

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

На правах рукопису

УДК 332:64

**Інвентаризація земель**

Рівень вищої освіти – перший (бакалаврський)  
освітня програма – “Геодезія та землеустрій”  
галузі знань 19 – “Архітектура та будівництво”  
спеціальності 193 – “Геодезія та землеустрій”

Студента четвертого курсу ОР “Бакалавр”

Ковбасюка Ярослава

Науковий керівник – доцент, кандидат  
географічних наук Тітова Світлана Вікторівна

Київ – 2024

## ЗМІСТ

<b>РЕФЕРАТ</b> .....	4
<b>ВСТУП</b> .....	6
<b>РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ</b> .....	8
1.1 Поняття інвентаризації землі, об'єкти та принципи її проведення .....	8
1.2 Аналіз літературних джерел щодо проведення інвентаризації земель .....	10
1.3 Нормативні законодавчі акти, які регулюють проведення інвентаризації земель на території України .....	14
1.4 Історичний розвиток та сучасний стан інвентаризації земель в Україні, оцінка ефективності сформованої бази даних для здійснення обґрунтованих управлінських рішень в землеустрої .....	16
Висновки до розділу 1: .....	22
<b>РОЗДІЛ 2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ</b> .....	23
2.1 Підстави та заходи щодо здійснення інвентаризації земель .....	23
2.2 Роботи що виконуються для проведення інвентаризації земель .....	26
2.2.1 Інвентаризації земель підприємств та територіальних громад .....	29
2.2.2 Інвентаризації земель сільськогосподарського призначення .....	31
2.2.3 Інвентаризації земель лісів та лісових земель .....	33
2.2.4 Інвентаризація земель оборони .....	35
2.2.5 Інвентаризація земель природно-заповідного фонду та об'єктів культурної спадщини .....	36
2.2.6 Інвентаризація порушених земель .....	38
Висновки до розділу 2: .....	40
<b>РОЗДІЛ 3. РОЗРОБКА ПРОЕКТУ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ (НА ПРИКЛАДІ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ТОРГІВЛІ)</b> .....	41
3.1 Розробка проекту .....	41
3.1.1 Пояснювальна записка та нормативно-правові документи, що слугують підставою для проведення інвентаризації .....	41
3.1.2 Додатки до технічної документації .....	44
3.1.3 Матеріали геодезичних вишукувань .....	45
3.1.4 Матеріали землевпорядного проектування .....	47
3.1.5 Додаткові матеріали та довідкові документи .....	48

3.2 Реєстрація земельної ділянки.....	48
3.3 Рекомендації на підставі проведеної інвентаризації земельної ділянки.....	50
Висновки до розділу 3: .....	53
<b>ВИСНОВКИ</b> .....	54
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:</b> .....	55
<b>ДОДАТКИ</b> .....	64

## РЕФЕРАТ

Кваліфікаційна робота бакалавра містить: 70 сторінок, 1 рисунок, 7 додатків, 69 використаних джерела.

В умовах зростаючого антропогенного впливу на природні екосистеми та збільшення обсягів промислової і сільськогосподарської діяльності все більшого значення набуває ефективне управління земельними ресурсами. Систематична інвентаризація земель, що включає облік і оцінку їх ресурсів, є важливим етапом у формуванні надійної бази даних для здійснення обґрунтованих управлінських рішень. В Україні, з її значним земельним фондом, питання інвентаризації земель набуває особливої важливості, оскільки дозволяє виявити невикористані або нерационально використані землі, а також визначити та захистити деградовані та забруднені землі. В умовах війни та збільшення кількості порушених земель інвентаризація стає необхідним інструментом для відновлення та ефективного використання земельних ресурсів. Таким чином все вище наведене підкреслює актуальність обраного дослідження.

У першому розділі роботи "Теоретичні аспекти інвентаризації земель" розглянуто основні принципи, методи та концепції, що використовуються для оцінки земельних ресурсів. Проаналізовано поняття інвентаризації земель, її об'єкти та принципи проведення. Здійснено аналіз літературних джерел щодо проведення інвентаризації земель, а також розглянуто нормативні законодавчі акти, які регулюють цей процес в Україні. Окрему увагу приділено історичному розвитку та сучасному стану інвентаризації земель в Україні, а також оцінці ефективності використання отриманих даних для прийняття управлінських рішень.

У другому розділі роботи "Порядок проведення інвентаризації та геоінформаційні технології" досліджено методику проведення інвентаризації земель. Розглянуто підстави та заходи щодо проведення інвентаризації земель різних категорій, зокрема земель підприємств та територіальних громад, сільськогосподарського призначення, лісів, земель оборони, природно-заповідного фонду та об'єктів культурної спадщини, а також порушених земель. Окреслено

роль геоінформаційних технологій у здійсненні інвентаризації та обробці отриманих даних.

Третій розділ є практичною частиною кваліфікаційної роботи, в якому на прикладі технічної документації із землеустрою щодо проведення інвентаризації земельної ділянки, яка відводиться для будівництва та обслуговування будівель торгівлі розроблено проект інвентаризації. В цьому розділі детально описано складові технічної документації, зокрема пояснювальну записку, додатки, матеріали геодезичних вишукувань, матеріали землевпорядного проектування, а також додаткові матеріали та довідкові документи. Розглянуто процес реєстрації земельної ділянки та надано рекомендації щодо її оптимального використання на підставі проведеної інвентаризації.

**Ключові слова:** *інвентаризація земель, земельний кадастр, землевпорядкування, управління земельними ресурсами, порушені землі, правовий статус земель.*

## ВСТУП

**Актуальність теми:** Інвентаризація земель є невід’ємною складовою ефективного управління земельними ресурсами, а також для забезпечення раціонального розвитку усієї території країни. Вона дозволяє отримати достовірну інформацію про кількісні та якісні характеристики земель, виявити невикористані або нераціонально використані землі, а також визначити та захистити деградовані та забруднені землі.

Не зважаючи на те, що в Україні був запущений земельний кадастр та пілотний проект НІГД, проте в умовах воєнного стану наявні бази були закриті та не розвивались, що потребує їх актуалізації та доповнення. Інвентаризація дозволяє виявити та зареєструвати всі земельні ділянки, що сприятиме ефективному управлінню земельними ресурсами та запобіганню земельним конфліктам.

Особливої актуальності тема інвентаризації земель набуває в умовах війни. Військові дії призводять до утворення великої кількості порушених земель, які потребують рекультивациі. Інвентаризація дозволяє визначити масштаби проблеми та розробити ефективні заходи щодо відновлення земельних ресурсів.

**Мета кваліфікаційної роботи:** Інвентаризація земель як вид землевпорядних робіт та землевпорядного проектування.

### **Завдання:**

- Проаналізувати та визначити теоретичні аспекти, об’єкти та принципи інвентаризації земель;
- Розглянути нормативно-правові акти, які регулюють проведення інвентаризації земель в Україні;
- Провести розробку методики проведення інвентаризації земель різних категорій;
- Розробка проекту інвентаризації земельної ділянки на прикладі технічної документації із землеустрою;
- Надати рекомендації щодо оптимального використання земельної ділянки на підставі проведеної інвентаризації.

**Об'єкт дослідження:** Земельна ділянка для будівництва та обслуговування будівель торгівлі в Голосіївському районі м. Києва та проведення її інвентаризації.

**Предмет дослідження:** Методичні аспекти проведення інвентаризації земель та землевпорядне проектування з використанням комплексного підходу.

**Методологічна основа:**

- ❖ *Метод аналізу* – використано для детального вивчення процесу інвентаризації земель та його складових.
- ❖ *Метод системного аналізу* – для вивчення взаємозв'язків між різними категоріями земель та одержання комплексного уявлення про процес інвентаризації.
- ❖ *Метод зіставлення* – для визначення особливостей проведення інвентаризації земель різного призначення.
- ❖ *Метод розрахунків* – для розробки проекту інвентаризації земельної ділянки на прикладі технічної документації із землеустрою.

**Структура кваліфікаційної роботи:** 3 розділи, 1 рисунок, 7 додатків, 69 використаних джерела, 70 сторінок.

## **РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ**

Теоретичні аспекти інвентаризації земель розглядають основні принципи, методи та концепції, що використовуються для оцінки земельних ресурсів і сприяють ефективному їх використанню та управлінню. Ці аспекти включають в себе визначення меж земельних ділянок, класифікацію земель за різними критеріями, аналіз ґрунтових властивостей, а також розробку стратегій збереження та оптимізації їх використання з урахуванням екологічних, економічних та соціальних факторів.

### **1.1 Поняття інвентаризації землі, об'єкти та принципи її проведення**

В законодавстві відсутнє чітке визначення інвентаризації земель як поняття, лише описаний процес, тому можна виділити наступне поняття:

Інвентаризація земель - це систематичний процес обліку та оцінки всіх земельних ресурсів на певній території з метою інформаційного наповнення Державного земельного кадастру.

Підтвердження даного визначення міститься в статті 35 Закону України «Про землеустрій»: «Інвентаризація земель проводиться з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їхніх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нераціонально або не за цільовим призначенням, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення Державного земельного кадастру, виявлення та виправлення помилок у відомостях Державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.» [1]

Таким чином інвентаризація земель необхідна, коли потрібно визначити кількісні та якісні характеристики для наповнення та ведення Державного земельного кадастру, здійснення контролю, охорони та збереженню земельних ресурсів, здійснення землеустрою та при прийнятті відповідних рішень органами самоврядування для розвитку територіальних громад.

В свою чергу, постановою Кабінету Міністрів України від 5 червня 2019 р. № 476 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України», визначається, що: «Інвентаризація земель, державна інвентаризація земель та земельних ділянок проводиться з урахуванням принципів плановості, достовірності та повноти даних, послідовності і стандартності процедур, доступності використання інформаційної бази, узагальнення даних з додержанням єдиних засад та технології їх оброблення.» [2]

Документ визначає, що інвентаризації підлягають різні земельні ділянки. Це можуть бути як території всієї країни або окремих адміністративних одиниць, так і великі масиви сільськогосподарських земель або окремі наділи, на яких можуть бути розташовані меліоративні системи..[2]

В законодавстві зазначаються об'єкти державної інвентаризації України, до яких відносяться несформовані земельні ділянки, та земельні ділянки без відомостей у Державному кадастрі України.

Проведення інвентаризації земель має низку важливих переваг. По-перше, це дозволяє створити повноцінну базу даних, яка включає всі земельні ділянки в межах населеного пункту, як на паперовому, так і на електронному носії. Наявність такої бази даних підвищує інвестиційну привабливість населеного пункту, має на меті спростити здійснення пошуку земельних ділянок, які допоможуть залучити інвестиції у розвиток та вирішення містобудівних потреб.

По-друге, земель надає владі контролювати цільове використання земельних ресурсів в населеному пункті, сприяючи ефективному відстеженню їх використання і вживанню заходів у разі порушень. Що дозволяє виявити всіх

землекористувачів і власників землі, встановити межі їх ділянок, що сприяє точному розподілу земельних ресурсів та запобігає конфліктам щодо власності.

## **1.2 Аналіз літературних джерел щодо проведення інвентаризації земель**

При аналізі літературних джерел варто звернутись до причин виникнення інвентаризації, яка впливає з сутності самого ведення кадастру. Звертаючись до історичних відомостей, варто зазначити те, що Україна має достатньо невелику історію власного ведення та вивчення земельного кадастру, а сама українська школа сформувалась за часів здобуття незалежності після 1991 року.

До 1991 року, ведення кадастру так і наукове вивчення землеустрою ґрунтувалось на російській школі. Це спричинено тривалим період входження у склад російською імперії та ссср, що не сформувало власної школи вивчення та ведення земельного кадастру.

Тому враховуючи вищезазначене варто заглибитись у світове вчення про земельний кадастр, так звертаючись до праці «Ueber das Cataster» написаної в 1818 році, в якій Бензенберг вивів, що завершеність є основною складовою кадастру. [3] І відповідно заклав один з основних принципів земельного кадастру – завершеності.

Також в даній роботі відображений перехід кадастру в окрему галузь податкового права, тобто відокремлення від статистики: «Оскільки кадастр є абсолютно новою справою, яка є окремою від статистики та має іншу організацію та інші назви, повноваження його призначень не обмежуються нічим, що існувало раніше».[3] Що можна вважати початком формування інвентаризації в її класичному призначенні та розумінні.

Не так давно була проведена реформа децентралізації, в свою чергу Німеччина початку 19 століття відображала ці тенденції вже тоді. Розуміння поділу ведення кадастру на менші частини, які б автономно вели свою діяльність у землевпорядництві: «Розмежування муніципалітетів - це перше, з чого починається кадастр. Кожен муніципалітет є невеликою державою, яка кадаструється самостійно». [3]

Спираючись на зазначене вище твердження Бензенберг наводить наступне: «Якщо у вас раніше були нанесені карти населених пунктів, на яких ліси, болота, пустища відрізані від культивованого ґрунту, і якщо ви почнете з обстеження землі особливо прорахованим способом, ви завжди матимете судження про точність інформації, наданої власниками майна, оскільки ви можете побачити, як вони співвідносяться з ділянками карти, які містять оброблювані землі. Але якщо у вас немає окружних карт, на яких пасовища, ліси та болота обрізані, тоді ви взагалі не можете судити про точність пояснень, і якщо в Мері бракує 1000 або 2000 акрів, невідомо, чи ця помилка має великий чи малий вплив на розподіл податку», [3] в підтвердження цього наводиться приклад: «Після суперечок було вирішено повністю виміряти Мері. Виявилося, що Мері містить не 13 000 акрів, як було записано в 1810 році, і не 17 500 акрів, як це було вказано в 1813 році, а 19 765 акрів. зросла з 58 000 франків до 76 000 франків». [3] Даний приклад відображає важливість проведення інвентаризації, що зумовлює доцільне управління наявними ресурсами.

Необхідно також зазначити, що Бензенберг наводить власні спостереження та відомі факти, але це ще не має сталого законотворчого значення, тому для вирішення поставлених проблем можна навести документ, «Закон про очищення кадастру, вирівнювання податків на майно та продовження кадастру в Ельзасі-Лотарингії» від 31 березня 1884 року, в якому зазначається доцільність та необхідність проведення інвентаризації: «Кадастр підлягає коригуванню в інформації про власників, місце розташування, розмір і постійне використання (тип обробітку) окремих об'єктів власності (землі та будівель) для всіх муніципалітетів країни. Очищення кадастру окремих районів здійснюється або шляхом простого виправлення (перевірки, виправлення та доповнення) існуючих кадастрових документів, або шляхом їх поновлення на основі повної штучної зйомки». [4]

Важливість кадастру також розуміли не лише німці з французами, але й Сполучене Королівство, так зі зростанням цієї імперії постали нові завдання у визначенні меж нових колоній, які мали зовсім інший рельєф. Це розвинуло окреме ведення кадастру Австралії та Тасманії (Додаток А), межі в яких визначити

надзвичайно складно через пустелі чи інші складні види рельєфу, що унеможливило визначати ділянки за природними орієнтирами.

В свою чергу через недосконалість технологій та складність провести виміри без помилок було не можливо, що зумовило проведення інвентаризації для виявлення та виправлення помилок. Також необхідно врахувати не тільки інститут спадковості, який принесли з собою англійці, але і велику бюрократію у веденні землеустрою, що ґрунтувалось не лише на законних актах Сполученого королівства, а й Тасманії. В 1913 Вайнгарт описував роботу геодезистів наступним чином: «Будучи заснованим на загальному праві, положення спірної кадастрової межі може бути лише однозначно встановлено судом. На практиці від судів вимагається виносити рішення лише в рідкісних випадках, і геодезист бере на себе квазі-судову роль визначення межі за відсутності судового спору. “...щодня я бачу, що геодезисти потрібно зробити більше, ніж опитування. Вони мають приймати рішення щодо меж, які можуть мати бути підтвержені в суді...”». [5]

Сполучені Штати Америки зіштовхнулись з такими ж проблемами, що й Австралія чи Тасманія, проте за відсутності прив'язаності до землекористування Британії, сформувавши своє, яке визначало загальну специфіку та логіку не лише ведення кадастру, а й процедури інвентаризації як необхідної його частини: «Система інвентаризації земель враховує ідею землі як основного засобу господарювання і водночас вписується в рамки логіки класифікації. Для кожної категорії підбираються відповідні відповідності рівнів даних і програм планування. Система призначена для визначення інтегрованих екологічних систем на постійній основі. Він надає одиниці, які можна інтерпретувати для найбільшої кількості застосувань як для обмеженого, так і для багатоцільового використання». [6]

Досліджуючи історію землекористування України можна прослідкувати особливе ставлення українців до своєї землі, що зумовлено осілим способом життя та землеробством. Проте під впливом спочатку російської імперії, а потім і сср цінність і спадковість цих земель була втрачена, землі які спочатку належали селянам перейшли до панів, а від тих, після розкуркулення – до держави.

Спираючись на достатньо сумнівні управлінські якості керівництва срср, чітке розуміння земельних ресурсів було втрачено. Земля не цінувалась і експлуатувалась екстенсивно, а не інтенсивно. У підтвердження цього можна навести висновок Академії наук Української срср від 1990 року: «... в срср інвентаризація проводилась лише наприкінці 40-х років, але тільки кормових угідь». [7, с.46]

Це вкотре підкреслює недбале ставлення до земельних ресурсів з боку радянських та пострадянських держслужбовців, що мало на формування розуміння у науковців, та вибудові землезнавства як окремої науки.

З приходом демократії в Україні постало питання про раціональне використання земельних ресурсів та їх інвентаризацію. Однак, цей процес виявився нелегким і тривав довгий час. У своїй доповіді за 2009-2010 роки Центр політико-правових реформ відзначав, що реформування адміністративно-територіального устрою може послужити поштовхом для прискорення інвентаризації земель, а також розробки планів щодо їх використання та розвитку територій. [8, с.481]

Науковець М.І. Лакатош розглядає інвентаризацію як інструмент оперативного отримання інформації про наявні земельні ділянки для потреб обліку. Він підкреслює, що це комплексний процес моніторингу та аналізу, спрямований на встановлення правового статусу земельних ділянок, їх фактичного використання, меж, розмірів та складу угідь. Завданням інвентаризації, на думку науковця, є забезпечення раціонального землекористування та запобігання порушенням земельного законодавства. [9, с. 158–160].

З іншого боку А.П. Вервейко та Н.В. Волкодав наголошують, що ефективний облік земель, здійснений за допомогою їх правильної інвентаризації, є важливим чинником для повного використання потенціалу державної та місцевої влади, своїх управлінських рішень у контексті створення єдиного земельного фонду та раціонального використання земельних ресурсів. [10, с.168–169].

Проте варто зазначити, що інвентаризація повинна забезпечувати «первинне наповнення кадастру», з якого вже створюються наступні кадастрові плани з точним відображенням усіх наявних об'єктів, зазначених у системі. [11]

А. Г. Мартин вважає, що умовах впровадження ринкових відносин інвентаризацію можна розглядати з одного боку способом миттєвого одержання відомостей для використання в обліку, з іншого, як сукупність робіт з встановлення правового режиму та фактичного стану використання земельних ділянок. Така інформація сприятиме забезпеченню достовірності, повноти та релевантності відомостей про всі наявні земельні ресурси в Україні та подальшу валідність картографічних матеріалів щодо прав власності на кожному з ділянок. [12]

Серед сучасних представників землевпорядної школи, які розвивають наукові підходи та розвиток даної галузі науки, варто виділити Тітову С.В., Даценко Л.М., Тертяк В.М., Тертяк А.М., Прядка Т.М та інші. Варто також зазначити те, що це представники не лише наукової частини землевпорядного руху в Україні, але й академічного, що сприяє його розвитку в масштабах країни та світу. Саме тому сучасний стан розвитку кардинально відрізняється від того, який був на початку незалежності та має чудові темпи розвитку у даній науковій сфері.

### **1.3 Нормативні законодавчі акти, які регулюють проведення інвентаризації земель на території України**

Проведення інвентаризації земельних ділянок - це складний та важливий процес, що вимагає не лише технічних знань та навичок, але й чіткого регулювання на рівні законодавства. Україна, як суверенна держава, має власну систему нормативно-правових актів, які регулюють проведення інвентаризації земель.

Враховуючи складність сучасних земельних відносин у нашій країні, запуск ринку землі – всі ці чинники впливають на забезпечення належного контролю та ефективного використання земельних ресурсів, що стає питанням першочергового значення.

Як вже було зазначено раніше, в законодавстві відсутнє чітке визначення інвентаризації як поняття, лише як опис процесу, який визначається у в статті 35 Закону України «Про землеустрій».[1].

Звертаючись до Земельного кодексу [13] можна дійти висновку, що формування земельних ділянок також може здійснюватися завдяки інвентаризації земель, хоча воно не може забезпечити необхідний рівень юридичної фіксації даного процесу у Земельному Кодексі України.

Стаття 203 Земельного кодексу України визначає методику обліку кількісних та якісних характеристик земель. Згідно з цією статтею, кількісний облік земель передбачає фіксацію в документах інформації про кожну земельну ділянку, її площу, склад угідь, а також відомості про власників та користувачів землі. Якісний облік полягає у відображенні в документах даних про природні та набуті властивості земельних угідь, що впливають на їх продуктивність та економічну цінність, а також ступінь забруднення ґрунтів. [13]

Звертаючись до вчених які вивчають сучасну стан земельних відносин в Україні можна дійти висновку, що інвентаризація виступає одним з головних засобів обліку земельних ділянок. Основним же правовим документом, який визначає методику, правомірність та які регулюють проведення інвентаризації визначено у постанові Кабінету Міністрів України від 5 червня 2019 р. № 476 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель» [2], де якраз і розкривається процес інвентаризації як засіб обліку земель.

Серед інших правових документів, які складають законодавчу основу для проведення інвентаризації земель, можна виділити наступні: Закон України "Про Державний земельний кадастр" [14], Закон України "Про публічні закупівлі" [16], Державний реєстр речових прав на нерухоме майно [15] тощо.

В цьому контексті, всі ці законодавчі документи слугують правовою основою для здійснення інвентаризації та наповнення земельного кадастру України, вони хоч і є достатньо гнучкими у виконанні поставлених на них функції, але досі підлягають певним уточненням.

#### **1.4 Історичний розвиток та сучасний стан інвентаризації земель в Україні, оцінка ефективності сформованої бази даних для здійснення обґрунтованих управлінських рішень в землеустрої**

Як вже було зазначено вище, в Україні не було сформовано власної землезнавчої школи та досвіду до здобуття незалежності, що в свою чергу мало вплив на формування розуміння цінностей земельних ресурсів не лише як ґрунту, але й просторовому, історичному та культурному значенні.

Відповідно це зумовило довгий шлях формування земельних відносин в Україні, які переходили від радянського минулого та зумовлювали побудову власних шляхів вирішення, які хоч і не завжди були вдалими, проте впевнено рухалися до світової концепції розуміння земельних ресурсів.

Самі етапи розвитку земельних відносин не міг відбутись без впровадження Земельної реформи, яка впроваджувалася у різний період становлення української державності та мала різні завдання. У початковий період проводилася реорганізація власності на землю, що включала її перерозподіл між приватними та колективними власниками, а також передачу у користування підприємствам, установам і організаціям. Ця ініціатива спрямовувалася на створення умов для рівної можливості для розвитку різних форм господарювання на землі, формування різноманітної економіки, а також раціонального використання та захисту земельних ресурсів.

Своєю появою земельна реформа була ініційована оголошенням влади про наміри провести її, що було закріплено у постанові Верховної Ради РСР від 18 грудня 1990 року. У цьому документі наголошувалося, що земельна реформа становить важливу частину економічних трансформацій, які здійснювалися в Україні в контексті переходу до ринкових відносин. Також в цей час був ухвалений Земельний кодекс України. [17]

У 1992 році Верховна Рада України прийняла Закон "Про форми власності на землю" [18], який встановив не лише державну власність, але й колективну і приватну форми власності на землю.

Проте велика державна машина не могла встигнути за темпами реформування та відходу від радянської системи через застарілі підходи, відсутність знань та навичок. Для переборення всіх проблем була ухвалена того ж року постанова «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі» № 2200-ХІІ [19]. Прийняття цього документу відкрило шлях для реалізації процесу роздержавлення, паювання та приватизації земельних ділянок мешканцями міст і селищ з метою будівництва приватних житлових будинків, ведення особистого садівництва та городництва. Крім того, цей крок передбачав надання можливості підприємствам, установам і організаціям використовувати земельні ділянки для колективного сільського господарства, включаючи використання існуючого земельного резерву.

У даному контексті слід відзначити прийняття постанови «Про форми державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею» № 2201-ХІІ [20], що стверджувала право на колективну та приватну власність на землю, а також право постійного користування землею за допомогою державних актів. Також, варто зазначити Декрет "Про приватизацію земельних ділянок" [21], який надавав громадянам України право здійснювати відчуження ділянок, не застосовуючи змін у їх цільового призначення.

Цей перехід від старих норм і принципів землекористування не міг відбутись без інвентаризації земель. Самі ж темпи роздержавлення та приватизації, відповідно до даних Державного комітету статистики України (збірник за 2003 рік), наступні [22]:

- 1992 р. - в державній власності перебували усі земельні ділянки;
- 1993 р. – до приватної власності належало 13,8 тис. га, що складало 0,02% території України, у власності приватних сільськогосподарських підприємств – 141,8 тис. га, що складало 0,24% території;

- 1996 р. – до приватної власності належало 1 925,4 тис. га (3,2%), у власності приватних сільськогосподарських підприємств – 22 118,9 тис. га (36,6%);
- 2003 р. – до приватної власності належало 13 860,1 тис. га, у власності приватних сільськогосподарських підприємств – 22 490,8 тис.

У 2001 році було встановлено «мараторій», який обмежив можливість відчуження земельних ділянок до 1 січня 2005 року, і ця заборона була розповсюджена і на ділянки, призначені для сільського господарства, незалежно від форми власності [23]. У 2002 році Указом Президента № 92/2002 було введено плату за оренду сільськогосподарських ділянок, земельних часток (паїв) у що склала не менше 3% вартості земельної ділянки, а також можливість збільшення закладеної орендної плати в відповідно до результатів господарської діяльності орендаря та його фінансового становища. [24].

В свою чергу в 2003 році також було прийнято ряд важливих правових актів:

- Закон України «Про землеустрій»[1],
- Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»[25],
- Закон України «Про охорону земель» [26],
- Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» [27],
- Закон України «Про використання земель оборони» [28],
- Закон України «Про оцінку земель» [29];

Це визначило становлення землеустрою України на десятиліття вперед і хоч мало величезну зміну після радянського минулого, проте не просунуло його далі, а лише продовжувало неефективне використання земельних ресурсів.

Вирішальний вплив на суспільство мала «Революція гідності», яка змінила застарілі підходи до влади та визначила новий про-західний курс України. В свою чергу це змінило також і земельне право, так як в 2012 році був продовжений «мараторій» на продаж землі, проте наступний вектор розвитку вже був змінений,

а сам «мараторій» вдалось зняти лише в 2020 році. Також гостро постала проблема інвентаризації земель, так як не було повністю інвентаризовано всі земельні ресурси України.

У 2015 році Міністерство аграрної політики та продовольства України склали концепцію «Єдиної комплексної стратегії та плану дій» [30] на період до 2020 року. Основною метою стратегії було встановлення принципів для створення відкритого та прозорого ринку сільськогосподарських земель. Це передбачалося досягти шляхом удосконалення системи оренди землі, сприяння відкритій та прозорій оренді державних та комунальних земель, а також формування земельного кадастру. У цьому документі були враховані питання, пов'язані із необхідністю подальшого розвитку земельної реформи, проте він так і не був прийнятий.

Перед подальшим продовженням земельної реформи виникла необхідність продовження проведення інвентаризації, яка мала за мету виправлення випадків незаконного використання земельних ресурсів. Це було можливо завдяки впровадженню системи Моніторингу земельних відносин згідно з постановою Кабінету Міністрів України № 639 від 23 серпня 2017 року [31]. Ця система була створена, оскільки в Україні не було доступу до детальної інформації про земельні відносини, яка передавалася від місцевих органів влади до різних відомств. Це призвело до того, що центральні органи влади та звичайні користувачі не мали можливості отримати загальну картину розвитку земельних відносин на рівні районів та національного рівня. Внаслідок цього така інформація не могла бути використана для обґрунтування рішень як у державному, так і у приватному секторах.

Вірність цього рішення підкреслював той факт, що однією з умов входження в ЄС – наявність власної інфраструктура для опрацювання геопросторових даних, яка була схвалена урядом у 2017 році та розроблений Держгеокадастром законопроект «Про Національну інфраструктуру геопросторових даних в Україні (НІГД)». [32]

Враховуючи результати цієї інвентаризації, формується основа, яка дозволяє продовжити розвиток покращення ведення Державного земельного кадастру та

правомірність земельних відносин. В свою чергу матеріали інвентаризації також дозволять покращити надання інформації окремим власникам та користувачам земельних ресурсів щодо стану їх використання та можливих шляхів оптимізації під час господарської діяльності. Державні контролюючі органи отримають можливість вести спостереження та моніторинг земель, щоб забезпечити захист та раціональне використання земельних ресурсів, а також виконувати фіскальні функції держави.

В свою чергу про якісь результати та успішність проведеної інвентаризації можна судити, бо на момент 2019 року, у Державний земельний кадастр було внесено інформацію щодо 19 881,1 тис. земельних ділянок загальною площею 40 965,2 га, що становить приблизно 70% від загальної площі України. Варто відзначити, що функціонування Держгеокадастру України розпочалося у 2013 році. Дані яких випливають зі звітних документів Держгеокадастру. [33]

В 2021 році був офіційно запущений ринок землі [34], що стало можливо лише після довгої роботи та підготовки матеріалів для його впровадження. Роман Лещенко, аналізуючи дані щодо вартості земель сільськогосподарського призначення, зазначив, що станом на 9 жовтня середня ціна за 1 гектар становила близько 43,9 тисяч гривень. Він також уточнив, що для земель, призначених для товарного сільськогосподарського виробництва, середня вартість гектара складає приблизно 32,9 тисяч гривень, а для ведення особистого селянського господарства - близько 33 тисяч гривень. [35].

В 2022 році повномасштабне вторгнення росії в Україну зумовило зміни парадигми земельних відносин. Відтак з'явилась величезна кількість порушених земель, на яких відбувались військові дії або були забруднені в наслідок їх. Через це виникає потреба в інвентаризації порушених земель, їх розмінуванню та поступове відновлення.

Узагальнено, площа території України, яка постраждала від ведення бойових дій та мінування становила 31,74% від загальної площі країни. У 2022 році було зафіксовано пошкодження сільськогосподарських угідь, їх площа становила 10514,13 тис. га. Порівняно з площею до початку повномасштабного вторгнення,

це менше на 26,04%. Залишені незмінними під час військової агресії ріллі та перелоги склали 22280,45 тис. га, менше на 31,93% порівняно з попереднім періодом. Площа земель, які відносяться до сіножатей чи пасовищ зменшилась на 43,45% внаслідок концентрації пошкоджень у найбільш постраждалих територіях. В свою чергу площа лісовкритих земель скоротилась на 26,05% до 7903,03 тис. га (до повномасштабного вторгнення - 10686,6 тис. га). [36]

### **Висновки до розділу 1:**

1. Інвентаризація земель є важливим інструментом для забезпечення ефективності сформованої бази даних та здійснення обґрунтованих управлінських рішень для сталого розвитку територій. Вона дозволяє отримати достовірну інформацію про кількісні та якісні характеристики земель, виявити невикористані або нераціонально використані землі, а також визначити та захистити деградовані та забруднені землі.

2. В Україні існує необхідність створення повноцінної бази даних земельних ресурсів. Державний земельний кадастр ще не містить повної інформації про всі земельні ділянки в країні. Інвентаризація дозволить виявити та зареєструвати ті земельні ресурси, які не були внесені до Державного земельного кадастру, що забезпечить раціональне управління земельними ресурсами та запобіганню земельним конфліктам.

3. Інвентаризація земель є важливим інструментом контролю за їх використанням. Вона дозволяє виявити факти незаконного або нераціонального використання земель. Це дає змогу державним органам вжити необхідних заходів для захисту земельних ресурсів та забезпечення їх раціонального використання.

4. Інвентаризація дозволяє оцінити якість земель, зокрема ступінь їх деградації та забруднення. Ця інформація є важливою для вибудовування стратегії щодо заходів збереження та відновлення земельних ресурсів.

5. Особливої актуальності тема інвентаризації земель набуває в умовах війни. Військові дії призводять до утворення великої кількості порушених земель, які потребують рекультивациі. Інвентаризація дозволяє визначити масштаби проблеми та розробити ефективні заходи щодо відновлення земельних ресурсів.

Узагальнюючи, можна сказати, що інвентаризація земель є важливим кроком на шляху до забезпечення раціонального здійснення обґрунтованих управлінських рішень для сталого розвитку територій України.

## **РОЗДІЛ 2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ**

### **2.1 Підстави та заходи щодо здійснення інвентаризації земель**

Інвентаризація земельних ресурсів можлива лише за умови проведення землеустрою. Закон України "Про землеустрій" визначає три основні типи підстав для його проведення. Перший тип - це рішення органів влади на різних рівнях, наприклад, щодо розробки містобудівної документації. Другий тип - це угоди між власниками/користувачами земель та фахівцями з землеустрою. Третій тип - це рішення суду.[1]

Проведення інвентаризації потребує точності, систематичності та об'єктивності з усіх учасників. Важливо дотримуватися чіткого порядку дій, що гарантує надійність та об'єктивність результатів. Такий порядок регламентується у постанові Кабінету Міністрів України, яка датується 5 червня 2019 р. № 476 «Про затвердження порядку проведення інвентаризації земель». Згідно з цим документом, підставою для проведення інвентаризації є рішення відповідного органу виконавчої влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим чи органу місцевого самоврядування щодо виконання відповідних робіт, укладені договори між юридичними або фізичними особами та розробниками документації із землеустрою, а також судові рішення. [37].

У свою чергу, організація проведення державної інвентаризації земель та земельних ділянок здійснюється за допомогою Держгеокадастру або його територіального підрозділу через видання наказу про проведення такої інвентаризації.

Результатом проведеної інвентаризації земель є технічна документація з землеустрою щодо інвентаризації земель, вважається доцільним розробити єдині підходи та визначити порядок виконання відповідних робіт.

Також у порядку проведені інвентаризації визначено, що замовниками виступають органи державної влади чи місцевого самоврядування, землевласники, землекористувачі та інші юридичні та фізичні особи.

Відповідно виконавцями можуть бути як юридичні, так і фізичні особи, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням працює або є сертифікований інженер-землевпорядник, який і є відповідальними за якість робіт землеустрою.

Таким чином замовник та розробник укладають договір на складання технічної документації. У цьому договорі визначаються вартість та терміни на виконання робіт. До нормативного документу повинно додаватись технічне завдання, яке містить вимоги та завдання до проведення інвентаризації земель, яку здійснює землевпорядник.

Після проведення інвентаризації земель, включаючи державну інвентаризацію земель та земельних ділянок, виконавці повинні розробити технічну документацію, яка буде побудована згідно з положеннями статті 57 Закону України "Про землеустрій"[1]. Після цього процесу технічна документація проходить процедуру погодження та затвердження відповідно до вимог, передбачених статтею 186 Земельного кодексу України. [13].

Виконавці забезпечують передачу копій отриманих матеріалів із результатів проведеної інвентаризації земель, а також державної інвентаризації земель та земельних ділянок до місцевого архіву документації із землеустрою у формі електронних документів.

У випадку, коли розробка земельпорядної документації спрямована на виправлення неточностей, що зустрічаються у відомостях Державного земельного кадастру стосовно меж земельних ділянок або інших даних про них, за встановленим порядком на кадастрових планах відповідних земельних ділянок фіксуються виправлені відомості. Ці відомості охоплюють наявні межі земельних ділянок, існуючі координати поворотних точок меж ділянок та пропозиції з їх виправлення, а також проектні координати цих точок [37].

Об'єктом інвентаризації може бути територія України в цілому, територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, окремі земельні ділянки різних категорій тощо.

Однак постанова КМУ «Про затвердження порядку проведення інвентаризації земель» не містить рекомендацій для підприємства щодо того, як проводити інвентаризацію для підтвердження наявності та стану майна, зокрема земельних ділянок, у бухгалтерському обліку. Іншим важливим документом є Положення про інвентаризацію активів та зобов'язань № 879 від 2 вересня 2014 року [38], яке визначає процедуру інвентаризації на підприємстві та узагальнення її результатів для підтвердження фінансової звітності та надає загальні рекомендації для всіх об'єктів обліку.

Проблема в тому, що земельні ділянки не чітко відрізняються від основних засобів через їхні особливості, що впливають на облік та інвентаризацію. Згідно з цим підходом, інвентаризація земельних ділянок, будівель, споруд та інших нерухомих об'єктів може проводитися один раз на три роки, проте окремо про земельні ділянки не згадується, оскільки вони розглядаються як частина структури основних засобів.

Однак інвентаризація земельних ділянок не може обмежуватися лише правилами інвентаризації основних засобів або нематеріальних активів (у випадку земельних ділянок, наданих у користування).

Правила та положення щодо інвентаризації активів та зобов'язань установлюють загальний порядок проведення інвентаризації для всіх активів. Хоча вказівки з інвентаризації земель є частиною нормативного документу, який регулює цей процес для цілей землеустрою, їх особливості в документації відрізняються.

## 2.2 Роботи що виконуються для проведення інвентаризації земель

Під час інвентаризації земель, процесу визначення меж земельних ділянок на місцевості, закріплення їх межовими знаками та оформлення відповідних документів, які підтверджують право на земельну ділянку, не проводиться. Це положення має виняток, який визначено у розділі 7 "Прикінцеві та перехідні положення" Закону України "Про Державний земельний кадастр". [14]

Перед тим як право державної чи комунальної власності на земельні ділянки буде державно зареєстроване, а також до формування таких ділянок з використанням земель державної та комунальної власності, визначення їх використання та призначення до певних категорій може проводитися на підставі результатів земельної інвентаризації.

Цей процес починається з прийняття рішення: в межах населених пунктів відповідними органами місцевого самоврядування, такими як сільські, селищні або міські ради, а за межами - районними державними адміністраціями. Таке формування земельних ділянок може бути здійснене лише один раз згідно з цим порядком.

В свою чергу, як вже зазначалось раніше, Порядок не має етапів проведення інвентаризації, тому варто в цьому питанні звернутись до Положення про інвентаризацію активів та зобов'язань № 879 від 2 вересня 2014 року [38], з якого можна виділити наступні етапи проведення:

1. Підготовчий;
2. Топографо-геодезичний (виконання топографо-геодезичних робіт);
3. Камеральний (обробка результатів);
4. Технічний (виготовлення технічної документації);
5. Заключний (затвердження отриманих результатів та підготовленої технічної документації).

Також слід відзначити, що в результаті проведення інвентаризації формується робочий план, який застосовується у випадках, коли об'єктами інвентаризації є територія України, адміністративно-територіальні одиниці або їх частини, масиви

земель сільськогосподарського призначення, земельні ділянки, на яких розміщені меліоративні мережі або їх компоненти. [37]

Під час проведення інвентаризації конкретної земельної ділянки або ділянок, а також державної інвентаризації земель та земельних ділянок, не потрібно складати робочий інвентаризаційний план.

Перед початком виконання необхідних робіт для проведення інвентаризації, замовник повинен передати виконавцю всі необхідні вихідні дані згідно з умовами укладеного договору. Серед цих даних повинні бути звітні документи, які знаходяться як у Державному фонді документації із землеустрою, так і в Державному земельному кадастрі. Ця документація має надаватися як у паперовій, так і в електронній формі, включаючи інформацію з Поземельної книги, книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договори оренди землі, а також файли обміну даними про результати робіт із землеустрою. Повинна також надаватись містобудівна документація, планово-картографічні матеріали (включаючи ортофотоплани), інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень, копії документів прав власності на володіння земельною ділянкою, а також матеріали щодо якісного стану земельних ділянок.

Відповідно, список вихідних даних, необхідних для здійснення інвентаризації земель, перш за все залежить від об'єкта інвентаризації та обов'язково встановлюється у технічному завданні на виконання робіт, а підготовчий етап забезпечує збір, аналіз землевпорядником зазначених вище вихідних даних для проведення інвентаризації земель, складення робочого інвентаризаційного плану.

Під час створення проекту землеустрою розробляється відповідна технічна документація, яка включає робочий інвентаризаційний план. Цей план формується на основі поточного кадастрового плану або інших картографічних матеріалів. Масштаб плану для міст і селищ не може бути менше 1:5000, для сільських населених пунктів — не менше 1:2000, для територій, що визначені проектами

формування території та установлення меж сільських та селищних рад — не менше 1:10000, а для районів — масштаб 1:25000. У плані вказуються:

- межі об'єкта;
- адміністративно-територіальні одиниці, до його складу;
- території, визначені проектами формування території та встановлення меж сільських та селищних рад;
- землі усіх форм власності;
- земельні ділянки, які занесено до Державного земельного кадастру;
- обмеження, що накладені на використання земельних ділянок та угідь.

Як вже зазначалось раніше, межі кадастрових ділянок, що будуть вноситись в Державний земельний кадастр, повинні встановлюватись наявні обмеження у їх використанні та мають бути побудованими на робочому плані, представлення якого повинно бути у масштабі, який не буде дрібнішим за 1:10000.

Проведення топографо-геодезичних робіт є важливою складовою робіт, що проводяться під час здійснення робіт з інвентаризації земель. Від того з якою точністю виконують ці роботи виконавці на місцевості буде залежити подальша точність всіх даних, що напряду вплине достовірність формування ділянки в майбутньому.

Під час проведення топографо-геодезичних робіт використовується одна загальнодержавна система координат або система координат, яка є похідною від неї. Це робиться з метою визначення або уточнення меж земельних ділянок, обмежень у їх використанні та угідь, а також для виявлення наявності або відсутності електромереж напругою 0,4 кВ і вище, магістральних трубопроводів та інших об'єктів, що вимагають створення охоронних, захисних та інших зон з особливими умовами користування.

Під час камеральних робіт до робочого інвентаризаційного плану додаються межі земельних ділянок, обмежень у їх використанні та угідь, які були визначені під час проведення топографо-геодезичних робіт.

Здійснюються детальні записи, в яких фіксуються номери контурів, площа земельних ділянок, наявність їх кадастрових номерів, площа угідь на момент

проведення інвентаризації та обмежень у використанні земельних ділянок. Крім того, формується узагальнений інвентаризаційний план у тому ж масштабі, що й робочий інвентаризаційний план.

Також створюються окремі реєстри земельних ділянок, які служать основою для утворення загальної порівняльної таблиці, що містить дані, отримані під час інвентаризації земель, і порівнюється з інформацією, що міститься у Державному земельному кадастрі, і в разі необхідності вказуються відмінності між ними.

Відповідно до отриманих матеріалів формується зведений інвентаризаційний план, на якому відображається отримана інформація під час проведення топографо-геодезичних робіт

Підготовка технічної документації включає в себе складання та оформлення відповідної документації із землеустрою для інвентаризації, у котрі повинні входити:

- Технічне завдання, куди входять роботи, що були виконані щодо інвентаризації земель;
- Пояснювальна записка, яка передає основну інформацію про проведені роботи та отримані дані;
- Текстові матеріали, до яких входять відповідні рішення органів влади, копії документів, матеріали та звіти з топографо-геодезичних робіт, реєстри земельних ділянок тощо;
- Графічні матеріали, до складу яких входять зведений та робочий інвентаризаційний план.

Останнім етапом є погодження та затвердження отриманої вихідної технічної документації, яка узгоджується з замовником проекту.

### **2.2.1 Інвентаризації земель підприємств та територіальних громад**

Для ефективного використання земельних ресурсів важливо отримувати та систематизувати дані про їх реальне використання та порівнювати їх з встановленими нормами. Тільки повна й достовірна інформація про земельні

ресурси та нерухоме майно, що пов'язане з земельними ділянками, надає змогу владним органам управління земельними ресурсами приймати обґрунтовані рішення з проблем раціонального використання та охорони землі, функціонування ринку земель, вирішення земельних конфліктів, захисту прав юридичних і фізичних осіб, а також проведення землевпорядкування та інших заходів.

Отже, інвентаризація, яка виступає як засіб організації та управління, є важливою частиною процесу визначення економічного потенціалу в земельних відносинах. Зважаючи на правовий статус земель, можна розподілити облікові об'єкти на три категорії: земельні ділянки, права користування ними та капітальні витрати на їх поліпшення. Ринок землі потребує оцінки фактичного стану земельних ресурсів та перевірки законності права власності осіб, які формально мають статус власників або користувачів земельних ділянок. Відповідно, інвентаризація є ключовим елементом формування можливостей та повноважень місцевих громад та приватних суб'єктів управління земельними активами, що робить її необхідною складовою у визначенні економічного потенціалу земельних відносин.

[39 с.172-173]

Інвентаризація земель є одним з основних засобів для збору інформації про земельні ресурси у громаді. Ця процедура має на меті встановлення кількості, характеристик, меж та площі земель з метою прийняття рішень щодо їх використання, передачі у власність або користування. Інвентаризація виступає ефективним механізмом контролю держави та місцевих громад за використанням земельного фонду. Оскільки фінансування місцевого бюджету частково ґрунтується на оплаті за землю, інвентаризація земель комунальної власності сприятиме поповненню бюджету за рахунок внесків за орендну плату та/або податку на землю.[40]

Принципи організації та методики проведення інвентаризації земель комунальної власності передбачають, що у разі інвентаризації земель населених пунктів або територій підприємств замовник звертається до сертифікованої землевпорядної компанії. Виконавець робіт збирає початкові дані, проводить

аналіз інформації про проект та складає робочий інвентаризаційний план. Після цього проводяться топографо-геодезичні роботи з подальшою камеральною обробкою, і складається відповідна документація. Результати внесені в спеціальний акт. Протягом процесу інвентаризації не видаються документи на право власності, хоча у деяких випадках цей процес може супроводжуватися закріпленням межових знаків на місці. [41]

З метою оптимізації використання земельних ресурсів та їх збереження в межах громади, важливо провести комплексну інвентаризацію земель. Це дозволить визначити точне місцезнаходження, розміри та правовий статус кожної ділянки, виявити землі, що використовуються неефективно, занедбані або забруднені. У результаті буде створена повноцінна інформаційна база даних про всі земельні ресурси громади, доступна як в електронному, так і в паперовому форматі.

Інвентаризація земельних ресурсів відіграє важливу роль у забезпеченні ефективного державного управління земельними відносинами. Вона дозволяє отримати детальну інформацію про кількісні та якісні характеристики земель, що є основою для ведення Державного земельного кадастру. Крім того, інвентаризація допомагає виявити та усунути помилки у кадастрових відомостях, забезпечити державний контроль за використанням та охороною земель, а також прийняти обґрунтовані рішення на рівні органів влади.

### **2.2.2 Інвентаризації земель сільськогосподарського призначення**

На підставі того, що більшість територій України відносяться до сільськогосподарського призначення (близько 42,7 млн га у довоєнний період [42]), можна зробити висновок про важливість проведення інвентаризації земель, зокрема сільськогосподарських ділянок. Інвентаризація відіграє ключову роль як спосіб надання громадянам початкових даних про земельні ділянки та ведення їх обліку.

Іншими словами, інвентаризація має бути основою для створення «первинного земельного кадастру», який у свою чергу дозволить проведення подальших кадастрових робіт з відображенням усіх об'єктів кадастрового обліку на карті.

Одним з ключових завдань інвентаризації є виявлення земельних ділянок, що не використовуються або використовуються неефективно. Це дозволяє розробити стратегії для оптимізації використання земельних ресурсів та залучення їх в економічний оборот.

Рішення про проведення інвентаризації земель приймається на різних рівнях управління, залежно від категорії земель. Для сільськогосподарських земель державного значення ініціатором виступає орган виконавчої влади, відповідальний за розпорядження такими землями. В інших випадках, інвентаризація проводиться за рішенням відповідної місцевої ради, на території якої розташовані земельні ділянки.

Інвентаризація земель включає в себе комплекс дій, спрямованих на облік та опис земельних ресурсів. Це включає в себе як внесення інформації про новостворені земельні ділянки до державного земельного кадастру, так і формування ділянок з невикористовуваних земель. Крім того, процес інвентаризації передбачає виділення та опис земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що використовуються під польові дороги або входять до складу захисних насаджень.

Протягом 2020 року в Україні були проведені значні роботи з інвентаризації земельних ресурсів. Майже для 1,1 мільйона гектарів земель були виконані топографо-геодезичні роботи, а 964,4 тисячі гектарів земельних ділянок були зареєстровані в Державному земельному кадастрі. Крім того, була затверджена технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель площею 826,8 тисяч гектарів.[43]

### 2.2.3 Інвентаризації земель лісів та лісових земель

Здійснення інвентаризації лісів та лісових земель визначається постановою Кабінету Міністрів України від 21 квітня 2021 року №392 затверджено «Порядок проведення національної інвентаризації лісів» [44], яка встановлює вимоги та рекомендації для організації та проведення інвентаризації лісових ресурсів на території України. Цей документ передбачає виконання комплексу заходів зі збору та аналізу інформації про лісові масиви, а також виявлення проблем, пов'язаних з їх лісогосподарським використанням.

Основними етапами інвентаризації лісів є визначення меж лісових масивів, їх площі та розташування, а також облік кількості та розмірів дерев у цих масивах. Згідно з цим документом, для встановлення географічного положення інвентаризаційних ділянок застосовуються геодезичні та геопозиційні прилади та інструменти, шляхом визначення координат їх центрів на місцевості.

Нормативно-правове регулювання сфери інвентаризації земельних ресурсів здійснюється комплексом документів. Серед ключових документів, що визначають порядок ведення обліку лісових ресурсів, слід відзначити "Інструкцію про порядок ведення державного лісового кадастру і первинного обліку лісів". [45]

Інструкція встановлює єдині вимоги до ведення документації державного лісового кадастру та первинного обліку лісів. Ці вимоги стосуються як складу документації, так і порядку її ведення, і є обов'язковими для всіх лісокористувачів та власників лісів, незалежно від їх форми власності.

Документація державного лісового кадастру формується на основі даних з різних джерел. Окрім інформації з державного земельного кадастру та документів первинного обліку лісів, використовуються також дані попереднього державного обліку лісів, таблиці класів віку лісів, а також інформація про характеристики кожної лісової ділянки, що міститься в таксаційній базі даних. [45]

Державний земельний кадастр містить інформацію про значну кількість земельних ділянок, включаючи лісові землі. Загальна кількість зареєстрованих ділянок становить близько 24,8 мільйона, з яких понад 18 тисяч – це ділянки, вкриті

лісом. Загальна площа лісових земель, зареєстрованих в кадастрі, складає понад 1,4 мільйона гектарів. [46]

На сьогодні спостерігається тенденція, коли замовники робіт з проведення інвентаризації лісових земель розглядають цю процедуру як можливість швидкого отримання результатів на великій території. Це використовується для демонстрації своєї ефективності та як один із способів використання бюджетних коштів. Внаслідок цього обсяг робіт звужується лише до встановлення меж земельних ділянок, ігноруючи інші важливі відомості, які мають бути зібрані за результатами інвентаризації. Такий підхід не враховує мету інвентаризації, визначену законодавством.

Виконавці робіт з інвентаризації лісових земель, прагнучи досягти фінансової мети, продовжують ігнорувати послідовність дій у процесі інвентаризації. Часто вони не проводять повного комплексу обстежуваних, топографо-геодезичних та проектно-вишукувальних робіт на місцевості та не збирають або не вивчають вихідні дані. Це ускладнює повноцінний та якісний аналіз інформації для формування потрібного масиву даних для досягнення цілей, передбачених відповідними видами робіт. [47]

Інвентаризація земельних ділянок, що покриті лісовою рослинністю, є надзвичайно важливою для збереження лісів та не втрачає актуальність, особливо в умовах загроз від їх незаконної вирубки та неправомірної забудови. Військовий стан викликав безліч проблем, починаючи від загострення безпекової ситуації та досягаючи катастрофічних екологічних наслідків.

## 2.2.4 Інвентаризація земель оборони

Інвентаризація земель оборони має стратегічне значення для забезпечення національної безпеки. Вона дозволяє здійснювати контроль за використанням таких земель, а також мати точну інформацію про їх розташування та межі.

Наразі інформація про землі оборони, що міститься в державному земельному кадастрі, не є повною та достовірною. Це пов'язано з особливим режимом використання таких земель, а також з відсутністю необхідних даних про обмеження у їх використанні.

З моменту створення Збройних Сил України у 1991 році площа земель оборони, що перебували у віданні Міністерства оборони, зазнала змін. Спочатку це було близько 666 тисяч гектарів, але до 2014 року їх площа зменшилась до 533,8 тисяч гектарів, розподілених на понад 2 тисячі земельних ділянок. До 2018 року площа земель оборони дещо збільшилась і склала 540 тисяч гектарів. [48]

У 2020 році було виявлено розбіжності між даними Міністерства оборони та інформацією, що міститься в Державному земельному кадастрі, щодо земель оборони. Значна частина земельних ділянок, що перебувають у віданні Міністерства оборони, не була зареєстрована в кадастрі. [49, с.1]

Землі оборони є землями з особливим режимом використання, що належать виключно державі. Навіть якщо землекористувач не має документів, що підтверджують право користування ділянкою, це не змінює її статус як землі оборони. Під час інвентаризації та оформлення документації на такі землі, вони мають бути зареєстровані як державна власність без надання речових прав військовим частинам.

### **2.2.5 Інвентаризація земель природно-заповідного фонду та об'єктів культурної спадщини**

Основна мета інвентаризації земель – це забезпечення раціонального використання та збереження земельних ресурсів. Інвентаризація дозволяє виявити проблеми, пов'язані з деградацією та забрудненням ґрунтів, та вжити заходів для їх усунення та відновлення родючості земель.

В свою чергу під час проведення інвентаризації земель можуть бути використані різноманітні джерела та матеріали, такі як дані від дистанційного зондування землі, інформація з лісовпорядкування, проекти створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду, схеми формування екомережі, програми та стратегії у сфері формування, збереження та використання екомережі, а також проектна документація на будівництво меліоративної мережі. [37]

Дані, які отримані під час інвентаризації, відображають широкий спектр інформації, що дозволяє провести комплексну оцінку об'єкта природно-заповідного фонду, визначити його потенціал та спланувати стійке та ефективне використання території. Ці дані також можуть бути використані для заповнення обов'язкових "Карток первинного обліку територій та об'єктів природно-заповідного фонду України" (форма 1ДКПЗФ), які необхідно подавати при веденні Державного кадастру територій природно-заповідного фонду, що регулюється наказом Мінприроди від 16.02.05 №67. [50]

З огляду на екологічне, наукове, естетичне, рекреаційне та історичне значення, деякі території та об'єкти природно-заповідного фонду надаються статусом пам'яток культурної спадщини України на місцевому чи національному рівні.

Закон України "Про охорону культурної спадщини" визначає особливий статус земель, на яких розташовані пам'ятки культурної спадщини, заповідники, археологічні території тощо. Такі землі належать до категорії земель історико-культурного призначення і підлягають обов'язковому обліку в державних

земельних кадастрах, планах землекористування та іншій містобудівній документації. [51]

Для забезпечення обліку та збереження об'єктів культурної спадщини, вони підлягають реєстрації в спеціальному державному реєстрі. Однією з підстав для внесення інформації про пам'ятку до цього реєстру є проведення інвентаризації самого об'єкта, його території та зон охорони.

Основна мета інвентаризації об'єктів культурної спадщини – це запобігання їх руйнуванню або пошкодженню. Інвентаризація дозволяє вчасно виявити проблеми та вжити необхідних заходів для збереження пам'яток. [52]

Проведення такої форми інвентаризації включає в себе ряд важливих кроків. По-перше, потрібно оцінити поточний стан збереження об'єкта, а також здійснити детальне уточнення облікових даних про нього, включаючи адресу, координати розміщення, зовнішній вигляд і метричні характеристики. Далі необхідно провести оцінку відповідності цих об'єктів сучасним критеріям культурної спадщини, які були зареєстровані за радянського періоду, з метою вирішення питання щодо їх включення до Державного реєстру нерухомих пам'яток. Крім того, важливим аспектом є виявлення будь-яких порушень законодавства у сфері охорони пам'яток.

В свою чергу під час інвентаризації здійснюють фотофіксацію як об'єктів та їх стану, вимірювання всіх показників та картографування.

За результатами інвентаризації готуються [53]:

- аналітична довідка про стан об'єктів культурної спадщини;
- уточнені переліки об'єктів культурної спадщини;
- облікова картка на кожен об'єкт культурної спадщини;
- акт технічного стану на кожен об'єкт культурної спадщини.

Україна має встановлені та діючі нормативно-правові основи для проведення інвентаризації земельних ділянок, що включають об'єкти історико-культурної спадщини. Інвентаризація важлива для ідентифікації та збереження цих об'єктів для майбутніх поколінь, оскільки вона сприяє їх внесенню до Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав.

Подальша ідентифікація та каталогізація цих об'єктів дозволить прийняти відповідні заходи з їх охорони, визначення правил зонування та політики землекористування, що сприятиме їх захисту. Крім того, багато історико-культурних об'єктів є популярними туристичними визначками, тому їхня інвентаризація допомагає їх ідентифікації та просуванню, що може сприяти розвитку місцевого туризму та економіки.

### **2.2.6 Інвентаризація порушених земель**

Гірничодобувна діяльність має значний негативний вплив на навколишнє середовище. Розробка родовищ призводить до зміни ландшафтів, вилучення земель з господарського обігу, забруднення ґрунтів та водних ресурсів. Крім того, гірничодобувні роботи часто супроводжуються вирубкою лісів та зміною гідрологічного режиму території.

Зростання негативних явищ підсилюється через обмежену доступність достовірної інформації про порушені території та чинники, що впливають на їх майбутній розвиток. Перш за все, це пов'язано зі скороченням та відсутністю моніторингових центрів на порушених територіях, а також недостатнім фінансуванням для виконання кадастрових робіт.

Кадастрова інвентаризація порушених земель є важливим інструментом для збору комплексної інформації про їх стан. Вона дозволяє отримати дані про кількість та якість земель, форми власності, наявні обмеження та обтяження, а також про стан їх використання та власників або користувачів.

Перед початком інвентаризації порушених земель необхідно провести ретельну підготовчу роботу. Це включає вивчення наявної документації, аналіз картографічних матеріалів та розробку плану проведення інвентаризації конкретної території. Метою такої підготовки є забезпечення ефективності та достовірності інвентаризаційних робіт.

Кадастрова інвентаризація порушених земель передбачає виконання комплексу завдань. Спочатку необхідно визначити типи порушень та виміряти

площі порушених земель. Далі здійснюється картографування об'єктів техногенного рельєфу та складання характеристик порушених земель. Наступним етапом є оцінка стану порушених територій та розробка пропозицій щодо їх подальшого використання.

Процес інвентаризації земельних ресурсів завершується створенням детального плану, що включає всю необхідну інформацію про землекористування та карту (план) досліджуваної території. Ця карта відображає розташування, розміри та межі земельних ділянок, а також будь-які пов'язані з ними об'єкти нерухомості. Такий підхід до інвентаризації порушених земель дозволяє отримати об'єктивну та достовірну оцінку їх стану, включаючи місцезнаходження, площу, конфігурацію, склад ґрунтів, рівень пошкодження та потенціал для подальшого використання.

В підтвердження цьому варто відзначити вплив воєнних дій на збереження земельних ресурсів, що призводить до ще більшого утворення порушених земель. На територіях, які були окуповані за час повномасштабного вторгнення з'явилась величезна кількість порушених земель, які утворились через замінування території та іншого виду забруднення, спричиненого ведення на них воєнних дій.

На початку 2023 року, відповідно до інформації, наданої обласними військовими адміністраціями, приблизно 5 мільйонів гектарів сільськогосподарських земель вважалися потенційно під загрозою мінування.[54]

Відповідно постає питання в пріоритетності обстеження наявних забруднених земель, їх розмінування та інвентаризації їх, щоб розробити комплексні заходи з поступового їх відновлення.

## Висновки до розділу 2:

1. В Україні існує чітка законодавча база, що визначає правила проведення інвентаризації земельних ресурсів. Зокрема, ключовими документами в цій сфері є Закон України "Про землеустрій" та відповідна Постанова Кабінету Міністрів України, що встановлює порядок проведення інвентаризації. Ці нормативні акти визначають підстави, об'єкти, принципи та послідовність дій при проведенні інвентаризації земель.

2. Інвентаризація земель може проводитися для різних категорій земель, зокрема земель підприємств, територіальних громад, сільськогосподарського призначення, лісів, земель оборони, природно-заповідного фонду та об'єктів культурної спадщини, а також порушених земель. Кожна категорія земель має свої особливості, які необхідно враховувати під час проведення інвентаризації.

3. Геоінформаційні технології відіграють важливу роль у здійсненні інвентаризації земель та обробці отриманих даних. Застосування геоінформаційних систем дозволяє збирати, зберігати, аналізувати та візуалізувати просторові дані про земельні ресурси. Це сприяє підвищенню ефективності та точності інвентаризації земель.

4. Інвентаризація земель є важливим інструментом для вирішення низки завдань, зокрема:

- Створення повноцінної бази даних земельних ресурсів України;
- Здійснення контролю за використанням та охороною земель;
- Виявлення та виправлення помилок у відомостях Державного земельного кадастру;
- Оцінка якості земель та розробка заходів щодо їх збереження та відновлення;
- Визначення масштабів проблеми порушених земель та розробка ефективних заходів щодо їх рекультивації.

Узагальнюючи, можна сказати, що інвентаризація земель є важливим кроком на шляху до ефективного управління земельними ресурсами та забезпечення сталого розвитку територій України.

### **РОЗДІЛ 3. РОЗРОБКА ПРОЕКТУ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ (НА ПРИКЛАДІ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ТОРГІВЛІ)**

#### **3.1 Розробка проекту**

Розробка проекту інвентаризації буде розглядатись на прикладі технічної документації із землеустрою щодо проведення інвентаризації земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

Специфіка розробки даної технічної документації є аналогічною до попередньо розглянутої і є типовою, яка складається з пояснювальної записки, додатків з необхідними документами для початку розробки технічної документації, матеріалів геодезичних вишукувань, матеріалів землевпорядного проектування та додаткових матеріалів та довідкових документів.

Відповідно зміст даної документації аналогічний до етапів проведення робіт з розробки технічної документації, де кожен етап відповідальний за конкретно пророблену роботу.

Перед початком розробки проекту, замовник домовляється з виконавцем стосовно проведення робіт, надає необхідні наявні документи на земельну ділянку та узгоджує вартість розробки. В свою чергу землевпорядник визначає підстави, доцільність та терміни виконання та розробки певного виду документації.

#### **3.1.1 Пояснювальна записка та нормативно-правові документи, що слугують підставою для проведення інвентаризації**

Згідно з пояснювальною запискою, розробником технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки, призначеної для будівництва та обслуговування будівель торгівлі в Голосіївському районі міста Києва, є товариство з обмеженою відповідальністю "ЗЕМЕЛЬНА СПРАВА". Дане

товариство здійснює свою діяльність на підставі статуту та має у своєму штаті двох інженерів-землевпорядників, що пройшли сертифікацію.

Підставою для виготовлення технічної документації є:

- завдання на виконання робіт, затверджена замовником;
- заява замовника на виконання робіт;
- рішення Київської міської ради від 10.09.2015 року за № 958/1822 «Про інвентаризацію міста Києва» [55];

На земельній ділянці наявна нежитлова будівля, право власності на яку підтверджує відповідний Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 01.01.2020 та індексним номером 142536789.

Формування земельної ділянки виконано згідно її фактичного використання та з урахуванням даних ПК Кадастр. Площа земельної ділянки становить 0,2233 га.

При розробці технічної документації із землеустрою щодо проведення інвентаризації земельної ділянки було визначено обмеження щодо використання земельної ділянки відповідно до додатку 6 (даний перелік встановлює обмеження з використання земельних ділянок) до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою КМУ від 17.10.2012 року №1051, а саме - «Зона обмеження забудови за умов безпеки польотів», код 06.05.2, згідно Повітряного Кодексу України №3393-VI від 19.05.2011 [56], загальною площею – 0,2233 га.

Інвентаризація окремих земельних ділянок, згідно з Порядком проведення інвентаризації земель (затвердженим Постановою КМУ №476 від 05.06.2019), не передбачає складання робочого інвентаризаційного плану. Зведений інвентаризаційний план, відповідно до цього ж Порядку, складається у випадках, коли об'єктом інвентаризації виступають території України, адміністративно-територіальних одиниць або їх частин.[2]

Земельна ділянка площею 0,2233 га за категорією земель за основним цільовим призначенням віднесена до земель житлової та громадської забудови (код

200). Відповідно до Класифікатору видів цільового призначення земельних ділянок (КВЦПЗД) - підрозділ 03.07 (для будівництва та обслуговування будівель торгівлі). Згідно з класифікацією земельних угідь (КВЗУ) - група 008, підгрупа 03.

У присутності землекористувача було проведено дослідження та визначено розташування точок повороту зовнішніх меж земельної ділянки. Встановлено наявність 14 таких точок. З них дві точки позначені межовими знаками, решта - збігаються з існуючими твердими контурами на місцевості та, за бажанням замовника, були промарковані фарбою. Результати робіт зафіксовані у відповідній документації, зокрема, складено схему, що відображає прив'язку межових знаків до контурів місцевості, а також оформлено акт передачі межових знаків на зберігання.

В свою чергу координати кутів повороту зовнішніх меж земельної ділянки вповинні визначатись за допомогою високоточного пристрою, в нашому випадку це – електронний тахеометр Leica FlexLine TSO6 plus 5", що пройшов метрологічний контроль, з прив'язкою до пунктів полігонометрії № 7300, № 7400. Обробка результатів геодезичних вимірювань здійснена використовуючи ПЗ "Digitals". За матеріалами кадастрової зйомки обчислено площу і периметр земельної ділянки, зформовано кадастровий план в масштабі 1:1000 з відображенням суміжних землекористувачів та матеріали вирахування площі земельної ділянки.

Виконання робіт із землеустрою здійснювалось з дотриманням обмежень, визначених статтею 28 Закону України "Про землеустрій". Зокрема, було забезпечено відсутність конфлікту інтересів між виконавцем та замовником робіт. Земельна ділянка, що була об'єктом землеустрою, не належить ані виконавцю, ані його співробітникам, ані засновникам. Також відсутні родинні зв'язки між замовником та виконавцем робіт.

Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель розроблена у відповідності з діючими нормами і правилами, що відносяться до компетенції органів державного нагляду.

Законодавчою, нормативно-правовою та нормативно-технічною базою є:

1. Земельний кодекс України [17];
2. Закон України «Про землеустрій» [1];
3. Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500 (ГКНТ А-2 - 04-02-98) [57];
4. Закон України «Про державний земельний кадастр» [14];
5. постанова Кабінету Міністрів України від 05 червня 2019 року № 476 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель» [2];
6. Рішення Київської міської ради від 10 вересня 2015 року № 948/1822 «Про інвентаризацію земель міста Києва» [55];

### **3.1.2 Додатки до технічної документації**

У додатки до технічної документації з інвентаризації земельної ділянки додається заява замовника, завдання на складання технічної документації та пропозиції щодо узгодження даних, отриманих в результаті проведення робіт.

Відповідно у заяві замовник Таргіров Р.В зазначає прохання у виготовленні документації щодо інвентаризації ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі у голосіївському районі міста Києва.

У технічному завданні зазначаються підстави, вихідні дані та вимоги, які вже були зазначені у пояснювальній записці, а результатом виконаних робіт - технічна документація із землеустрою, яка розробляється для інвентаризації земельної ділянки, та витяг з Держаного земельного кадастру.

Також в даній частині технічної документації зазначаються пропозиції, які розробляються для узгодження даних, що були отримані як результат здійснення інвентаризації земель, де зазначається, що в результаті виконаних робіт щодо інвентаризації земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, детального аналізу наданих замовником документів та матеріалів, майнових та інших документів, а також інформації, яка міститься в Публічній кадастровій карті України та ПК Кадастр, сформовано земельну ділянку площею

0,2233 га із земель комунальної власності територіальної громади м і ста Києва. На земельній ділянці розташована нежитлова будівля, яка належить Таргірову Р.В. відповідно до Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 01.01.2020 р. індексний номер 142536789 .

Формування земельної ділянки виконано з урахуванням її фактичного використання.

При проведенні робіт із інвентаризації земель та розробленні технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель розбіжностей між інформацією, яка міститься у документах та матеріалах Державного земельного кадастру, не виявлено.

Враховуючи вищевикладене, пропонуємо зареєструвати сформовану земельну ділянку в Державному земельному кадастр і як «землі комунальної власності» територіальної громади м. Києва для будівництва та обслуговування будівель торгівлі в Голосіївському район і м. Києва в межах категорії земель житлової та громадської забудови (підрозділ 03.07 (для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) - встановлено відповідно до Класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок (додаток 59 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою КМУ від 17.10.2012 року №1051 [58]) та присвоїти кадастровий номер земельної ділянки.

### **3.1.3 Матеріали геодезичних вишукувань**

Матеріали геодезичних вишукувань є невід'ємною частиною даного виду технічної документації, завдяки ним визначаються точні параметри ділянки на місцевості та її виміри, що дає змогу землевпоряднику далі точно внести її параметри до Державного кадастру, а до матеріалів входять:

1. Схема розташування земельної ділянки
2. Витяг з публічної з кадастрової карти України
3. Акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання
4. Схема прив'язки межових знаків

5. Кадастровий план земельної ділянки
6. Відомість вирахування площі земельної ділянки
7. Креслення перенесення меж земельної ділянки в натуру

Відповідно схема розташування (Додаток Б) визначає наочне відображення земельної ділянки на космічному знімку для виявлення певних природних особливосте досліджуваної території та ділянки, що на ній розташована.

Аналогічним чином будується витяг з публічної кадастрової карти України (Додаток В), що в свою чергу дозволяє скласти враження про вже проведені землевпорядні роботи та наповнення кадастру.

Акт прийомки-передачі слугує документом, що фіксує передачу інформації про межі та особливості ділянки, призначеної під торгове будівництво, від виконавця до замовника. Замовник отримує відомості про кількість поворотних точок (4 поворотних точок, з яких 2 закріплені межовими знаками), їх розташування та спосіб маркування.

Межі та конфігурація земельної ділянки не викликають заперечень ні у землекористувача, ні у власників сусідніх ділянок.

Відповідальність за збереження межових знаків покладена на Таргірова Р.В., якому вони були передані. Він отримав роз'яснення щодо адміністративної відповідальності за знищення або пошкодження межових знаків, передбаченої Земельним кодексом України та Кодексом України про адміністративні правопорушення [59].

В свою чергу схема прив'язок межових знаків є доповненням до акту прийому передачі їх на зберігання та визначає їх розташування на ділянці. Додатково зазначаються межа ділянки, розмірності сторін, наявні будинки (1 типу КН) та суміжні землекористувачі з напрямками суміжних сторін.

Доповненням до даного акту також є список межових знаків, що передаються на зберігання з зазначенням їх розміщення відносно меж ділянки та відповідним вказаним номером межового знака.

Кадастровий план (Додаток В) є однією з найважливіших складових технічної документації, так як він зазначає межу ділянки, розмірності сторін, наявні

будинки (1 типу КН) та суміжні землекористувачі з напрямками суміжних сторін, але також зазначаються координати точок, категорія земель та наявні обмеження.

Правильність виконаних робіт підтверджує відомість вирахування площ, де зазначаються внутрішні та дирекційні кути, відстані сторін та координати точок. Дана частина документації є надзвичайно важливою, так як дає змогу порівняти наявні дані про земельну ділянку з отриманими та встановлення невідповідностей, якщо такі наявні, на даній ділянці невідповідності не виявлені.

Креслення перенесення меж земельної ділянки в натуру (Додаток Г) дозволяє наочно порівняти та зрозуміти кутові розмірності даної земельної ділянки, додатково тут зазначаються координати точок, міри ліній (сторін), дирекційні та внутрішні кути.

### **3.1.4 Матеріали землепорядного проектування**

Матеріали землепорядного проектування є невід'ємною частиною роботи землепорядника та визначають ключові характеристики земельної ділянки, що фіксуються в технічній документації. До таких характеристик належать відомості про обмеження у використанні ділянки, а також документація щодо перенесення меж охоронних зон на місцевість, включаючи відповідний графічний матеріал.

Відповідно до додатку 6 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою КМУ від 17.10.2012 року №1051, а саме - «Зона обмеження забудови за умов безпеки польотів», код 06.05.2, згідно Повітряного Кодексу України №3393-VI від 19.05.2011 [56], загальною площею – 0,2233 га.

Також будується картографічне відображення територій, що мають обмеження на даній земельній ділянці, в даному випадку на всю територію поширюється дане обмеження.

Технічна документація із землеустрою, розроблена для інвентаризації земельної ділянки пана Таргірова Р.В. в Голосіївському районі міста Києва, було встановлено, що через земельну ділянку, яка знаходиться за в Голосіївському районі міста Києва, площею 0,2233 га та включає інформацію про обмеження у

використанні земель та наявність охоронних зон. Встановлено, що на даній ділянці, призначеній для будівництва та обслуговування торгових споруд, відсутні охоронні зони, зони санітарної охорони та санітарно-захисні зони. Водночас, ділянка повністю знаходиться в межах зони особливого режиму використання земель - поверхні обмеження забудови, відповідно до Повітряного кодексу України. Детальна інформація про розміри та місцезнаходження цієї зони представлена на графічному матеріалі у додатку Д.

### **3.1.5 Додаткові матеріали та довідкові документи**

Додаткові матеріали та довідкові матеріали переважно складаються з паспортних даних замовника; документів, що посвідчують право власності на ділянку; інша технічна документація на ділянку, що була використана, сертифікатів інженерів-землепорядників, що укладали дану технічну документацію; також тут зазначається витяг з містобудівного кадастру, де визначені функціональні зони територій міста Києва.

Даний етап є заключний, сюди також можуть входити інші нормативно правові документи, які були надані або були використані під час укладання технічної документації.

### **3.2 Реєстрація земельної ділянки**

Реєстрація є невід'ємною частиною проведення інвентаризації земельної ділянки, вона відбувається без виникнення проблем, якщо ділянка точно співпадає з зазначеними межами та не заступає на інші ділянки (або вони на неї) та є типовою для даного виду робіт.

Проте бувають випадки, коли в Державному кадастрі ділянка може мати певні накладання або не правильно встановлені межі, тоді можуть виникнути проблеми з реєстрацією земельної ділянки.

Так як під час розгляду технічної документації із землеустрою щодо проведення інвентаризації земельної ділянки, сама ділянка не мала порушень, варто розглянути реєстрацію на прикладі інших випадків, коли така проблема виникає. Було обрано дві технічні документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для колективного садівництва та іншу таку ж документацію для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд. В свою чергу дані технічні документації є дуже схожими за змістом та наповненням та мають на меті реєстрацію земельних ділянок, що має чудово ілюструвати даний аспект роботи.

В обох випадках ділянки мали накладання з іншими суміжними ділянками (Додатки Д та Е), проте зареєстрована була лише одна, а інша отримала відмову.

Так під час розгляду зведеної схеми (Додаток Е) можна спостерігати часткове накладання з територією самого товариства та суміжної земельної ділянки Платонова С.І., відповідно дана зведена схема складена у 2-ох екземплярах, на кожному з яких засвідчується відсутність претензій з боку землевласників, на території яких відбулось дане накладання. Проте дана ділянка була успішно зареєстрована в тому числі через відсутність претензій з боку інших землевласників.

Розглядаючи зведеної схеми (Додаток Є) можна спостерігати значне накладання з територією суміжної земельної ділянки, відповідно дана земельна ділянка, яка пропонувалась на внесення вже мала присвоєний кадастровий код, проте з певних причин дані про неї відсутні в Державному земельному кадастрі.

Виявлені проблеми стали причиною відмови у внесенні відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру. Рішення прийнято на підставі Порядку ведення Державного земельного кадастру. Основними причинами відмови є невідповідність електронного документа встановленим вимогам, що підтверджується протоколом перевірки, а також невідповідність поданих документів вимогам законодавства, зокрема статті 24 пункту 6 Закону України "Про Державний земельний кадастр". [14]

У відповідності до отриманих рекомендацій, державна реєстрація земельної ділянки не може бути здійснена через наявність в її межах іншої зареєстрованої земельної ділянки або її частини. Дана підстава для відмови у реєстрації передбачена статтею 24 пунктом 6 Закону України "Про Державний земельний кадастр". Перетин ділянок з ділянкою 3222480803:00:000:0003; Площа співпадає на 66.6487».

У разі відмови в реєстрації земельної ділянки в Держгеокадастрі слід повторно звернутись про її реєстрацію або подати звернення на розгляд суду, який встановить кінцеве рішення.

### **3.3 Рекомендації на підставі проведеної інвентаризації земельної ділянки**

Проведення інвентаризації земельної ділянки є важливим етапом в землеустрої, оскільки дозволяє отримати повну та достовірну інформацію про її характеристики та стан. Цей процес є ключовим для ефективного управління земельними ресурсами та раціонального використання земельних ділянок. Після проведення інвентаризації земельної ділянки виникає необхідність розробки комплексу рекомендацій, спрямованих на оптимізацію використання цієї ділянки та вирішення виявлених проблем.

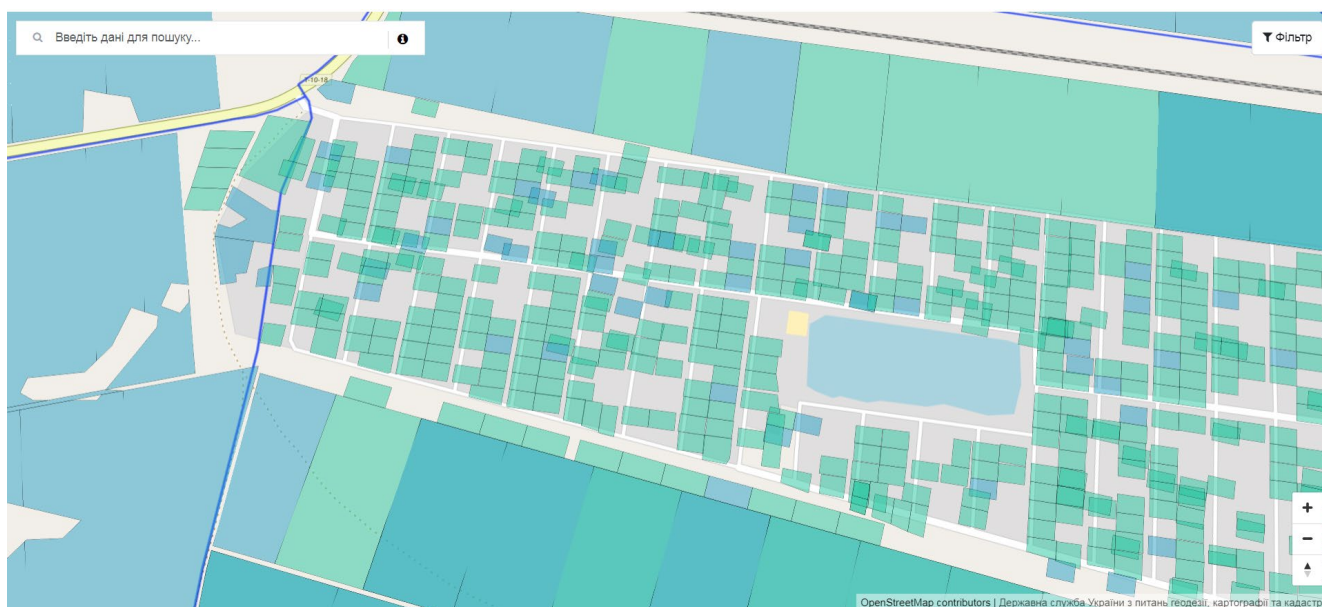
Рекомендації, що базуються на проведеній інвентаризації земельної ділянки, можуть охоплювати широкий спектр аспектів, включаючи правовий статус, землекористування, екологічний стан, технічний аналіз та управління ризиками. Детальне вивчення цих аспектів дозволяє здійснити повноцінний аналіз ділянки та визначити необхідні кроки для її оптимального використання.

Щодо правового статусу, рекомендації можуть включати перевірку та уточнення правової документації щодо власності чи користування ділянкою. Важливо також переконатися, що використання ділянки відповідає законодавчим вимогам та призначенню.

У контексті землекористування рекомендації можуть стосуватися оптимізації використання ділянки, виявлення невикористаних або неправильно

використаних земельних ресурсів, а також розробки плану раціонального землекористування. Також не дивлячись що у Державний земельний кадастр було внесено інформацію щодо 19 881,1 тис. земельних ділянок загальною площею 40 965,2 га, що становить приблизно 70% від загальної площі України, існує величезна кількість земель, що підлягають виправленню та повторної інвентаризації.

З моменту запровадження Державного кадастру та інтерактивного відображення всіх зареєстрованих земельних ділянок, можна наочно побачити дану проблему, яка підлягає обов'язковому вирішенню. Дана проблема чудово ілюстрована на рис. 1, на якому відображена частина одного з садових товариств поблизу міста Києва



*Рис. 1. Відображення проблеми невірною представлення інформації у Державному кадастрі [60]*

Крім того, рекомендації можуть включати розробку заходів щодо збереження та відновлення природного середовища на ділянці, таких як зелені насадження, відновлення річкових берегів, а також заходи щодо збереження рідкісних та ендемічних видів рослин і тварин. Дана проблема особливо гостро виникає при розмінуванні порушених земель внаслідок ведення на них воєнних дій, що спричиняє до повторного дослідження земельних ділянок, їх інвентаризації та складання плану відновлення.

Важливо також враховувати економічні аспекти земельних ресурсів, які також виникають через цю проблему, так як для розвитку та відновлення земельних ділянок необхідно залучення інвестицій, визначення платоспроможності ринку нерухомості у цьому районі, а також розробку фінансових планів для реалізації запропонованих заходів.

Усі ці рекомендації мають на меті забезпечити оптимальне використання земельних ресурсів з урахуванням всіх аспектів: від її правового статусу та стану середовища до економічної доцільності та соціокультурних потреб місцевого населення. Такий підхід до розробки рекомендацій дозволяє забезпечити збалансований та сталий розвиток території, зберігання природних ресурсів та підвищення якості життя мешканців.

### **Висновки до розділу 3:**

1. Розробка проекту інвентаризації земельної ділянки є складним та багатоетапним процесом, який вимагає врахування низки чинників, зокрема правового статусу ділянки, її призначення, екологічного стану та інших особливостей.

2. Технічна документація із землеустрою щодо проведення інвентаризації земельної ділянки складається з низки документів, зокрема пояснювальної записки, додатків, матеріалів геодезичних вишукувань, матеріалів землепорядного проектування, а також додаткових матеріалів та довідкових документів. Кожен з цих документів містить важливу інформацію про земельну ділянку та процес її інвентаризації.

3. Реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі є важливим етапом інвентаризації. Вона дозволяє закріпити правовий статус ділянки та забезпечити її ефективне використання.

4. На підставі проведеної інвентаризації земельної ділянки можна розробити комплекс рекомендацій щодо її оптимального використання. Ці рекомендації можуть стосуватися різних аспектів, зокрема правового статусу, землекористування, екологічного стану, технічного аналізу та управління ризиками.

Таким чином, проект інвентаризації земельних ділянок відіграє важливу роль у раціональному використанні земель та сприяє збалансованому розвитку територій.

## ВИСНОВКИ

1. Інвентаризація земель є фундаментальним процесом для ефективного управління земельними ресурсами, надаючи інформацію про характеристики, межі, правовий статус та використання земельних ділянок, що є основою для раціонального землекористування та прийняття обґрунтованих рішень у сфері землеустрою.

2. Законодавча база України, що регулює інвентаризацію земель, включає ключові закони, такі як "Про землеустрій" та "Про Державний земельний кадастр", а також постанови КМУ, що визначають порядок та методику проведення інвентаризації, проте потребує подальшого вдосконалення для усунення нечіткостей та забезпечення однозначного тлумачення.

3. Методика проведення інвентаризації земель залежить від категорії земель, враховуючи специфіку їхнього використання та законодавчі вимоги, зокрема, інвентаризація земель сільськогосподарського призначення, лісів, земель оборони, природно-заповідного фонду та об'єктів культурної спадщини має свої особливості та методи збору та обробки даних.

4. Розробка проекту інвентаризації земельної ділянки включає комплексний аналіз її характеристик, меж, обмежень у використанні та розробку технічної документації, що містить детальну інформацію про ділянку та пропозиції щодо її подальшого використання.

5. На основі проведеної інвентаризації розроблено рекомендації щодо оптимального використання земельної ділянки, враховуючи її правовий статус, землекористування, екологічний стан, технічні аспекти та управління ризиками, з метою забезпечення збалансованого та сталого розвитку території та підвищення якості життя мешканців.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Про землеустрій. Офіційний вебпортал парламенту України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення: 24.04.2024).

2. Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України. Офіційний вебпортал парламенту України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-п#Text> (дата звернення: 24.04.2024).

3. Ueber das Cataster. Google Books. URL: [https://books.google.com.ua/books?hl=uk&lr=&id=HNJSAAAАсAAJ&oi=fnd&pg=PA137&dq=Benzenberg+Ueber+das+Cataster+1818+&ots=fucmRqjUkY&sig=jYKGhiP1-OgwKVYcAMyxXNsABA4&redir\\_esc=y#v=onepage&q=vollendet&f=false](https://books.google.com.ua/books?hl=uk&lr=&id=HNJSAAAАсAAJ&oi=fnd&pg=PA137&dq=Benzenberg+Ueber+das+Cataster+1818+&ots=fucmRqjUkY&sig=jYKGhiP1-OgwKVYcAMyxXNsABA4&redir_esc=y#v=onepage&q=vollendet&f=false) (date of access: 24.04.2024).

4. Gesetz, betreffend die Bereinigung des Katasters, die Ausgleichung der Grundsteuer und die Fortführung des Katasters in Elsass-Lothringen. Vom 31. März 1884 URL: <https://www.jstor.org/stable/40904249> (date of access: 24.04.2024).

5. Department of Natural Resources and Environment | Department of Natural Resources and Environment Tasmania. URL: <https://nre.tas.gov.au/Documents/FHoogesteger-11.2010.pdf> (дата звернення: 24.04.2024).

6. Forest Service, Intermountain Region, Division Soil & Water Management, U.S. Department of Agriculture, 1972 URL: [https://books.google.com.ua/books?id=e3rDMazyt0MC&newbks=1&newbks\\_redir=0&dq=land+inventory+in+the+USA&hl=uk&source=gbs\\_navlinks\\_s](https://books.google.com.ua/books?id=e3rDMazyt0MC&newbks=1&newbks_redir=0&dq=land+inventory+in+the+USA&hl=uk&source=gbs_navlinks_s) (дата звернення: 24.04.2024).

7. Ukraine. Держ. плановий ком., Академія наук Української РСР, Ін-т економіки (Академія наук Української РСР). Економіка Радянської України : монографія. Україна, 1990. URL: <https://books.google.com.ua/books?id=xSPUAAAАMAAJ> (дата звернення: 03.03.2024).

8. Розвиток публічного права в Україні (доповідь за 2009-2010 роки). Google Books. URL:

[https://books.google.com.ua/books?id=D3XLUSOOPKAC&newbks=1&newbks\\_redir=0&dq=інвентаризація+землі&hl=uk&source=gb\\_s\\_navlinks\\_s](https://books.google.com.ua/books?id=D3XLUSOOPKAC&newbks=1&newbks_redir=0&dq=інвентаризація+землі&hl=uk&source=gb_s_navlinks_s) (дата звернення: 24.04.2024).

9. Лакатош М.І. Необхідність проведення інвентаризації земель в Україні. Організаційно-правові передумови. Науковий вісник Ужгородського університету. Серія «Географія. Землеустрій. Природокористування». 2013. Вип. 2. С. 156–161

10. Вервейко А.П., Волкодав Н.В. Аналіз використання земельних ресурсів за результатами земельної реформи (на прикладі адміністративного району). Вісник ХНАУ. 2008. № 4. С. 167–174

11. Нестеренко Г.А, Бідун І.В. Інвентаризація земель як основний компонент у земельному кадастрі та системі управління земельними ресурсами (на прикладі Ківерцівського району Волинської області). Вісник Львівського національного аграрного університету. Серія «Економіка АПК». 2013. № 20(2). С. 153–158

12. Мартин А.Г. Інвентаризація земель: як її здійснювати в сучасних умовах. URL:

[http://www.zsu.org.ua/index.php?option=com\\_content&view=article&id=2254:2011-05-27-14-48-38&catid=62:2011-01-12-14-57-08&Itemid=87](http://www.zsu.org.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=2254:2011-05-27-14-48-38&catid=62:2011-01-12-14-57-08&Itemid=87) (дата звернення: 24.04.2024).

13. Земельний кодекс України. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 24.04.2024).

14. Про Державний земельний кадастр. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення: 24.04.2024).

15. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 24.04.2024).

16. Про публічні закупівлі. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/922-19> (дата звернення: 24.04.2024).
17. Про земельну реформу. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-12#Text> (дата звернення: 24.04.2024).
18. Про форми власності на землю. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2073-12#Text> (дата звернення: 24.04.2024).
19. Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2200-12#Text> (дата звернення: 24.04.2024).
20. Про форми державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2201-12#Text> (дата звернення: 24.04.2024).
21. Про приватизацію земельних ділянок. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/15-92#Text> (дата звернення: 24.04.2024).
22. Комплексні статистичні публікації. Complex Statistical Publications. URL: [https://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/Arhiv\\_u/01/Arch\\_Ukr\\_.htm](https://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/Arhiv_u/01/Arch_Ukr_.htm) (date of access: 24.04.2024).
23. Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю). *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2242-14#Text> (дата звернення: 24.04.2024).
24. Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян - власників земельних ділянок та земельних часток (паїв). *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/92/2002#Text> (дата звернення: 24.04.2024).
25. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв). *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15#Text> (дата звернення: 24.04.2024).

26. Про охорону земель. *Офіційний вебпортал парламенту України*.  
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text> (дата звернення: 24.04.2024).

27. Про державний контроль за використанням та охороною земель. *Офіційний вебпортал парламенту України*.  
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-15#Text> (дата звернення: 24.04.2024).

28. Про використання земель оборони. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1345-15#Text> (дата звернення: 24.04.2024).

29. Про оцінку земель. *Офіційний вебпортал парламенту України*.  
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text> (дата звернення: 24.04.2024).

30. Проект, Неофіційний текст от 26.10.2015, Єдина комплексна стратегія та план дій розвитку сільського господарства та сільських територій в Україні на 2015 - 2020 роки (неофіційний текст). *Wayback Machine*.  
URL: [https://web.archive.org/web/20211124140303/http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/NT1978.html](https://web.archive.org/web/20211124140303/http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/NT1978.html) (дата звернення: 24.04.2024).

31. Про реалізацію пілотного проекту щодо проведення моніторингу земельних відносин та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України. *Офіційний вебпортал парламенту України*.  
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/639-2017-п#Text> (дата звернення: 24.04.2024).

32. *Wayback Machine*.  
URL: [https://web.archive.org/web/20220122164128/http://land.gov.ua/wp-content/uploads/2018/03/pub\\_rep\\_2018.pdf](https://web.archive.org/web/20220122164128/http://land.gov.ua/wp-content/uploads/2018/03/pub_rep_2018.pdf) (дата звернення: 24.04.2024).

33. Аудиторський звіт 2018. *SlideShare*.  
URL: <https://www.slideshare.net/VadymNebasuy/2018-163514464> (дата звернення: 24.04.2024).

34. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення. *Офіційний вебпортал парламенту*

України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (дата звернення: 24.04.2024).

35. Ukrinform. Середня ціна гектара землі становить близько 33 тисяч – Лещенко. *Wayback Machine*. URL: <https://web.archive.org/web/20211129110636/https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3331830-seredna-cina-gektara-zemli-stanovit-blizko-33-tisac-lesenko.html> (дата звернення: 24.04.2024).

36. Динаміка земельного фонду: як змінилися земельні ресурси України після 24 лютого 2022 року О. Николіук, П. Пивовар, Р. Назаркіна, Г. Стольнікович, М. Богонос. URL: [https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/03/Agroviglyad\\_2\\_ukr.pdf](https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/03/Agroviglyad_2_ukr.pdf) (дата звернення: 24.04.2024).

37. Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-п#Text> (дата звернення: 24.04.2024).

38. Ministerstvo finansiv Ukrainy (2014), Polozhennia «Pro inventaryzatsiiu aktyviv ta zoboviazan», No. 879, available at: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1365-14> (date of access: 24.04.2024).

39. Мартин А.Г. Інвентаризація земель: як її здійснювати в сучасних умовах. URL: <http://surl.li/fgbkb> (дата звернення: 24.04.2024).

40. Про добровільне об'єднання територіальних громад: Закон України від 05.02.2015 №157-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-19#n20> (дата звернення: 24.04.2024).

41. Інвентаризація земель підприємств та населених пунктів - Бюро оцінки. *Бюро оцінки. Комплексний підхід в оформленні землі*. URL: <https://buro-ocenki.com.ua/service/land-management/inventarizaciya-zemel-predpriyatiy-i-naselennyh-punktov> (дата звернення: 24.04.2024).

42. Земля України: скільки її, кому належить і хто на ній працює - BBC News Україна. *BBC News Україна*. URL: <https://www.bbc.com/ukrainian/features-50223336> (дата звернення: 24.04.2024).

43. *Репозитарій Білоцерківського НАУ: Головна сторінка*. URL: <https://rep.btsau.edu.ua/bitstream/BNAU/5567/1/Тези%20ст.12-17%202020%20р.-33-35.pdf> (дата звернення: 24.04.2024).

44. Про затвердження Порядку проведення національної інвентаризації лісів та внесення зміни у додаток до Положення про набори даних, які підлягають оприлюдненню у формі відкритих даних. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/392-2021-п#Text> (дата звернення: 24.04.2024).

45. Про затвердження Інструкції про порядок ведення державного лісового кадастру і первинного обліку лісів (Форми № 1, № 2, № 3, № 4, № 5). *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1267-10#Text> (дата звернення: 24.04.2024).

46. Інвентаризація лісів та лісових земель в умовах воєнного стану: стратегії, проблеми, сучасні технологічні рішення. *Національний університет біоресурсів і природокористування України*. URL: <https://nubip.edu.ua/node/133712> (дата звернення: 24.04.2024).

47. *Repository (electronic archive of open access) of the State Biotechnological University: Home*. URL: [https://repo.btu.kharkov.ua/bitstream/123456789/19193/1/15\\_22\\_%20FLDZ\\_DB\\_TU-105-106.pdf](https://repo.btu.kharkov.ua/bitstream/123456789/19193/1/15_22_%20FLDZ_DB_TU-105-106.pdf) (дата звернення: 24.04.2024).

48. Інвентаризація земель як інструмент отримання достовірної інформації про кількісний та якісний стан земель оборони для інтенсифікації Євроатлантичної інтеграції України: аналітична записка / Т. Лишневець. URL: <https://www.kmu.gov.ua/ua/> (дата звернення: 24.04.2024).

49. Держгеокадастр допоможе Міністерству оборони України у проведенні інвентаризації земель оборони. Міністерство оборони України. URL: <https://www.mil.gov.ua/news/2020/10/12/derzhgeokadastr-dopomozheministerstvu->

oboroni-ukraini-u-provedenni-inventarizaczii-zemel-oboroni/ (дата звернення: 24.04.2024).

50. Про затвердження Інструкції про зміст та складання документації державного кадастру територій та об'єктів природно-заповідного фонду України: Наказ М-ва охорони навколиш. природ. середовища України від 16.02.2005 р. № 67: станом на 17 січ. 2017 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0298-05#Text> (дата звернення: 24.04.2024).

51. Про охорону культурної спадщини : Закон України від 08.06.2000 р. № 1805-III : станом на 15 черв. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14#Text> (дата звернення: 24.04.2024).

52. Про затвердження Порядку обліку об'єктів культурної спадщини: Наказ М-ва культури України від 11 бер. 2013 р. № 158: станом на 20 серп. 2019 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0528-13#Text> (дата звернення: 24.04.2024).

53. Інвентаризація об'єктів культурної спадщини. Дніпропетровський обласний центр з охорони історико-культурних цінностей. URL: <https://docop.dp.ua/company/services/inventaryzatsiya-ob-ektiv.html> (дата звернення: 24.04.2024).

54. «Через війну в Україні забруднені понад 5 млн гектар сільськогосподарських земель», – Олександр Гайду. Офіційний портал Верховної Ради України. URL: [https://www.rada.gov.ua/news/news\\_kom/233737.html](https://www.rada.gov.ua/news/news_kom/233737.html) (дата звернення: 24.04.2024).

55. ІПС ЛІГА:ЗАКОН - система пошуку, аналізу та моніторингу нормативно-правової бази. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/MR151006> (дата звернення: 24.04.2024).

56. Повітряний кодекс України. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3393-17> (дата звернення: 24.04.2024).

57. Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98). *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98#Text> (дата звернення: 24.04.2024).

58. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п#Text> (дата звернення: 24.04.2024).

59. Кодекс України про адміністративні правопорушення (статті 1 - 212-24). *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/80731-10#Text> (дата звернення: 24.04.2024).

60. Відкриті дані земельного кадастру України. *Відкриті дані земельного кадастру України*. URL: [https://kadastr.live/?dzk\\_index\\_map\\_lines=true#15.61/50.363176/31.057647/0/1\\_2](https://kadastr.live/?dzk_index_map_lines=true#15.61/50.363176/31.057647/0/1_2) (дата звернення: 24.04.2024).

61. Особливості процесу формування земельного сервіту та землі оборонного призначення. *Google Scholar*. URL: [https://scholar.google.com.ua/citations?view\\_op=view\\_citation&hl=uk&user=obfS\\_m0AAAAJ&citation\\_for\\_view=obfS\\_m0AAAAJ:roLk4NBRz8UC](https://scholar.google.com.ua/citations?view_op=view_citation&hl=uk&user=obfS_m0AAAAJ&citation_for_view=obfS_m0AAAAJ:roLk4NBRz8UC) (дата звернення: 24.04.2024).

62. Land management education of the master level in the world and in Ukraine: State and prospects of development. *Google Scholar*. URL: [https://scholar.google.com.ua/citations?view\\_op=view\\_citation&hl=uk&user=3VXYQFkAAAAJ&sortby=pubdate&citation\\_for\\_view=3VXYQFkAAAAJ:tOudhMTPpwUC](https://scholar.google.com.ua/citations?view_op=view_citation&hl=uk&user=3VXYQFkAAAAJ&sortby=pubdate&citation_for_view=3VXYQFkAAAAJ:tOudhMTPpwUC) (date of access: 24.04.2024).

63. Історія земельних відносин: навчальний посібник. *Google Scholar*. URL: [https://scholar.google.com.ua/citations?view\\_op=view\\_citation&hl=uk&user=obfS\\_m0AAAAJ&citation\\_for\\_view=obfS\\_m0AAAAJ:TFP\\_iSt0sucC](https://scholar.google.com.ua/citations?view_op=view_citation&hl=uk&user=obfS_m0AAAAJ&citation_for_view=obfS_m0AAAAJ:TFP_iSt0sucC) (дата звернення: 24.04.2024).

64. Monitoring of agriculture al land with with the use of UAVS. DOI: 10.30890/2567-5273.2021-16-03-065. *Google Scholar*. URL: [https://scholar.google.com.ua/citations?view\\_op=view\\_citation&hl=uk&user](https://scholar.google.com.ua/citations?view_op=view_citation&hl=uk&user)

[=obfS\\_m0AAAAJ&start=20&pagesize=80&citation\\_for\\_view=obfS\\_m0AAAAJ:L8Ckcad2t8MC](#) (date of access: 24.04.2024).

65. НАУКОВА ШКОЛА ПРОФЕСОРА ТРЕТЯКА А.М. ТА ЇЇ МІСЦЕ У РОЗВИТКУ ТЕОРІЇ ЕКОНОМІКИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ І ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ. В. М. Третяк, Т. М. Прядка. 2024 URL: <https://rep.btsau.edu.ua/bitstream/BNAU/10543/1/%d0%9d%d0%b0%d1%83%d0%ba%d0%be%d0%b2%d0%b0%20%d1%88%d0%ba%d0%be%d0%bb%d0%b0%20%d0%a2%d1%80%d0%b5%d1%82%d1%8f%d0%ba%d0%b0.pdf> (дата звернення: 24.04.2024).

66. Тітова С.В., Малиновська Ю.С. Специфіка земельних відносин та раціональне використання земель / С.В. Тітова, Ю.С. Малиновська // Часопис картографії. – 2011. – Вип. 2. – С. 120–125.

67. Denysiuk N., Titova S S. Monitoring of agriculture al land with with the use of UAVS. Modern engineering and innovative technologies. 2021. Vol. 3, no. 16. P. 83–88.

68. Dubnytska M., Datsenko L., Titova S. Land and Legal Relations Reconstruction in the De-Occupied Territories of Ukraine. Lviv, 2–4 October 2023. 2023 (1) P. 1–5.

69. С. В. Тітова, Л. М. Даценко, М. В. Дубницька, С. П. Боднар. Кадастр. Навчальний посібник - Київ, 2022 р. - с.263

## ДОДАТКИ

## ДОДАТОК А



План фактичного межування New Town 1855 року

СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

в Голосіївському районі м. Києва



Виконав

Шевченко О.В.

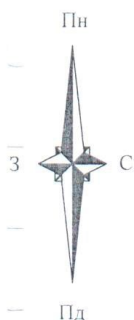
Шевченко О.В.



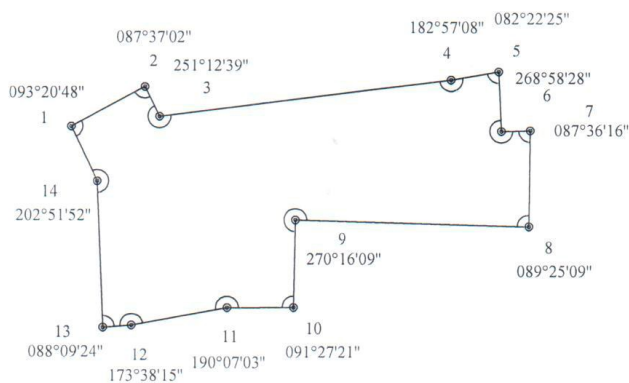
15



## ДОДАТОК Г



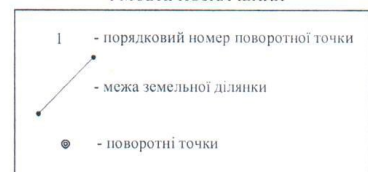
## Креслення перенесення меж земельної ділянки в натуру



Таблиця довжин ліній та кутів

№ з.п.	№ т.	X	Y	Міри ліній, м	Дир. кути	Внутрішні кути
1	1	5 000 465,562	200 779,207	14,590	061°37'39"	093°20'49"
2	2	5 000 472,495	200 792,044	5,789	154°00'37"	087°37'02"
3	3	5 000 467,291	200 794,581	51,586	082°47'58"	251°12'39"
4	4	5 000 473,737	200 845,760	8,402	079°50'49"	182°57'08"
5	5	5 000 475,238	200 854,030	10,503	177°28'25"	082°22'25"
6	6	5 000 464,745	200 854,493	5,040	088°29'57"	268°58'28"
7	7	5 000 464,877	200 859,531	16,779	180°53'41"	087°36'16"
8	8	5 000 448,100	200 859,269	40,856	271°28'32"	089°25'09"
9	9	5 000 449,152	200 818,427	15,391	181°12'22"	270°16'09"
10	10	5 000 433,764	200 818,103	11,700	269°45'01"	091°27'21"
11	11	5 000 433,713	200 806,403	17,021	259°37'58"	190°07'03"
12	12	5 000 430,650	200 789,660	4,997	265°59'43"	173°38'15"
13	13	5 000 430,301	200 784,675	25,638	357°50'18"	088°09'24"
14	14	5 000 455,921	200 783,708	10,640	334°58'26"	202°51'52"
				238,932		2160°00'00"

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ



для будівництва та обслуговування будівель торгівлі			
в Голосівському районі м. Києва			
Директор		Мірило	Аркуш
Інженер-землевпорядник	<b>Шевченко О.В.</b>	1:1000	1
Земельна документація із землеустрою щодо проведення інвентаризації земельної ділянки		ТОВ «ЗЕМЕЛЬНА СПРАВА» м. Київ 2022 р.	

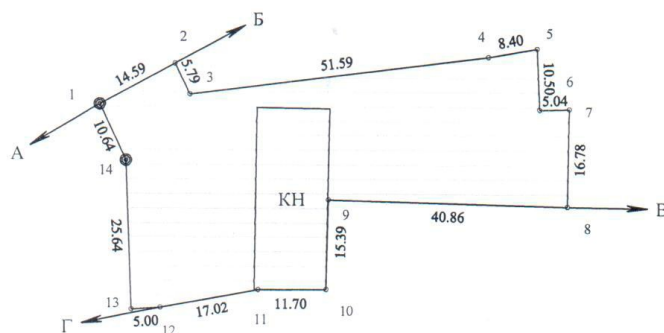
## ДОДАТОК Д



### Абрис земельної ділянки

Додаток до акту перенесення в натуру  
(на місцевість) меж охоронних зон

по вул. Михайла Максимовича, 11В в Голосіївському районі м. Києва



Умовні позначення	Назва	Код обмеження (обтяження) у використанні земельної ділянки	Зміст обмеження	Нормативно-правовий акт	Площа (га)
	Зона обмеження забудови за умов безпеки польотів	06.05.2	Поверхня обмеження забудови	Повітряний кодекс України № 3393-VI від 19.05.2011.	0,2233

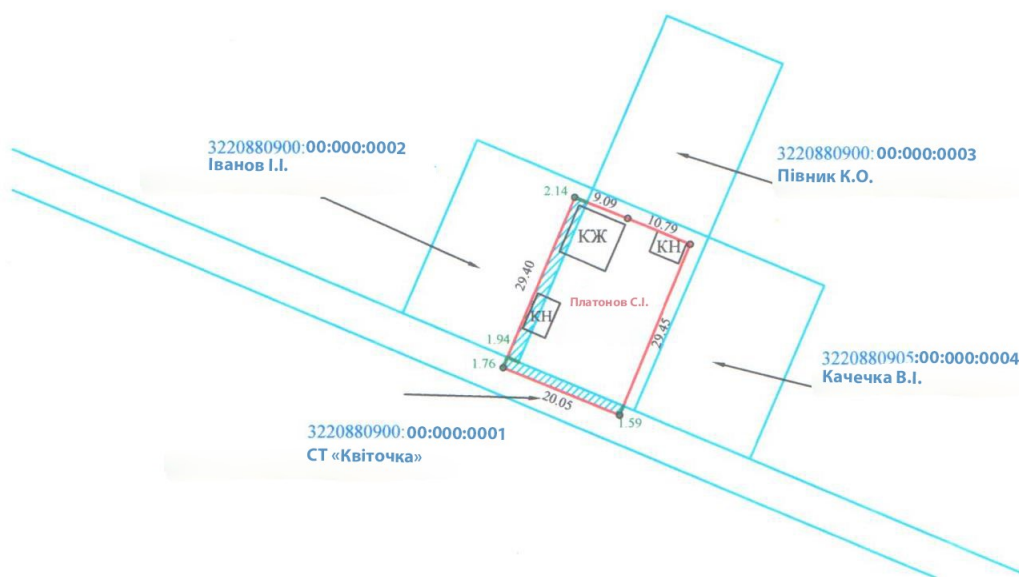
## ОПИС МЕЖ:

Від А до Б Землі загального користування  
Від Б до В Землі не надані у власність чи користування  
Від В до Г Державна в особі Міністерства оборони України (8000000000.00:000:0000)  
Від Г до А Землі не надані у власність чи користування

для будівництва та обслуговування будівель торгівлі			
в Голосіївському районі м. Києва			
Директор		Мірло	Аркуш
Інженер-землевпорядник	<b>Шевченко О.В.</b>	Технічна документація із землеустрою щодо проведення інвентаризації земельної ділянки	1:1000 1
<b>ТОВ «ЗЕМЕЛЬНА СПРАВА»</b> м. Київ 2022 р.			

-8-

## ЗВЕДЕНА СХЕМА



## Умовні позначення

- - межі сусідніх земельних ділянок згідно даних ДЗК
- - межі фактичного використання земельної ділянки
- КЖ | КН - будівлі
- 3.76 - розміри, м
- 3220880900:00:000:0001 - кадастровий номер земельної ділянки
- СТ «Квіточка» - ПІБ, назва власників земельних ділянок

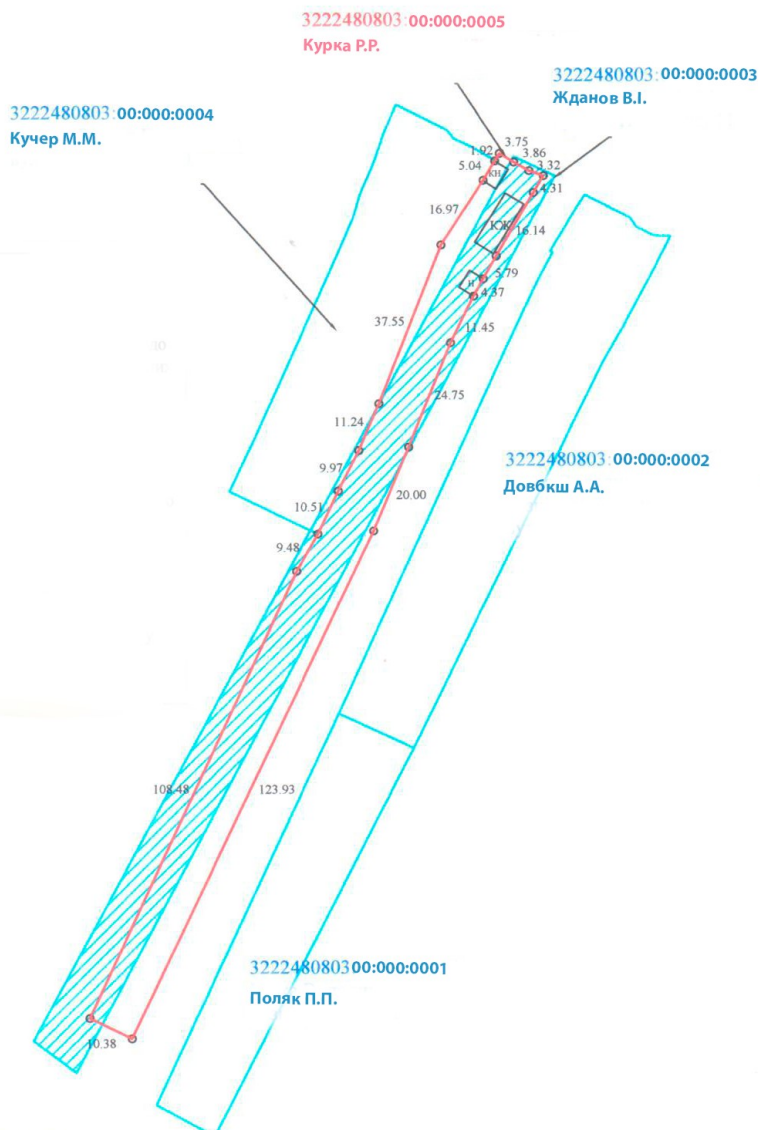
Склала інженер-землевпорядк



Шевченко О.В.

- 21 -

## ЗВЕДЕНА СХЕМА



## Умовні позначення

- - межі сусідніх земельних ділянок згідно даних ДЗК
- - межі фактичного використання земельної ділянки
- КЖ - будівлі
- 0,37 - розміри, м
- 3222480803:00:000:0001 - кадастровий номер земельної ділянки
- Поляк П.П. - ПІБ, назва власників земельних ділянок

Склала інженер-землевпорядни



Шевченко О.В.