляді Відомості про встановлені межові знаки земельної ділянки (додаток Е).

У результаті виконання роботи замовник отримує обмінний файл XML, що містить усі необхідні відомості про земельну ділянку. Цей файл підписується кваліфікованим електронним підписом інженера-землевпорядника, зберігається на цифровому носії (зазвичай CD або флеш-накопичувачі), та може бути використаний для подальшого внесення інформації до ДЗК.

### Висновки до розділу 3

На завершальному етапі дослідження було здійснено комплексний розгляд процесу розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під городництво. Було отримано теоретичні та практичні навички створення подібних проектів – від проведення дослідження ділянки та надання її характеристики, ознайомлення з процесом укладання пояснювальної записки та змістом проекту, до більш складних елементів та процесів, таких як виконання топографо-геодезичних робіт, розробка графічних матеріалів, та, безпосередньо, створення обмінного файлу у форматі XML.

При наданні просторової та фізико-географічної характеристики ділянки, запроектованої для відведення, потрібно враховувати її природні умови, конфігурацію, ґрунтові властивості, правовий статус та розташування. Таке детальне обґрунтування дозволяє об'єктивно оцінити придатність земельної ділянки для ведення городництва та можливість її залучення до раціонального землекористування.

Розробка пояснювальної записки, виконання топографо-геодезичних робіт, опрацювання текстових і графічних матеріалів, а також дотримання вимог нормативно-правової бази дає змогу забезпечити юридичну чинність документації та її придатність до подальшої реєстрації та затвердження.

XML-файл є обов'язковим елементом подання даних до Державного земельного кадастру. Отже, ознайомлення зі змістом, структурою та процесом створення таких файлів є важливим елементом навчання сертифікованих інженерів-землевпорядників.

## ВИСНОВКИ

У результаті виконання комплексного дослідження теоретичних аспектів розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, зокрема під городництво, а також ознайомлення з процесом створення обмінних файлів (електронних документів) у форматі XML за допомогою програмного забезпечення GeoSee2, було розглянуто та систематизовано актуальну нормативно-правову базу, наукові статті, публікації, методичні вказівки та готові проекти землеустрою, а також створено власний обмінний файл для земельної ділянки для одного з таких проектів.

Дослідження, виконане в межах першого розділу, присвяченого нормативно-правовій базі, що регламентує процедури формування земельних ділянок, оформлення проектів землеустрою та особливості відведення ділянок під городництво, дозволило визначити, що основними законодавчими актами у цій сфері є Земельний кодекс України, Закон України «Про землеустрій» та Постанова Кабінету Міністрів №1051 від 17.10.2012 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру». Завдяки опрацюванню змісту цих законів було визначено складність та багатостадійність процесу, що передбачає чітку послідовність дій – від ініціації процедури та виготовлення землевпорядної документації – до державної реєстрації земельної ділянки та речових прав на неї.

Також в межах розділу було визначено особливості відведення земельних ділянок під городництво - вони полягають в тому, що площа таких земельних ділянок обмежена 0,6 га, для них існують певні обмеження на забудову, а також такі земельні ділянки надаються лише в оренду.

Під час написання розділу було виконано перше завдання кваліфікаційної роботи бакалавра – дослідити чинну базу нормативно-правових актів, що регулюють процес формування земельних ділянок, їх відведення та укладання відповідної землевпорядної документації.

Результатом роботи над другим розділом є виконання другого, третього та четвертого завдань роботи, які полягають в ознайомленні з вимогами, процедурою розроблення та алгоритмом державної реєстрації та затвердження проектів

землеустрою щодо відведення земельних ділянок під городництво, а також в дослідженні змісту вже готових проектів, розроблених кваліфікованим інженером-землевпорядником, та отриманих під час роботи на підприємстві в межах проходження виробничої практики.

Встановлено, що основними нормативно-правовими актами, які регламентують процеси створення проектів землеустрою, державну реєстрацію земельних ділянок та затвердження цих проектів, є Закон України «Про землеустрій» та Земельний кодекс України, та досліджено зміст відповідних статей.

Третій розділ має практичну цінність, оскільки під час роботи над ним було здобуто навички роботи над проектами землеустрою, зокрема проведено ознайомлення з укладанням пояснювальної записки, топографо-геодезичними роботами на ділянці та підготовці деяких графічних матеріалів, а також створено власний обмінний файл у форматі XML на основі даних, отриманих під час розроблення проекту в межах виробничої практики. В результаті роботи над розділом було виконано останні два завдання, сформованих для досягнення мети дослідження.

Вертаючись до актуальності теми дослідження, а саме до того, що проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок наразі можна назвати одним із найбільш поширених видів документації із землеустрою, а городництво в умовах воєнного стану набуває більшого попиту, можна стверджувати, що вивчення всіх аспектів розроблення таких проектів робить важливий внесок у формування професійної компетентності фахівців землеустрою та кадастру та покращує здатність ефективно поєднувати теоретичні знання із практичними навичками в цій галузі землеустрою.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин : Закон України від 28.04.2021 №1423-IX : станом на 1 січня 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>
2. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 №3613-VI : станом на 8 листопада 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>
3. Про затвердження Вимог до технічного і технологічного забезпечення виконавців (розробників) робіт із землеустрою : Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 11.04.2013 №255 : станом на 6 жовтня 2020 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0694-13#Text>
4. Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98) : Наказ Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України від 09.04.1998 №56 : станом на 28 вересня 1999 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98#Text>
5. Про затвердження Порядку використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою : Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 02.12.2016 №509. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1646-16#Text>
6. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 №1051 : станом на 11 січня 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п#Text>
7. Про затвердження Типового договору оренди землі : Постанова Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 №220 : станом на 10 серпня 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-п#Text>
8. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 №858-IV : станом на 15 листопада 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>

9. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність : Закон України від 23.12.1998 №353-XIV : станом на 15 листопада 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14#Text>
10. Умовні знаки для топографічних планів масштабів 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500. Київ : Мінекоресурсів України, 2001. URL: [http://gki.com.ua/files/uploads/documents/Norms/Ukrgeodesykart\\_norms/umovni\\_z\\_naky\\_500-5000.pdf](http://gki.com.ua/files/uploads/documents/Norms/Ukrgeodesykart_norms/umovni_z_naky_500-5000.pdf)
11. Земельний кодекс України : Кодекс України від 25.10.2001 №2768-III : станом на 7 лютого 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
12. Цивільний кодекс України : Кодекс України від 16.01.2003 №435-IV : станом на 1 січня 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
13. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», затверджений Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26 квітня 2019 року №104. URL: [https://e-construction.gov.ua/laws\\_detail/3260441209981634046](https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3260441209981634046)
14. ДНАОП 74.2-1.01-89. Правила з техніки безпеки на топографо-геодезичних роботах (ПТБ-88). URL: [https://dnaop.com/html/43421/doc-ДНАОП\\_74.2-1.01-89](https://dnaop.com/html/43421/doc-ДНАОП_74.2-1.01-89)
15. Богіра М.С., Ярмолюк В.І. Землевпорядне проектування: теоретичні основи і територіальний землеустрій : навчальний посібник. Київ : Аграрна освіта, 2011. 416 с.
16. Пашкевич І. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки та її реєстрація. Проблеми, невідповідності та пропозиції // Землевпорядний вісник. 2018. №3. С. 16-20.
17. Скоморовський В.Б., Рибченко В.І. Нормативно-правове забезпечення розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з комунальної у приватну власність // Legal Bulletin. 2022. Т. 94, №5. С. 66-73. URL: <https://doi.org/10.31732/2708-339x-2022-05-66-73>
18. Тітова С. В., Даценко Л. М., Дубницька М. В., Боднар С. П. Кадастр : навчальний посібник. Київ, 2022. 263 с. URL: <https://drive.google.com/file/d/1NXpbkJ9tMFyOT9r6C5QrtwNSVNZddbtF/view>

- 19.Третяк А. М. Землевпорядне проектування: теоретичні основи і територіальний землеустрій : навч. посібник. Київ : Вища освіта, 2006. 528 с.
- 20.Третяк А. М. Теоретичні основи землеустрою : монографія. Київ : ІЗУ УААН, 2002. 152 с.
- 21.Федорович В. Право постійного користування земельними ділянками в Україні: проблеми законодавчого забезпечення та практики застосування. Вісник Львівського університету. 2022. №75. С. 129-138. URL: <https://doi.org/10.30970/vla.2022.75.129>

## ДОДАТКИ

Додаток А

Зразок рішення органу місцевого самоврядування щодо надання дозволу на розроблення проекту землеустрою



РОЖИЩЕНСЬКА МІСЬКА РАДА  
ВОЛИНСЬКОЇ ОБЛАСТІ  
ВОСЬМЕ СКЛИКАННЯ

## РІШЕННЯ

25 травня 2023 року

м.Рожище

№ 33/64

Про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки гр. Грицюку С. Р.

Розглянувши заяву гр. Грицюка С. Р., керуючись пунктом 34 частини 1 статті 26, статтею 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статтями 12, 22, 36, 79<sup>1</sup>, 116, 122, 123 Земельного Кодексу України, статтями 19, 25, 50 Закону України «Про землеустрій», враховуючи рекомендації постійної комісії з питань депутатської діяльності та етики, дотримання прав людини, законності та правопорядку, земельних відносин, екології, природокористування, охорони пам'яток та історичного середовища від 18.05.2023 № 36/28, міська рада

## ВИРІШИЛА:

1. Надати дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки гр. Грицюку Сергію Романовичу в м. Рожище в оренду терміном на 5 років для городництва орієнтовною площею до 0,0300 га.
2. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подати для розгляду та затвердження у встановленому порядку.
3. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань депутатської діяльності та етики, дотримання прав людини, законності та правопорядку, земельних відносин, екології, природокористування, охорони пам'яток та історичного середовища Рожищенської міської ради.

Міський голова

Олег Данилюк 215  
Валентин Кузавка 218



Вячеслав ПОЛЩУК



ЗГІДНО З ОРИГІНАЛОМ  
Секретар ради  
Надія Зінгель  
«25» 05 2023р.

## Зразок завдання на виконання робіт на розроблення проекту землеустрою

**ЗАТВЕРДЖЕНО:**Гришок Сергій Романович

(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи,

набмєнування юридичної особи)

(посада)



(підпис)

С.Р. Гришок

(ініціали та прізвище)

" 8 " січня 2024 р.

Додаток 1 до договору № 1/01-П від 08.01.2024 р.**ЗАВДАННЯ НА ВИКОНАННЯ РОБІТ  
на розроблення проекту землеустрою**

1. Виконувана робота: розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для надання в оренду Гришоку Сергію Романовичу для городництва.

2. Підставою для виконання роботи є: рішення (дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки) сесії Рожиченської міської ради Луцького району Волинської області восьмого скликання від 25.05.2024 р. № 33/64.

(рішення або розпорядження місцевого органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування)

3. Характеристика об'єкта:

- місце розташування: Волинська область, Луцький район, м. Рожиче;
- форма власності: комунальна власність (код згідно Додатку 18 до вимог змісту, структури і технічних характеристик електронного документа, що додаються до «Порядку ведення Державного земельного кадастру», затвердженого Постановою КМ № 1051 від 17.10.2012 р. — 200. Комунальна власність);
- цільове призначення на момент відведення земельної ділянки: земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам) (код згідно Додатку 59 до «Порядку ведення Державного земельного кадастру» — 01.17);

проектне цільове призначення земельної ділянки: для городництва (код згідно Додатку 59 до «Порядку ведення Державного земельного кадастру» — 01.07).

4. Вихідні дані:

- матеріали вибору місця розташування об'єкта — відсутні;
- орієнтовна площа (розмір) земельної ділянки — 0,0300 га (гектарів);
- викопіювання (фрагмент) з планово-картографічних матеріалів (генеральний план будівництва об'єкта, затверджена містобудівна документація — детальний план території, проект землеустрою тощо), державні будівельні норми, що обґрунтовують розмір земельної ділянки;
- наявні обмеження: відсутні;
- земельні сервітути: відсутні;
- умови відведення (надання) земельної ділянки: для надання в оренду строком на 5 років;
- інші матеріали (за наявності).

(власність, постійне користування, оренда із зазначенням строку)

5. Документи і матеріали, що повинні бути представлені за результатами виконаних робіт:

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянкидля надання в оренду Гришоку Сергію Романовичу,для городництва

що розташована за адресою:

Волинська область, Луцький район, м. Рожиче

(назва об'єкта)

виготовляється у двох примірниках (один у паперовій формі — Замовнику, другий в електронній формі у форматі \*\*\*. PDF — у Державний фонд документації із землеустрою та оцінки земель).

6. Виконавець: Товариство з обмеженою відповідальністю «Проектно-експертна компанія «Альтернатива»

(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи-підприємця або повне найменування юридичної особи)

Юридична адреса: 45108, Волинська область, Луцький район, с. Олешківці, вул. Зелена, буд. 10

Фактична адреса (офіс): 45101, Волинська область, Луцький р-н, м. Рожиче, вул. Незалежності, буд. 48, приміщення № 5 (бізнес-центр, 3 поверх)

Директор

(посада)

" 8 " січня 2024 р.



(підпис)

О.С. Денисюк

(ініціали та прізвище)

Абрис кадастрової зйомки

АБРИС

40




кадастрової зйомки

Замовник: Грицюк Сергій Романович

Адреса: Волинська обл., Луцький р-н, м.Рожичів, вул 1 Травня, 1а

Цільове призначення: землі промисловості (код 11.03)




- Умовні позначення
-  - межі земельної ділянки Грицюка С.Р. що діляться на окремі земельні ділянки
  -  - пункти знімальної геодезичної мережі тематичного зорієнтування на місцевості
  -  - точки кадастрової зйомки


Директор Сертифікований  
 Денисов О.В.  
 м.Львів, вул. Майдан



## Викопіювання з публічної кадастрової карти України

### ВИКОПІЮВАННЯ З ПУБЛІЧНОЇ КАДАСТРОВОЇ КАРТИ УКРАЇНИ\*







Масштаб 1:10000

#### УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

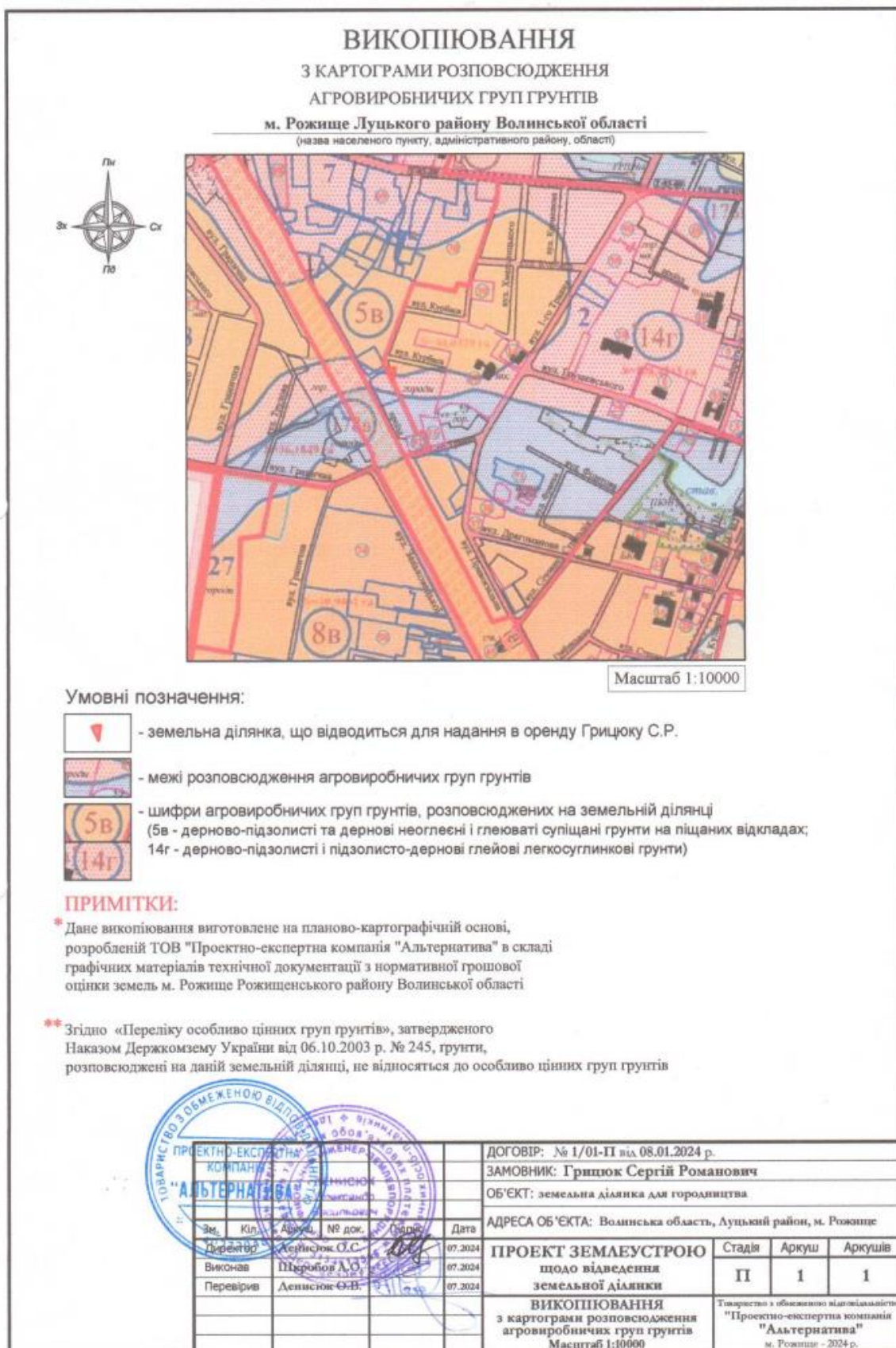
-  - земельна ділянка, що відводиться для надання в оренду Грицюку С. Р. для городництва
-  - межі кадастрових кварталів

\* ПРИМІТКА:  
Дане викопіювання виготовлене як викопіювання (фрагмент, скріншот) з Публічної кадастрової карти України (web-порталу <https://map.land.gov.ua>) станом на 27 липня 2024 року.


ДОГОВІР: № 1/01-П від 08.01.2024 р.		ЗАМОВНИК: Грицюк Сергій Романович	
ОБ'ЄКТ: земельна ділянка для городництва		АДРЕСА ОБ'ЄКТА: Волинська область, Луцький район, м. Розниське	
<b>ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ</b> щодо відведення земельної ділянки  <b>ВИКОПІЮВАННЯ</b> з Публічної кадастрової карти України М 1:10000		Стадія	Аркуш
		П	1
		Аркушів	1
Товариство з обмеженою відповідальністю "Альтернатива"		Товариство з обмеженою відповідальністю "Проектно-експертна компанія "Альтернатива" м. Розниське - 2024 р.	

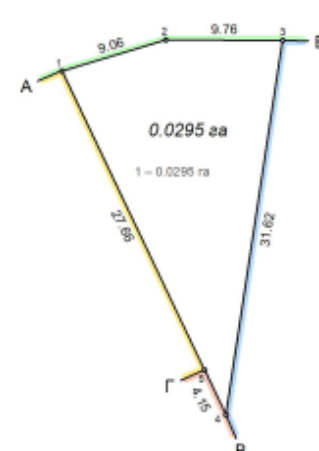
## Викопіювання з картограми розповсюдження агропромислових груп ґрунтів



## Кадастровий план земельної ділянки у масштабі 1:500

**Кадастровий план земельної ділянки**  
Кадастровий номер земельної ділянки 0724510100:04:008:\_\_\_\_\_





Координати поворотних точок меж земельної ділянки

№ точки на схемі	Назва точки	Відстань (метрів)	Координати	
			X	Y
1	_авт0001		5634258,220	2212713,480
2	_авт0002	9,06	5634260,800	2212722,160
3	_авт0003	9,76	5634260,780	2212731,920
4	_авт0004	31,62	5634229,520	2212727,190
5	_авт0005	4,15	5634233,260	2212725,400
1	_авт0001	27,66		



**Опис меж**

Від А до Б Землі Рожищенської міської ради  
Від Б до В Грицюк Сергій (0724510100:04:008:0098)  
Від В до Г Грицюк Сергій (0724510100:04:008:0102)  
Від Г до А Землі загального користування (дорога)

**Земельні угіддя**

№	Код	Призначення	Площа, га
1	001.01	Рілля	0,0295

**Умовні позначення**

	поворотні точки
	лінійні проміри

Обмежень, згідно з постановою КМУ від 17.10.2012 №1051, не встановлено

Кадастровий квартал	0724510100:04:008		
Місце розташування	Волинська область, Луцький район, Рожище,		
Цільове призначення	Категорія земель	100 – Землі сільськогосподарського призначення	
	Код виду цільового призначення	01.07	
Площа, га	0,0295		

Виконавець	Шкробов Андрій Олександрович	2025	Рожищенська міська рада Волинська область, Луцький район, Рожище,			
			Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок	Стадія	Аркуш	Аркушів
				Т	1	1
			Кадастровий план земельної ділянки Масштаб 1:500	- 2025		

## Відомості про встановлені межові знаки

**ВІДОМІСТЬ**  
про встановлені межові знаки  
земельної ділянки кадастровий номер 0724510100: \_\_: \_\_: \_\_

Назва об'єкта (ПІБ замовника): Рожищенська міська рада  
Цільове призначення: 01.07, Для городництва  
Адреса земельної ділянки: Волинська область, Луцький район, Рожище, ,

Позначення	Опис суміжників	Поворотні точки	Опис межових знаків
Від А до Б	Землі Рожищенської міської ради	1...3	межові знаки не встановлювались відповідно до ч.4 ст. 106 Земельного кодексу України
Від Б до В	Грицюк Сергій (0724510100:04:008:0098)	3...4	межові знаки не встановлювались відповідно до ч.4 ст. 106 Земельного кодексу України
Від В до Г	Грицюк Сергій (0724510100:04:008:0102)	4...5	межові знаки не встановлювались відповідно до ч.4 ст. 106 Земельного кодексу України
Від Г до А	Землі загального користування (дорога)	5,1	межові знаки не встановлювались відповідно до ч.4 ст. 106 Земельного кодексу України

Згідно з частиною 2 статті 106 Земельного кодексу України межовими знаками можуть бути природні чи штучні споруди і рубежі (річки, струмки, канали, лісосмуги, рослинні смуги, дерева, стежки, річкаки, стіни, паркані, огорожа, шляхові споруди, бетонні або металеві стовпи, плити, моноліти, камені, інші споруди і рубежі), що збігаються із межею земельної ділянки або спеціально встановлюються на ній. Межові знаки на водних об'єктах не встановлюються.

Масштаб 1:500

Директор \_\_\_\_\_  
Начальник відділу \_\_\_\_\_  
Інженер \_\_\_\_\_  
Виконавець \_\_\_\_\_  
Перевірив \_\_\_\_\_

**Відповідно до пункту б) частини 2 статті 198 Земельного кодексу України заперечень з боку суміжних власників (землекористувачів) щодо визначених в натурі меж земельної ділянки не має**  
**Погоджено:**  
Землі Рожищенської міської ради \_\_\_\_\_