

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

На правах рукопису УДК: 332.3:711

**«РОЗРОБКА ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО
ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ»**

Рівень вищої освіти – перший (бакалаврський)

Галузь знань 19 – «Архітектура та будівництво»

Спеціальність 193 – «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма «Геодезія та землеустрій»

Кваліфікаційна робота бакалавра
студентки 4 курсу

освітнього рівня бакалавр

Гуцалюк Ірини Олександрівни

Науковий керівник:

Полякова Наталія Олександрівна

к. геогр. н., доцент

Допущено до захисту

Протокол засідання кафедри № ____ від «__» _____ 20__ року

Завідувач кафедри

проф. Даценко Л.М.

КИЇВ – 2025

ЗМІСТ

ВСТУП	5
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	8
1.1. Поняття та зміст інвентаризації земель	8
1.2. Нормативно-правове регулювання інвентаризації земель в Україні	11
1.3. Порядок проведення робіт з інвентаризації земельної ділянки	22
<i>Висновки до розділу 1</i>	27
РОЗДІЛ 2. ЗМІСТ ТА ВИМОГИ ДО ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	29
2.1. Зміст і структура технічної документації із землеустрою щодо проведення інвентаризації земельної ділянки	29
2.2. Вимоги до оформлення технічної документації щодо інвентаризації земельної ділянки	34
<i>Висновки до розділу 2</i>	39
РОЗДІЛ 3. СТВОРЕННЯ ТА НАПОВНЕННЯ ОБМІННОГО XML-ФАЙЛУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ	41
3.1. Характеристика об'єкта інвентаризації земельної ділянки	41
3.2. Підготовка вихідних даних для створення обмінного файлу	43
3.3. Формування та робота з обмінним XML-файлом земельної ділянки в програмному середовищі DigitalS	48
3.4. Аналіз та узагальнення стандартних похибок, виявлених у структурі XML-файлу	54
<i>Висновки до розділу 3</i>	57
ВИСНОВКИ	59
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	61
ДОДАТКИ	65

АНОТАЦІЯ

Прізвище та ініціали здобувача: Гуцалюк І.О.

Назва роботи: Розробка технічної документації землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки.

Спеціальність: 193 Геодезія та землеустрій

Заклад вищої освіти, структурний підрозділ: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, Географічний факультет

Місто, рік: Київ, 2025

Кваліфікаційна робота присвячена дослідженню процесу розробки технічної документації із землеустрою в рамках інвентаризації земельної ділянки. У роботі обґрунтовано значення інвентаризації як складової частини системи ведення державного земельного кадастру та просторового планування територій. Інвентаризація розглядається як ефективний інструмент актуалізації кадастрових відомостей, впорядкування землекористування та забезпечення правового врегулювання меж ділянок.

Розглянуто теоретичні засади інвентаризації земель, її правову природу, функціональне призначення, законодавчі підстави та нормативно-технічні вимоги до складання відповідної документації. Проаналізовано основні нормативні акти, що регламентують процедуру інвентаризації: Земельний кодекс України, закони «Про землеустрій», «Про державний земельний кадастр», а також постанови Кабінету Міністрів України та накази Міністерства аграрної політики і продовольства України. Акцентовано увагу на змісті, структурі, обсязі та оформленні технічної документації відповідно до вимог законодавства.

У практичній частині роботи продемонстровано алгоритм підготовки вихідних даних для інвентаризації, включаючи збір правовстановлюючих документів, геодезичні вимірювання меж земельної ділянки, створення топографічної основи та складання необхідних креслень. На прикладі реального об'єкта — земельної ділянки гр. Баляса О.Ф. — розглянуто послідовність дій з формування технічної документації та створення обмінного XML-файлу. Розроблений файл відповідає

структурі, затвердженій у нормативно-методичних документах та проходить валідацію в офіційних програмних модулях для внесення даних до ДЗК.

Проведено аналіз типових помилок, що виникають на етапах формування обмінних файлів, та запропоновано шляхи їх упередження через покращення якості вихідних даних. Значну увагу приділено структуруванню інформації в XML-файлі, дотриманню стандартів кодування, логіці побудови блоків ParcelInfo, MetricInfo, PointInfo та AdjacentUnits.

Визначено особливості погодження документації з органами місцевого самоврядування, надано рекомендації щодо оптимізації процесу з урахуванням цифрових технологій. Результати дослідження підтверджують важливість впровадження автоматизованих інструментів та забезпечення достовірності просторової інформації як бази для прийняття управлінських рішень.

Отримані результати підтверджують ефективність використання структурованої документації у процесі підготовки та подання відомостей до Державного земельного кадастру. Це дозволяє забезпечити високу точність просторових і атрибутивних даних, скоротити час на технічну обробку інформації, зменшити кількість типових помилок, а також підвищити загальний рівень надійності кадастрового обліку.

Практичне значення дослідження полягає в обґрунтуванні методичних підходів до створення електронних документів кадастрового обліку, а також у наданні структурованого алгоритму дій для фахівців у сфері землеустрою.

Ключові слова: «земельна ділянка», «землеустрій», «інвентаризація земель», «технічна документація із землеустрою», «державний земельний кадастр», «обмінний файл- XML».

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Розробка різних типів землевпорядної документації є надзвичайно важливим заходом, оскільки вона спрямована на забезпечення раціонального використання та охорони земель. Особливу увагу слід приділяти забезпеченню достовірності, повноти та актуальності інформації про земельні ділянки та комплекс відомостей в Державному земельному кадастрі. У наш час, з постійним розвитком земельних правовідносин, актуальним стає питання впорядкувати земельний фонд, виявити неоформлені ділянки, вивести їх з тіньового користування та включити в офіційний облік, що є важливим як з точки зору правової визначеності, так і для формування справедливої системи оподаткування земель, що і становить завдання інвентаризації земель.

У контексті діджиталізації державного управління, перехід до цифрового кадастру та автоматизованого обміну даними у формі XML-файлів, зумовлює потребу в якісній, актуальній і стандартизованій технічній документації. Створення обмінного XML-файлу на підставі технічної документації є ключовим інструментом для внесення відомостей про земельну ділянку до кадастру, що підкреслює практичну значущість теми.

Мета кваліфікаційної роботи бакалавра – обґрунтування та практична реалізація повного циклу підготовки і створення технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки, з подальшим формуванням обмінного XML-файлу відповідно до вимог Державного земельного кадастру України.

Ця мета досягається через аналіз нормативно-правового забезпечення, вивчення змісту та структури технічної документації, встановлення вимог до оформлення інвентаризаційних матеріалів, а також практичне відтворення послідовності дій щодо підготовки вихідних даних, заповнення структурованих параметрів та передачі кадастрової інформації через офіційні інструменти електронного обміну. Для досягнення поставленої мети необхідно вирішити такі *Завдання*:

- проаналізувати теоретичні засади інвентаризації земель;

- з'ясувати правову природу, функції та роль інвентаризації земель у системі землеустрою та кадастрового обліку.

- дослідити нормативно-правове забезпечення процесу інвентаризації земель в Україні, з акцентом на положення Земельного кодексу, законів України «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», а також фундаментальних постанов, що регламентують розробку технічної документації;

- проаналізувати зміст, структуру та вимоги до оформлення технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки, відповідно до чинного законодавства, стандартів і практики землевпорядкування;

- охарактеризувати вихідні дані, необхідні для створення обмінного XML-файлу, включаючи просторові, геодезичні, правові та атрибутивні компоненти;

- розробити покрокову послідовність дій зі створення обмінного XML-файлу на прикладі конкретної земельної ділянки, сформованої за результатами інвентаризації;

- ідентифікувати типові (стандартні) помилки, що виникають при формуванні обмінного XML-файлу, з урахуванням особливостей структури, валідації, кодування та геопросторової логіки кадастрових даних.

- запропонувати превентивні заходи для уникнення помилок ще на етапі підготовки вихідних даних.

Об'єкт дослідження – технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки.

Процес інвентаризації земельної ділянки – складова системи заходів із землеустрою та кадастрового обліку, що реалізується через підготовку технічної документації та відображення отриманих даних у Державному земельному кадастрі.

Предмет дослідження – порядок формування, оформлення та узгодження технічної документації на етапі інвентаризації земельної ділянки відповідно до чинних нормативно-правових актів.

У процесі дослідження використано такі наукові методи:

- ✓ аналіз і узагальнення – вивчення наукових підходів до теоретичних основ землеустрою, інвентаризації земель, технічної документації та чинної нормативно-правової бази.
- ✓ метод системного підходу – комплексне вивчення структури технічної документації та взаємозв'язку її текстових, графічних, цифрових і геопросторових компонентів.
- ✓ порівняльний метод — зіставлення вимог до технічної документації згідно з ДСТУ та реального її оформлення у практичній роботі, а також для порівняння інструментів підготовки XML-файлів
- ✓ геоінформаційні методи – обробка просторових даних, отриманих у процесі інвентаризації земельної ділянки, а також для формування вхідної інформації, що використовується у складанні обмінного файлу.
- ✓ метод моделювання — створення та наповнення структури XML-файлу земельної ділянки з урахуванням специфіки внесення відомостей у Державний земельний кадастр, з використанням спеціалізованого програмного забезпечення
- ✓ практичний експеримент – наповнення реального обмінного XML-файлу електронною інформацією за результатами інвентаризації земельної ділянки гр. Баляса О.Ф.

Кваліфікаційна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. У першому розділі розкрито теоретичні засади інвентаризації земель, нормативно-правове забезпечення, засоби й порядок її проведення. У другому розділі проаналізовано зміст, структуру та вимоги до оформлення технічної документації із землеустрою, зокрема у контексті її розроблення, погодження та відповідності чинним стандартам. Третій розділ присвячено практичним аспектам підготовки XML-файлу, аналізу характеристик об'єкта інвентаризації, створенню цифрових даних, зокрема на прикладі конкретної документації із землеустрою. Загальний обсяг роботи становить 70 сторінок, містить 8 ілюстрацій, 4 таблиці, а також список використаних джерел, який включає 19 позицій.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

1.1. Поняття та зміст інвентаризації земель

Інвентаризацію в контексті землекористування трактують не лише як технічну процедуру, а й важливий інструмент державного управління, який забезпечує узгодженість інформації між документами, кадастром та реальним станом земельних ресурсів. У структурі землеустрою інвентаризація виступає як форма землеупорядного аудиту, спрямованого на оптимізацію землекористування, усунення порушень та ефективне планування територій [9].

Інвентаризація земель – це заходи, які спрямовані на перевірку і контроль, наявності та стану, а також оцінки земельних ресурсів, або землеволодінь чи землекористувань, чи якоїсь певної земельної ділянки. У сучасних умовах інвентаризація земель повинна вирішувати ряд проблем, зокрема:

- забезпечення повної та точної інформації про всі земельні ділянки в межах України у державному земельному кадастрі;
- перевірку правовстановлюючих документів та картографічних відомостей про земельні ділянки;
- виявлення та реєстрацію обмежень у використанні земель, зокрема в територіальних зонах навколо режимо утворюючих об'єктів та окремих земельних ділянок [8].

Поняття про інвентаризацію земель ще можна трактувати таким чином:

— це перевірка, фіксація і документальне підтвердження правового статусу земельної ділянки, її меж, площі, угідь, обмежень та цільового призначення. Вона здійснюється шляхом збору наявної документації, проведення вимірювань, складання технічних матеріалів і внесення актуальної інформації до державного кадастру.

— це визначення кількості земель, їх характеристик, меж, площ, з метою прийняття рішень про використання цих земель чи передачу їх у власність чи користування. Також, це ефективний механізм контролю держави та територіальних громад за використанням земельного фонду. Завдяки інвентаризації

земель кадастр поповнюється актуальною інформацією про кількість та якісні характеристики сформованих та вільних ділянок, власників та користувачів.

Відповідно до статті 35 Закону України «Про землеустрій» від 22.05.2003 року № 858-IV інвентаризація земель проводиться з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їхніх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально 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, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування [3].

Об'єктами інвентаризації земель є територія України, територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, масив земель сільськогосподарського призначення, окремі земельні ділянки, в тому числі ті, на яких розміщені меліоративні мережі або їх складова частина (складові частини) [4].

Замовники інвентаризації земель: органи виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, власники та користувачі земельних ділянок чи об'єктів нерухомого майна, що на них розташоване.

Виконавці робіт з інвентаризації земельних ділянок: сертифіковані Держгеокадастром інженери-землевпорядники, що мають необхідне технічне та технологічне забезпечення: ФОП або штатні працівники юридичної особи.

Інвентаризація земель відіграє ключову роль у системі управління земельними ресурсами держави та територіальних громад. Вона виконує низку важливих функцій (*Табл.1.1.*), які забезпечують не лише точність та повноту кадастрових даних, але й створюють умови для ефективного використання земель, прозорого управління та уникнення протиріч і конфліктів.

Таблиця 1.1.

«Значення інвентаризації земель» (власна розробка)

Функції інвентаризації земель	Зміст
1. Забезпечення актуальності відомостей у Державному земельному кадастрі	Інвентаризація дозволяє оновлювати та уточнювати інформацію щодо меж, площ, цільового призначення та форми власності земельних ділянок. Це в свою чергу забезпечує достовірність кадастрових даних і є запорукою правової визначеності у земельних відносинах, а також гарантією для фізичних та юридичних осіб у реалізації їхніх майнових прав.
2. Попередження земельних спорів і врегулювання межових конфліктів	Результати інвентаризації сприяють чіткому визначенню меж земельних ділянок, що знижує ймовірність виникнення конфліктних ситуацій між сусідами, землекористувачами та власниками.
3. Сприяння ефективному просторовому плануванню територій та контролю за раціональним використанням земель	Актуальні дані інвентаризації створюють базу для стратегічного планування розвитку територій: слугують основою для розроблення генпланів. Завдяки цьому органи місцевого самоврядування можуть ефективніше управляти земельними ресурсами, приймати обґрунтовані рішення щодо зонування, забудови, охорони земель, дотриманням їх цільового призначення та раціонального використання.
4. Фінансова і податкова база для нарахування платежів	Інвентаризація формує основу для розрахунку земельного податку, орендної плати, нормативної грошової оцінки та інших бюджетних надходжень, пов'язаних з використанням земельних ресурсів. Таким чином вона є не лише інструментом управління, але й має важливе значення для наповнення місцевих та державного бюджетів.

У результаті проведення інвентаризації земель формується повна база даних про всі земельні ділянки, яка зберігається як у паперовому, так і у електронному форматі. Це спрощує процес пошуку потенційних земельних ділянок та підвищує інвестиційну привабливість території для інвесторів та містобудівних потреб.

Влада може здійснювати постійний моніторинг землекористування у регіоні. Це дає змогу ефективно відстежувати всіх землекористувачів та землевласників та встановлювати межі їхніх ділянок.

Інвентаризація також дозволяє виявити невикористовувані або нераціонально використовувані землі. Це створює можливості для ефективного використання земельних ресурсів та їх оптимального застосування.

Таким чином, важливість інвентаризації в системі землеустрою полягає в її здатності забезпечити належне просторове впорядкування земельних ділянок, що є основою для правомірного землекористування, прийняття рішень у сфері планування територій та формування достовірного державного кадастру.

1.2. Нормативно-правове регулювання інвентаризації земель в Україні.

Інвентаризація земель в Україні регулюється низкою законодавчих та підзаконних нормативно-правових актів, які визначають правові, процедурні, технічні та організаційні аспекти цього процесу. Кожен з них має важливе значення для формування ефективної системи землеустрою, забезпечення правомірного використання земельних ресурсів та наповнення Державного земельного кадастру достовірними відомостями.

У цьому підрозділі буде описано та розглянуто основні нормативні акти, що визначають порядок проведення інвентаризації, діяльність органів управління, права та обов'язки суб'єктів, структуру технічної документації, а також переваги та недоліки їх застосування на практиці.

Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III

Земельний кодекс України (ЗКУ) — основний нормативно-правовий акт земельного законодавства України, ухвалений Верховною Радою України 25 жовтня 2001 року (№ 2768-III).

Земельний кодекс України є головним кодифікованим нормативним актом (законом) у сфері земельного законодавства, який конкретизує положення Конституції України щодо регулювання земельних відносин, визначає основний зміст практично всіх інститутів земельного права – встановлює основні засади використання та охорони земель, зокрема вимоги до обліку земельних ресурсів. Він є базою для всіх інших нормативно-правових актів, зокрема й тих, що стосуються інвентаризації земель.

Ключові положення, що стосуються безпосередньо процесу інвентаризації земельної ділянки закріплені в таких статтях Кодексу:

- Стаття 35 – передбачає ведення обліку земель, у тому числі збирання даних про кількість, якість, категорії, цільове призначення земель, форми власності. А інвентаризація в свою чергу є базовим інструментом забезпечення такого обліку.
- Стаття 79 – встановлює порядок формування земельних ділянок, що прямо передбачає потребу в документальному підтвердженні меж, правового статусу та технічних характеристик, тобто інвентаризаційної документації.
- Стаття 186 – розмежовує повноваження між органами державної влади та місцевого самоврядування, делегуючи їм право організовувати та координувати роботи із землеустрою, включаючи інвентаризацію [1].

Земельний кодекс закладає правову основу для здійснення контролю за землекористуванням, визначає суб'єктів права власності та користування земельними ресурсами, а також обов'язок внесення змін до кадастру в разі інвентаризації земель.

Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV

Закон України «Про землеустрій» є профільним законодавчим актом, що визначає організаційно-правові та технічні засади, пов'язані з організацією, підготовкою, виконанням та документальним оформленням землеустрою, включаючи інвентаризацію земельних ділянок – деталізує порядок проведення інвентаризації земель та визначає суб'єктів та виконавців. Також охоплює повноваження органів державної влади та місцевого самоврядування, структуру документації із землеустрою, функції виконавців, процедури погодження та затвердження результатів робіт. Цей закон фактично створює концептуальні та практичні засади функціонування системи землеустрою в Україні.

Ключові положення що стосуються безпосередньо процесу інвентаризації земельної ділянки закріплені в таких статтях вищезазначеного Закону:

- Стаття 14 – центральний орган виконавчої влади у сфері земельних відносин (наразі — Держгеокадастр) здійснює організацію, координацію

та моніторинг землеустрою, а також формування кадастрової інформації, включаючи дані з інвентаризації.

- Стаття 16 – Київська і Севастопольська міські ради мають право ініціювати та замовляти проведення землеустрою, включно з інвентаризацією земель на території відповідних міст.
- Стаття 19 – органи місцевого самоврядування (сільські, селищні, міські ради) мають право організовувати інвентаризацію земель у межах своїх адміністративних територій.
- Стаття 25 – визначає, що документація із землеустрою включає технічні матеріали з інвентаризації земель, які застосовуються для реєстрації ділянок, внесення до ДЗК або уточнення правового статусу.
- Стаття 26 – описує процес розробки технічної документації із землеустрою, зокрема для інвентаризації земель — підстава для початку робіт.
- Стаття 35 – прямо присвячена інвентаризації земель — визначає її як частину землеустрою, що має на меті встановлення, відновлення або уточнення меж земельних ділянок, виявлення фактичного використання, обмежень, сервітутів, неузгоджених або безправних користувань.
- Стаття 57 – регламентує структуру технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки, а саме: кадастровий номер, фактичне та правове використання, площу, межі, угіддя, обмеження у використанні, необхідність описової частини, а також координати межових точок [3].

Даний Закон є кістяком інституційного регулювання інвентаризації. Він формує правовий простір для замовлення, здійснення та затвердження документації, визначає чіткий розподіл повноважень і відповідальності між державними органами, громадами та виконавцями робіт.

Закон України «Про державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI

Закон України «Про державний земельний кадастр» — це ключовий спеціалізований законодавчий акт, що регламентує створення, функціонування, ведення та використання державного земельного кадастру як єдиної державної геоінформаційної системи. Він визначає правові, економічні та організаційні основи діяльності у сфері Державного земельного кадастру.

Закон України «Про державний земельний кадастр» є системоутворюючим документом у сфері обліку земель. Він встановлює основи формування відомостей про земельні ділянки та порядок їх офіційного закріплення в кадастрі. Він також регламентує порядок створення, ведення та використання державного кадастру, який є офіційною базою даних про всі земельні ділянки в Україні. Закон прямо пов'язує процес інвентаризації з актуалізацією та підтвердженням відомостей у кадастрі.

Даний Закон спрямований на забезпечення достовірності, повноти, актуальності та публічності кадастрових даних, що є основою для прийняття рішень у сфері землекористування, оподаткування, планування територій, передачі у власність чи користування земель, а також для реєстрації прав на земельні ділянки [2]. Важливо, що інвентаризація земельної ділянки — одна з ключових підстав для внесення або оновлення таких відомостей у Державному земельному кадастрі.

Ключові положення, що стосуються безпосередньо процесу інвентаризації земельної ділянки закріплені в таких статтях даного Закону:

- Стаття 21 – визначає підстави та основні вимоги щодо внесення відомостей до Державного земельного кадастру.
- Стаття 24 – здійснення державної реєстрації земельної ділянки. Визначає технічні вимоги до підготовки та регулює порядок формування електронного документа (обмінного файлу XML), який передається до системи ДЗК. Цей файл є обов'язковим для подання до кадастрової системи і слугує юридичною підставою для внесення змін.

- Стаття 28 – встановлює, що дані про обмеження у використанні земель (санітарні зони, прибережні захисні смуги тощо), які можуть бути виявлені під час інвентаризації, також мають бути внесені до кадастру як частина офіційного запису про ділянку.
- Стаття 37 – надає інформацію про можливість виправлення помилок, допущених при веденні Державного земельного кадастру.

Порядок ведення Державного земельного кадастру (зі змінами та доповненнями), затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. №1051.

Окрім самого Закону «Про державний земельний кадастр», важливим підзаконним нормативним актом, що забезпечує практичне застосування його положень, є Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051 [5].

Цей документ містить детальні положення щодо процедур внесення, обробки, перевірки, зберігання та оновлення відомостей у Державному земельному кадастрі. Зокрема, саме у цьому Порядку визначено, як на практиці мають вноситися результати інвентаризації земель до кадастрової системи, які вимоги ставляться до технічної документації, правила подання інформації, структура та формування обмінного файлу, а також взаємодії з кадастровими реєстраторами, їх обов'язки і порядок дій у разі виявлення помилок.

Ключові положення Порядку:

- Регламентує процедуру внесення нових земельних ділянок до ДЗК за результатами інвентаризації.
- Визначає технічні характеристики електронного обмінного файлу, його формат, структуру та складові.
- Встановлює строки, порядок розгляду та підстави для відмови у внесенні відомостей.
- Описує механізм виправлення технічних помилок у кадастрі.

- Передбачає порядок доступу до кадастрових даних для громадян і органів влади та ін.

Постанова № 1051 забезпечує безперервну роботу Державного земельного кадастру, в тому числі прийняття результатів інвентаризації. Вона є обов'язковою до виконання всіма реєстраторами та користувачами кадастрової інформації, зокрема під час виконання технічної документації із землеустрою.

Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель» № 513 від 23.05.2012 — втратила чинність

Постанова Кабінету Міністрів України № 513 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель» була першим систематизованим підзаконним нормативно-правовим актом, що заклав основи організації процесу інвентаризації земель в Україні. Вона відіграла надзвичайно важливу роль на етапі становлення практики інвентаризаційних робіт як інструменту обліку, контролю та правового оформлення земельних ділянок.

Цей документ затвердив Порядок проведення інвентаризації земель, визначивши єдину методику її реалізації для всіх категорій земель. Вперше були окреслені структуровані етапи здійснення робіт: від збору та аналізу вхідної інформації до внесення результатів до Державного земельного кадастру. Порядок також регулював коло суб'єктів, відповідальних за ініціювання, погодження, розробку та затвердження технічної документації.

Постанова № 513 чітко визначила зміст технічної документації щодо інвентаризації, а також процедури взаємодії виконавців з органами місцевого самоврядування, державними структурами та Держземагентством (на той час — головним координатором інвентаризаційних робіт).

Завдяки цьому нормативному акту були сформовані базові підходи до оформлення результатів інвентаризації земель, створено єдину юридичну рамку для оформлення прав на землю за результатами інвентаризації, а також зменшено правову невизначеність у сфері публічного землекористування.

Однак з часом, у зв'язку зі зростанням потреб у цифровізації, впровадженні геоінформаційних систем, формуванні електронного кадастру та зміні структури органів виконавчої влади, Постанова № 513 втратила свою актуальність. У 2020 році вона була офіційно скасована Постановою КМУ № 948.

Її історичне значення, втім, зберігається як вихідної моделі нормативного регулювання, на основі якої побудовані сучасні підходи до інвентаризації у сфері землеустрою.

Постанова Кабінету Міністрів України від 05.06.2019 р. № 476 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України»

Постанова КМУ № 476 була прийнята з метою модернізації нормативної бази у сфері землеустрою. Вона прийшла на зміну застарілому підходу, закріпленому в Постанові № 513, та відобразила прагнення до більш ефективного, прозорого й упорядкованого управління земельними ресурсами [6].

Документ унормував новий порядок інвентаризації земель у державній та комунальній власності. Він забезпечив врегулювання процедур оцінки стану фактичного землекористування, обліку вільних ділянок, а також уніфікував технічні вимоги до складання документації з інвентаризації. Зокрема, постановою були уточнені умови взаємодії виконавців, органів влади та кадастрових реєстраторів, а також окреслено відповідальність кожної із сторін.

Важливою метою Постанови № 476 було також усунення правових колізій, що виникали при паралельному застосуванні застарілих положень кількох нормативних актів. Зокрема, вона скасувала чинність низки попередніх документів, забезпечуючи правову визначеність і єдину інтерпретацію процедур.

Постанова набула особливого значення в умовах децентралізації, оскільки надала органам місцевого самоврядування ширші повноваження у сфері контролю за використанням земель. Це сприяло активізації інвентаризаційних процесів у громадах та створенню передумов для актуалізації даних Державного земельного кадастру.

Загалом, незважаючи на відносно короткий період дії, Постанова № 476 стала важливим кроком на шляху актуалізації нормативно-правового забезпечення у сфері інвентаризації земель. Вона є своєрідною ланкою між старою та новою моделлю регулювання інвентаризації земель, відкривши шлях до прийняття сучаснішої та цифрово-орієнтованої Постанови № 948.

Основною метою прийняття Постанови № 476 є вдосконалення державної політики в сфері землеустрою, забезпечення цілісності обліку земель (виявлення неоформлених, самовільно зайнятих, дубльованих або неефективно використаних земель), актуалізація інформації про фактичне землекористування та підтримку органів місцевого самоврядування у процесі впорядкування земель.

Основні положення Постанови:

1. Затвердження нового порядку інвентаризації із чітко визначеними етапами виконання робіт – від ініціювання до внесення результатів до ДЗК.
2. Суб'єктами виконання визначено інженерів-землевпорядників з чинним сертифікатом; та органів місцевого самоврядування як замовників.
3. Уточнення вимог до складу та стандартизації технічної документації, графічних матеріалів, координат, описової частини.
4. Участь органів влади – місцевих рад, Держгеокадастру, кадастрових реєстраторів та інших, що залучаються в частині погодження, реєстрації та затвердження.
5. За результатами інвентаризації оновлюються або вносяться відомості в ДЗК, що в створює підстави для можливої подальшої передачі ділянок у власність або оренду.
6. Скасування попередніх актів – Постанова визнала такими, що втратили чинність, деякі застарілі нормативно-правові документи, зокрема Постанову № 513.

Постанова Кабінету Міністрів України від 09.10.2020 р. № 948 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації документації із землеустрою, внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких актів Кабінету Міністрів України»

Постанова КМУ № 948 стала ключовим етапом у реформуванні нормативного регулювання інвентаризаційних процедур в Україні. Вона прийнята на зміну попередній Постанові № 513, що втратила актуальність у зв'язку з розвитком цифрових технологій, оновленням кадастрової системи та потребою в спрощенні процедур землеустрою. Документ був розроблений відповідно до сучасних вимог державного управління, електронного документообігу та забезпечення прозорості у сфері користування земельними ресурсами [7].

Постанова № 948 затверджує новий Порядок проведення інвентаризації документації із землеустрою, встановлює механізми перевірки, верифікації, цифрового оформлення результатів і внесення відповідної інформації до Державного земельного кадастру. Особливістю документа є чітка орієнтація на електронний формат та спрощення процедур без шкоди юридичній точності. Це відповідає загальній стратегії держави на цифрову трансформацію публічних сервісів і кадастрової інформації.

Постанова є інструментом, що забезпечує правову визначеність меж земельних ділянок, актуальність їх правового статусу, усунення технічних помилок та оновлення просторових характеристик. Її норми застосовуються для інвентаризації як існуючих, так і новостворених земельних ділянок, а також при приведенні у відповідність старої документації, що зберігається в архівах або виведена з обігу.

Таким чином, документ має системну важливість у забезпеченні точного, прозорого й ефективного обліку земель в Україні, сприяючи досягненню цілей земельної реформи, розвитку місцевого самоврядування та інтеграції земельних даних у загальнонаціональні реєстрові системи.

Ключові положення Постанови:

- Встановлення правових підстав для проведення інвентаризації документації із землеустрою, а не лише самих земельних ділянок.
- Чітке визначення переліку документації, яка підлягає інвентаризації (зокрема, проекти землеустрою, технічна документація на поділ/об'єднання/формування земельних ділянок).
- Впровадження електронного обміну інформацією — документація подається у форматі XML згідно з технічними вимогами до кадастрової системи і картографічної складової документації.
- Регламентація дій виконавців робіт, які повинні мати сертифікат інженера-землевпорядника.
- Зазначено етапи перевірки, верифікації, погодження та внесення даних до Державного земельного кадастру.
- Документ забезпечує механізм актуалізації старої документації, переведення її у відповідність до сучасних норм та цифрових форматів.
- Постанова регулює взаємодію між органами місцевого самоврядування, державними структурами та кадастровими реєстраторами в процесі виконання інвентаризації.

Після розгляду кожного нормативно-правового акта доцільно узагальнити їх сильні сторони та недоліки. З метою систематизації результатів аналізу нормативно-правових документів, що регламентують порядок проведення інвентаризації земель в Україні, доцільно подати узагальнену порівняльну таблицю. Вона дозволяє наочно представити ключові переваги кожного акту, а також виявити типові недоліки або законодавчі прогалини, що потребують доопрацювання або оновлення. Нижче подано порівняльну характеристику ключових законів і постанов (*Табл.1.2.*), яка дає змогу оцінити ефективність їх практичного застосування у сфері землеустрою.

Таблиця 1.2.

«Порівняльна характеристика законодавчих документів у сфері
землеустрою, щодо інвентаризації земельної ділянки» (власна розробка)

Нормативно-правовий акт	Регуляторні переваги	Проблемні аспекти в реалізації на практиці
<i>Земельний кодекс України (№ 2768-III)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Встановлює базові принципи обліку земель. - Закладає правову основу для формування ділянок та розмежування повноважень органів влади. 	<ul style="list-style-type: none"> - Не містить чіткої процедури інвентаризації. - Залежність від підзаконних актів для реалізації положень.
<i>Закон України «Про землеустрій» (№ 858-IV)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Має окремі статті, присвячені саме інвентаризації. 	<ul style="list-style-type: none"> - Складні погоджувальні процедури. - Необхідність адаптації до цифрових технологій та реформи публічних послуг.
<i>Закон України «Про державний земельний кадастр» (№ 3613-VI)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Регламентує внесення і структуру кадастрових даних. - Визначає порядок виправлення помилок. - Підтримує прозорість та публічність кадастру. 	<ul style="list-style-type: none"> - Труднощі для органів із обмеженими технічними ресурсами.
<i>Постанова КМУ № 513 (втратила чинність)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Вперше впорядкувала процедуру інвентаризації. - Створила базу для наступних нормативних актів. 	<ul style="list-style-type: none"> - Застаріла структура, не відповідала цифровим вимогам. - Не забезпечувала інтеграції з ДЗК.
<i>Постанова КМУ № 476</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Надання органам місцевого самоврядування ширших повноважень. - Запровадження уніфікованого формату виконання інвентаризаційних робіт. 	<ul style="list-style-type: none"> - Недостатній рівень цифровізації (відсутність вимог до XML, електронного формату). - Не регламентувала чіткої процедури електронного погодження. - У деяких аспектах потребувала уточнень, що і стало причиною її подальшого удосконалення в Постанові № 948.
<i>Постанова КМУ № 1051</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Встановлює уніфікований формат обміну даними (XML); - Забезпечує відкритість і прозорість кадастрових процедур; 	<ul style="list-style-type: none"> - Складність у підготовці технічної документації для несертифікованих виконавців; - Високі вимоги до цифрових стандартів можуть бути бар'єром для деяких громад;

	<ul style="list-style-type: none"> - Містить повний регламент дій для кадастрових реєстраторів і землевпорядників; - Сприяє юридичній визначеності кадастрових відомостей. 	<ul style="list-style-type: none"> - Випадки тривалого розгляду поданих документів через неуніфіковану практику між областями.
<p><i>Постанова КМУ № 948 (чинна)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Цифровий формат обміну даними. - Уніфікація дій органів та виконавців. - Чітко описано послідовність дій усіх учасників процесу; - Спрощено перевірку чинності старої документації; - Сприяє прозорості та унеможлиблює дублювання кадастрових записів. 	<ul style="list-style-type: none"> - Потребує високої кваліфікації виконавців у сфері цифрових технологій та кадастру; - Для багатьох громад процес є технічно та фінансово складним; - Відсутність чітко визначеного механізму взаємодії з іншими державними реєстрами на практиці призводить до затримок.

1.3. Порядок проведення робіт з інвентаризації земельної ділянки.

Інвентаризація земель – це заходи, які спрямовані на перевірку і контроль, наявності та стану, а також оцінки земельних ресурсів, або землеволодінь чи землекористувань, чи якоїсь певної земельної ділянки [8].

Сучасне регулювання порядку інвентаризації здійснюється, зокрема, на основі Постанови Кабінету Міністрів України від 9 жовтня 2020 р. № 948 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації документації із землеустрою». Цей нормативний акт прийшов на зміну попередній Постанові № 513 від 23 травня 2012 р., яка втратила чинність.

Порядок проведення робіт з інвентаризації земельної ділянки визначає послідовність дій, які спрямовані на уточнення правового статусу, місця розташування, меж, площі та інших характеристик земельної ділянки з метою подальшого внесення відповідних даних до Державного земельного кадастру (ДЗК). Процес інвентаризації доцільно поділяти на чотири основні етапи, які відображено на рисунку 1.1.

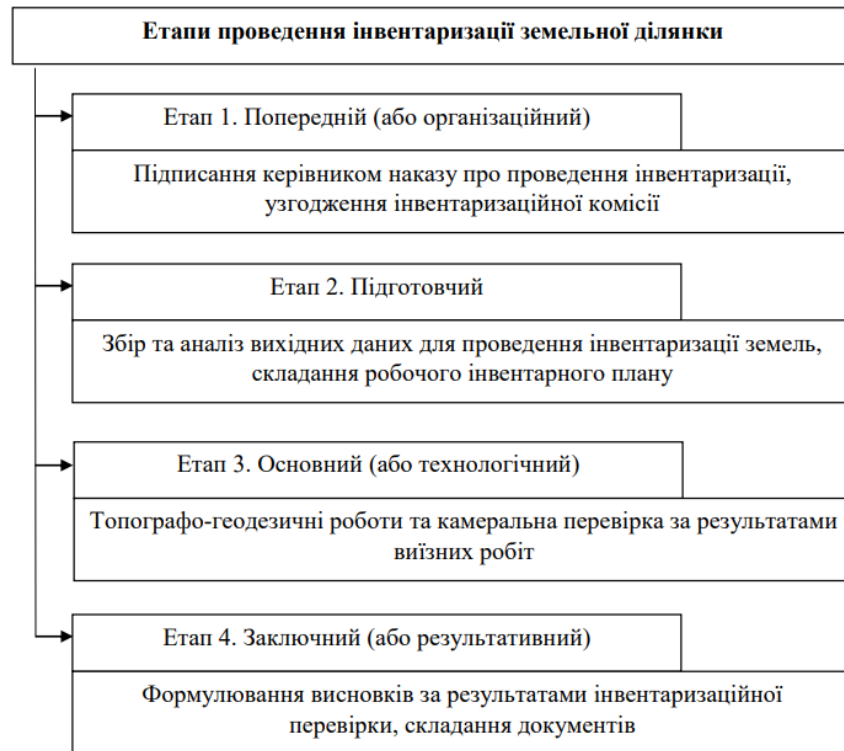


Рис.1.1. Етапи проведення інвентаризації земельної ділянки [за: *Останчук Т. П., Гавриловська Д. В. Інвентаризація земельних ділянок: обліково-практичний аспект, 2018*]

Перший етап – Ініціювання інвентаризації (попередній/організаційний)

Інвентаризація може бути ініційована:

- органами місцевого самоврядування з метою упорядкування використання земель у межах відповідної територіальної громади;
- органами виконавчої влади (наприклад, Держгеокадастром);
- землевласниками або землекористувачами, у тому числі юридичними і фізичними особами.

Приводом для проведення роботи з інвентаризації земель, є рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

Прийняття рішення про проведення інвентаризації земель повинно бути обґрунтованим та відповідати вимогам законодавства. Після прийняття рішення про проведення інвентаризації, необхідно скласти план робіт та визначити комісію для їх проведення. Крім того, перед проведенням інвентаризації необхідно інформувати власників земельних ділянок про дату та місце проведення робіт [10].

Замовником робіт із інвентаризації земель можуть бути орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, землевласники та землекористувачі.

Розробником технічної документації із інвентаризації земель є фізичні та юридичні особи, що мають ліцензію на проведення робіт із землеустрою.

Для того щоб провести інвентаризацію земель, замовник повинен укласти договір з виконавцем щодо розроблення технічної документації із інвентаризації земель. Також необхідно скласти та погодити кошторис на виконання робіт з інвентаризації земель. Умови договору повинні бути виконані протягом 6 місяців від дати його підписання. Відповідно до умов договору виконавець повинен провести інвентаризацію земель згідно з узгодженою технічною документацією та надати замовнику результати проведених робіт у встановлений термін [8].

Другий етап – Підготовка та збір матеріалів (підготовчий)

На цьому етапі здійснюється збір та аналіз вихідних даних для проведення інвентаризації земель та складання робочого плану. На цьому етапі опрацьовуються:

- наявна документація із землеустрою;
- державні акти на право власності або користування;
- паспортні дані замовників (для фізичних і юридичних осіб);
- витяги з Державного земельного кадастру (ДЗК);
- кадастрові плани земельної ділянки;
- інформація з Публічної кадастрової карти України;
- рішення органів виконавчої влади або місцевого самоврядування;
- архівні матеріали та супутні правові документи та ін.

Третій етап – Проведення топографо-геодезичних та камеральних робіт (основний/технологічний)

Роботи з інвентаризації земель включають обстежувальні роботи, топографо-геодезичні та камеральні роботи, складання і оформлення технічної документації в паперовій та електронній формі.

Обстежувальні роботи включають в себе збір та аналіз виконавцем вихідних даних для проведення інвентаризації земель, складання робочого

інвентаризаційного плану. Такий план складається у разі, коли об'єктами інвентаризації є територія України, територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, масив земель сільськогосподарського призначення.

Топографо-геодезичні та камеральні роботи виконуються в єдиній системі координат для визначення або уточнення меж земельних ділянок, обмежень у їх використанні, обтяжень прав на земельні ділянки та угідь, які потребують уточнення або за якими неможливо визначити такі межі під час виконання обстежувальних робіт. Під час виконання топографо-геодезичних робіт також здійснюється обстеження земельних ділянок щодо наявності та/або відсутності електромереж напругою 0,4 кВ і більше, магістральних трубопроводів та інших об'єктів, навколо яких встановлюється обмежене використання земельних ділянок [8]. Відповідні роботи виконуються інженерами-землевпорядниками, які мають відповідний сертифікат (ст. 5 Закону України «Про землеустрій»).

Четвертий етап – Заключний (результативний)

На основі зібраних даних формується технічна документація із землеустрою.

Вона має включати:

- пояснювальну записку;
- графічні матеріали (кадастрові плани);
- координати меж;
- відомості про цільове призначення та форму власності;
- опис правових та природних обмежень (охоронні зони, сервітути тощо).

Останнім кроком в проведенні інвентаризації земель на цьому етапі є подання виконавцем технічної документації на затвердження замовнику. Також виконавець подає копії матеріалів, які отримав у результаті проведення інвентаризації земель, до місцевого фонду документації із землеустрою в паперовій та електронній формі, після чого дані відомості, підлягають внесенню до Державного земельного кадастру протягом 7 робочих днів: виконавець формує обмінний файл у форматі XML, що містить усі відомості про земельну ділянку. Разом із супровідною документацією він подається до державного кадастрового реєстратора [6].

Уся інформація повинна відповідати вимогам чинного законодавства, а також структурі XML-файлів для передачі до ДЗК. Також на цьому етапі відбувається погодження документації в установленому порядку із суміжними землекористувачами (у разі спірних меж), з відповідними контролюючими органами (у разі наявності об'єктів природоохоронного значення), з органом місцевого самоврядування або уповноваженим органом (якщо такий ініціював роботи).

Належним чином проведена інвентаризація дозволяє відновити правильність даних про земельні ділянки та уникнути можливих конфліктів між громадою та іншими власниками земельних ділянок.

З метою чіткого дотримання вимог чинного законодавства та організації ефективного виконання інвентаризаційних робіт доцільним є дотримання структурованої послідовності дій. *Таблиця 1.3.*, що наведена нижче може слугувати практичним орієнтиром для замовників і виконавців інвентаризації земельної ділянки, оскільки окреслює типові етапи процесу, їх змістове наповнення та функціональне призначення.

Таблиця 1.3.

«Етапи проведення інвентаризації земельної ділянки згідно з чинним законодавством» [за: *Останчук Т. П., Гавриловська Д. В. Інвентаризація земельних ділянок: обліково-практичний аспект, 2018*]

№	Етапи інвентаризації	Характеристика
1	Розпорядження про інвентаризацію	Керівник підприємства підписує наказ про проведення інвентаризації і це є головним розпорядчим документом в інвентаризації
2	Затвердження складу інвентаризаційної комісії	Головою комісії є керівник підприємства. До складу входить бухгалтерська служба. Рекомендованим є залучення фахівців із землепорядкування для проведення топографо-геодезичних робіт
3	Визначення залишків перед проведенням інвентаризації	Завершується обробка всіх документів, що стосуються об'єкту інвентаризації. Встановлюються залишки за даними обліку на дату інвентаризації. Землі групуються за категоріями
4	Документальна перевірка	Перевіряється наявність документів, що посвідчують право на земельну ділянку, відомості з Державного реєстру

		речових прав на нерухоме майно та їх обмежень, дані з Державного земельного кадастру та інші документи
5	Фактична перевірка наявності та стану земельних ділянок	Передбачає виїзд комісії до фактичного місцезнаходження ділянки. Визначаються та уточнюються межі земельних ділянок, перевіряється на наявність електромереж, трубопроводів, з'ясовується наявність забудови, інфраструктури, доріг, каналів та інших об'єктів з обов'язковим занесенням виявлених об'єктів до протоколу. Перевіряється чи не було зайняття та користування земельною ділянкою.
6	Узагальнення отриманої інформації	Інформація, отримана в ході фактичної перевірки порівнюється з інформацією, яка міститься в технічній документації. Якщо мало місце самовільне зайняття земельної ділянки, то приймається рішення про необхідність звернення до правоохоронних органів для повернення такої ділянки з приведенням земельної ділянки у придатний для використання стан, з ліквідацією всіх об'єктів, які були встановлені в незаконний спосіб.
7	Висновки та відображення результатів	За результатами інвентаризації складається інвентаризаційний опис, який має містити характеристику земельної ділянки: її місцезнаходження, межі, площу, форму власності, обмеження, наявність встановлених об'єктів тощо.

Висновки до Розділу 1

У підсумку до 1 Розділу можна констатувати, що інвентаризація земель є складовим елементом системи землеустрою та забезпечує достовірність кадастрових даних, правову визначеність і ефективне використання земельного фонду. Це один із ключових методів просторового, правового та кадастрового контролю в системі управління земельними ресурсами. Вона покликана виявляти розбіжності між фактичними межами, площею та цільовим використанням земельної ділянки і тими даними, що відображені в Державному земельному кадастрі та в іншій землевпорядній документації.

У підрозділі 1.1 охарактеризовано сутність і призначення інвентаризації земель, окреслено її мету, завдання та роль у забезпеченні просторової упорядкованості територій.

Підрозділ 1.2 висвітлив нормативно-правову базу. Розглянуто Земельний кодекс України, Закони України «Про землеустрій» і «Про державний земельний кадастр», а також ключові постанови Кабінету Міністрів України. Аналіз чинного законодавства дозволив виявити як його позитивні аспекти, так і окремі прогалини, що потребують подальшого вдосконалення.

У підрозділі 1.3 розглянуто організаційно-технологічні аспекти проведення інвентаризаційних робіт, визначено типові етапи, виконавців та замовників технічної документації із землеустрою, що дозволяє сформулювати цілісне уявлення про практичну реалізацію даного процесу.

РОЗДІЛ 2. ЗМІСТ ТА ВИМОГИ ДО ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.

2.1. Зміст і структура технічної документації із землеустрою щодо проведення інвентаризації земельної ділянки.

Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки є результатом систематизованого комплексу робіт, що передбачає збір, аналіз, перевірку, узагальнення та оформлення даних про фактичне та правове використання земель. Вона розробляється відповідно до вимог чинного законодавства України і є обов'язковою умовою внесення відомостей до Державного земельного кадастру, а також підставою для державної реєстрації земельної ділянки.

Головною метою технічної документації є відображення фактичного стану використання земель, перевірка відповідності цільового призначення, меж та площ ділянок, а також підготовка коректних та повних кадастрових даних тощо. Така документація дозволяє врегулювати земельні відносини, забезпечити правову визначеність, а також формує основу для подальших управлінських, планувальних та фінансових рішень.

Вона розробляється сертифікованими інженерами-землевпорядниками або землевпорядними організаціями на підставі замовлення органів місцевого самоврядування, Держгеокадастру, землекористувачів чи землевласників. Усі матеріали обов'язково погоджуються з відповідними державними або комунальними структурами й затверджуються у встановленому порядку.

Технічна документація має чітко визначену структуру, що охоплює всі етапи: від збору вихідної інформації до внесення оновлених даних у кадастр. Вона повинна містити текстову, графічну, цифрову та геопросторову частини, включаючи XML-файли, необхідні для інтеграції до Національної кадастрової системи.

Структура технічної документації визначається чинним законодавством, зокрема Законом України "Про землеустрій", Постановою КМУ № 476 від 05.06.2019 року та методичними рекомендаціями Держгеокадастру. Вона повинна

забезпечити всебічне документальне відображення результатів інвентаризації, охоплюючи всі етапи робіт: від отримання вихідних даних до погодження технічних матеріалів з відповідними органами.

Нижче подано деталізовану структуру технічної документації, складену на прикладі типової практики інвентаризації земельної ділянки та може включати такі розділи (Табл.2.1.):

Таблиця 2.1.

«Зміст технічної документації із землеустрою щодо проведення інвентаризації земельної ділянки» (власна розробка)

№	Назва розділу або документа	Зміст і функціональне призначення
1	Технічне завдання	Описує мету, об'єкти інвентаризації, методику проведення робіт, нормативну базу, перелік запланованих результатів.
2	Пояснювальна записка	Містить загальний опис робіт, підстави для їх виконання, дані земельної ділянки, дані замовника, обґрунтування вибраних методів, стан нормативної бази.
3	Наказ Держгеокадастру, Рішення міських, сільських чи селищних рад про надання дозволу на виготовлення технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель	Вказуються виконавці робіт, замовник, межі території, строк виконання завдання, а також організаційно-правовий механізм реалізації робіт.
4	Вихідні дані	Первинні матеріали, на підставі яких здійснюється інвентаризація: договори, координати, правовстановлюючі документи, кадастрові плани, топографічні карти, архівні матеріали.
5	Матеріали топографо-геодезичних вишукувань, та землевпорядного проектування	Включають: <ul style="list-style-type: none"> - договір оренди, купівлі-продажу (за необхідності); - схеми розміщення земельної ділянки; - акти про встановлення зовнішніх меж на місцевості та їх погодження; - схему прив'язки межових знаків; - кадастровий план земельної ділянки; - відомості вирахування площі земельної ділянки; - креслення перенесення меж земельної ділянки в натуру;

		<ul style="list-style-type: none"> - перелік обмежень у використанні земельної ділянки; - звіт про виконання GNSS-зйомки (за необхідності); - виписку координат геодезичних пунктів (за необхідності); - схему державної геодезичної мережі (за необхідності); - схему GNSS-покриття (зі необхідності); - польовий журнал зйомки земельної ділянки (за необхідності).
6	Додаткові матеріали та довідкові документи	<ul style="list-style-type: none"> - копії паспортних даних фізичних чи юридичних осіб; - майнові документи; - копії документів про право власності; - копії кваліфікаційних сертифікатів виконавців; - інші супровідні документи.

Технічне завдання – це початковий документ, що встановлює обсяг, зміст, технічні параметри й умови виконання інвентаризаційних робіт. У ньому зазначаються цілі робіт, об'єкти інвентаризації, нормативна база, строки виконання, вимоги до оформлення результатів. Технічне завдання складається замовником або за його участі й підписується уповноваженою особою. У деяких випадках технічне завдання не оформлюється письмово, особливо якщо інвентаризація проводиться для уточнення раніше внесених до кадастру відомостей на підставі заяви, а не як замовлення повного комплексу робіт.

Пояснювальна записка – один з ключових розділів технічної документації. У ній представлено загальний опис усіх етапів виконання інвентаризаційних робіт, характеристику об'єкта інвентаризації (місце розташування, площа, форма власності), обґрунтування необхідності проведення робіт, посилання на законодавчі та нормативно-правові акти, що були використані під час складання документації. Також у записці зазначається інформація про замовника, виконавця, строки виконання та джерела фінансування. Важливо, що пояснювальна записка об'єднує текстову частину документації, слугує орієнтиром для рецензентів, контролюючих органів та інших зацікавлених сторін при оцінці обґрунтованості та відповідності розробленої документації чинному законодавству.

Дозвіл на проведення інвентаризації земельної ділянки – це офіційне рішення (як правило, розпорядчий документ) органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, яким уповноважується ініціатор (фізична чи юридична особа) на виконання робіт з інвентаризації певної земельної ділянки або земельних масивів. Фактично таке рішення є підставою для початку проведення інвентаризаційних робіт. Також такий розпорядчий документ підтверджує законність проведення геодезичних та землевпорядних робіт, що передбачають втручання в межі земельної ділянки.

Органи виконавчої влади як правило представляють сільські, селищні або міські ради, державна адміністрація (для земель державної власності), районні/обласні ради (у випадках розпорядження землями спільної власності), Головне управління Держгеокадастру тощо.

Такий дозвіл часто оформлюється у вигляді:

- рішення сесії ради
- наказу (наприклад, головного управління Держгеокадастру)
- розпорядження сільського голови або виконавчого комітету

У таких документах вказуються виконавці робіт, замовник (ініціатор інвентаризації), мета/ціль проведення робіт (уточнення меж, реєстрація в ДЗК, передача в оренду тощо), адреса або кадастровий номер земельної ділянки, її межі, перелік робіт та строк виконання завдання, організаційно-правовий механізм реалізації робіт, а також виконавець робіт, як правило інженер-землевпорядник (якщо він відомий). Їх наявність підтверджує правомірність здійснення землеустрою і служить основою для легітимного використання коштів або передачі повноважень.

Для земель державної чи комунальної власності дозвіл на проведення робіт з інвентаризації земель є завжди обов'язковим. Для земель приватної власності — як правило, не вимагається, якщо замовником є сам власник і документи є в наявності. При проведенні інвентаризації земель загального користування, резервного фонду, невитребуваних паїв, земель під водними об'єктами тощо — обов'язково потрібен дозвіл.

Первинні матеріали, на підставі яких здійснюється інвентаризація – це правовстановлюючі документи (державні акти, свідоцтва, витяги з реєстрів), договори оренди, копії кадастрових планів, викопіювання з топографічних карт, архівні матеріали про попередні землевпорядні роботи, координати суміжних ділянок, дані з Публічної кадастрової карти, графічні матеріали, акти обстеження, витяги з ДЗК, акти погодження меж (за наявності). Ці матеріали використовуються як основа для проведення аналітичних і геодезичних процедур, а також слугують джерелом первинної інформації для формування технічних документів.

Матеріали топографо-геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування — це базові елементи землеустрою, які забезпечують точність, достовірність та просторову прив'язку земельної інформації. Топографо-геодезичні вишукування включають роботи з визначення координат межових точок, проведення GNSS-зйомки, створення планово-картографічних матеріалів. Ці матеріали формують основу для встановлення меж земельної ділянки на місцевості та їх перенесення у просторову систему координат.

Землевпорядне проектування, у свою чергу, охоплює планування, розробку, погодження та затвердження рішень щодо організації раціонального землекористування. Воно включає підготовку схем землеустрою, визначення функціонального призначення земельних масивів, оптимізацію конфігурації ділянок, формування охоронних зон та дотримання екологічних і містобудівних вимог. Результати такого проектування є невід'ємною частиною технічної документації та дозволяють забезпечити як правову визначеність, так і практичну реалізацію інвентаризації земель.

Додаткові матеріали та довідкові документи — це супровідні елементи технічної документації, які не входять до її основного складу, але мають значення для підтвердження достовірності, законності та обґрунтованості проведених робіт. Їх наявність демонструє професійний підхід до оформлення документації та сприяє уникненню спірних ситуацій у процесі реєстрації ділянки чи її правового супроводу.

До таких матеріалів можуть належати:

- копії сертифікатів інженерів-землевпорядників;
- копії ліцензій, наказів та статутів землевпорядної організації;
- документи про погодження меж із суміжними землекористувачами;
- акти обстеження території;
- технічні висновки щодо придатності земельної ділянки до використання за призначенням;
- довідки з органів архітектури та містобудування, екології, охорони культурної спадщини;
- фотографії об'єкта інвентаризації та місцевості;
- витяги або копії із супутніх проєктів (наприклад, межування, нормативної грошової оцінки).

Форма і зміст технічної документації із землеустрою повинні відповідати принципам достовірності, повноти, структурованості та відповідності нормам законодавства. Так, включення технічного завдання та пояснювальної записки свідчить про дотримання процедурної послідовності робіт. Дані про узгодження результатів із правовстановлюючими документами дозволяють виявити і усунути невідповідності між фактичним та зареєстрованим використанням земель.

Таким чином, структура технічної документації із землеустрою щодо проведення інвентаризації земельної ділянки є логічно завершеною, методично обґрунтованою та юридично значущою. Вона поєднує в собі аналітичні, технічні, правові та картографічні матеріали, що в комплексі дозволяє ефективно реалізувати функцію обліку та контролю за використанням земель.

2.2. Вимоги до оформлення технічної документації щодо інвентаризації земельної ділянки.

Оформлення технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки є важливим етапом, що забезпечує її легітимність, професійну якість і придатність до подальшого використання в системі державного управління земельними ресурсами.

Загальні вимоги до оформлення документів

Відповідно до положень ДСТУ 4163:2020 «Уніфікована система організаційно-розпорядчої документації. Вимоги до оформлення документів», усі документи, що формують технічну документацію із землеустрою, мають відповідати встановленим вимогам щодо структури, оформлення, реквізитів та змісту. Цей стандарт регламентує єдині правила щодо оформлення текстових документів незалежно від їх цільового призначення — ділових, розпорядчих, технічних або адміністративних [11].

Документи мають бути надруковані на аркушах формату А4 із застосуванням гарнітури Times New Roman розміром 12—14 друкованих пунктів для основного тексту. Міжрядковий інтервал — 1,0—1,5. Допускається зменшення розміру шрифту до 8—12 пунктів для допоміжних реквізитів, таких як довідкові дані, код юридичної особи, виноски тощо. Реквізити документа мають бути відокремлені один від одного через 1,5—3 міжрядкових інтервали, залежно від типу реквізиту та загальної структури документа. До обов'язкових реквізитів документів, що формуються юридичними особами, належать [11]:

- найменування юридичної особи (великі літери, напівжирний шрифт);
- назва виду документа (наприклад, «ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА»);
- дата складання документа;
- реєстраційний індекс (за потреби);
- заголовок до тексту документа (друкується великими літерами, без крапки в кінці);
- основний текст документа;
- підпис особи, відповідальної за документ, із розшифруванням, розміщеним на рівні останнього рядка посади.

Важливо також дотримуватись установлених відступів:

- 10 мм — для абзаців у тексті
- 90 мм — для реквізиту «Адресат»
- 100 мм — для грифів затвердження або обмеження доступу
- 125 мм — для розшифрування підпису

Поля документа мають такі розміри: ліве — 30 мм, праве — 10 мм, верхнє та нижнє — по 20 мм. Текст документа зазвичай друкують лише з одного боку аркуша, особливо якщо передбачається довготривале зберігання (понад 10 років) [14].

Назви юридичних осіб зазначаються у повному вигляді згідно зі статутними документами. Якщо передбачено, допускається зазначення скороченого найменування у дужках. У випадку наявності надбудов, як-от назва юридичної особи вищого рівня, вона зазначається перед основною назвою організації. Назви структурних підрозділів подаються нижче основної назви організації, шрифтом меншого розміру, допускається використання напівжирного шрифту.

Гриф затвердження документа включає: слово «ЗАТВЕРДЖУЮ», назву посади, особистий підпис, ім'я та прізвище особи, дату затвердження. Якщо документ затверджує декілька посадових осіб, гриф може бути подано у вигляді вертикальних або горизонтальних блоків. Гриф погодження включає слово «ПОГОДЖЕНО», реквізити документа, що засвідчує погодження, його дату та номер.

У контексті оформлення титульного аркуша та внутрішніх сторінок технічної документації із землеустрою необхідно враховувати такі положення:

Титульна сторінка (технічна документація)

- Назва організації, що розробила технічну документацію, зазначається у верхній частині аркуша без скорочень, великими літерами, як-от ТОВ «ЗЕМЕЛЬНІ РІШЕННЯ».
- Назва документа: «ТЕХНІЧНА ДОКУМЕНТАЦІЯ із землеустрою» подається посередині аркуша великими літерами, напівжирним шрифтом. Розмір шрифту не менше 16 pt.
- Назва роботи (призначення документа) — зазначається нижче, наприклад, «щодо проведення інвентаризації земельної ділянки громадянину Балясу Олександрю Фелоновичу» — шрифт стандартного розміру (12-14 pt), виділення курсивом допустиме.
- Місце розташування об'єкта — вказується повністю: назва садового товариства, територіальна громада, район, область.

– Рік виконання — розташовується в нижній частині аркуша, по центру.

Титульна сторінка з погодженнями (технічна документація)

На другій сторінці, яка виконує функцію офіційного титульного аркуша з підписами та печатками, мають бути:

- Повна назва організації, включаючи ліцензії або кваліфікаційні сертифікати виконавців (за наявності).
- Інформація про сертифікованих інженерів-землевпорядників — із зазначенням номера, дати видачі сертифікату, виду діяльності.
- Номер і дата договору — обов'язкові реквізити для підвищення юридичної достовірності документації.
- Підписи виконавців і керівника підприємства — обов'язково власноручні, супроводжуються круглими печатками.
- Місце та рік складання документації — у нижній частині аркуша, по центру.

Вимоги до бібліографічних посилань відповідно до ДСТУ 8302:2015

У структурі пояснювальної записки технічної документації важливу роль відіграє оформлення бібліографічних посилань. ДСТУ 8302:2015 «Інформація та документація. Бібліографічне посилання. Загальні положення та правила складання» встановлює [12]:

- Типи посилань – внутрішньотекстові, підрядкові, позатекстові.
- Форма – коротка або повна, залежно від частоти використання джерела.
- Об'єкти посилань – законодавчі акти, нормативні документи, наукова література, електронні ресурси.
- Зміст посилання – заголовок, автор, рік видання, сторінка, видавництво тощо.
- Оформлення посилань на електронні джерела – із зазначенням URL, дати звернення та ресурсу.

Вимоги до графічних матеріалів

Графічна частина має бути виконана у масштабі, що дозволяє чітко ідентифікувати межі земельної ділянки (зазвичай 1:1000 або 1:2000). До складу входять:

- кадастровий план із зазначенням меж ділянки,
- топографічний план місцевості,
- схема геодезичних пунктів,
- викопіювання з генерального плану (за потреби),
- ситуаційний план розташування ділянки.

На кожному плані має бути зазначено масштаб, орієнтир (північ), легенда умовних позначень, рамка, нумерація, підпис виконавця, дата складання та штамп організації. Формати аркушів — згідно з ДСТУ ISO 5457:2008 (A4–A1).

Вимоги до цифрових і геопросторових даних

Один із ключових компонентів сучасної технічної документації із землеустрою — це створення обмінного файлу у форматі XML. Такий файл повинен містити координати поворотних точок меж ділянки, відомості про обмеження у використанні земель, дані про власників/користувачів, а також інші обов'язкові реквізити. Такий файл повинен відповідати чітко визначеній структурі і містити такі елементи:

- ❖ Координати поворотних точок меж земельної ділянки
- ❖ Відомості про обмеження у використанні земель
- ❖ Дані про власників або користувачів земельних ділянок
- ❖ Інформацію про суміжні ділянки
- ❖ Класифікатори цільового призначення, форми власності, обмежень тощо

Формування обмінного файлу здійснюється відповідно до технічних вимог, встановлених Державним агентством з питань геодезії, картографії та кадастру України (Держгеокадастр) в ліцензованих програмних продуктах, зокрема ПЗ типу *GIS 6*, *Digitals*, *MapCad*, *MapInfo*, *SoftPro:Land* та ін., що мають підтримку актуального формату кадастрового обміну. Всі координати повинні бути перевірені на сумісність з Державним земельним кадастром за допомогою відповідних сервісів перевірки валідності XML.

Вимоги до погодження та затвердження документації

Згідно з пунктом 3 Порядку інвентаризації земель, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України №476 від 23.05.2012, технічна

документація з інвентаризації земель підлягає обов'язковому погодженню, зокрема з [6]:

- органом місцевого самоврядування або ОДА
- суміжними землекористувачами (при винесенні меж)
- балансоутримувачем земель державної чи комунальної власності
- органом охорони культурної спадщини (за потреби)
- органами містобудування та архітектури (у разі коли межі ділянки зачіпають елементи інфраструктури)
- замовником документації, що підтверджується підписом та печаткою на титульному аркуші

Вимоги до архівування та зберігання

Технічна документація підлягає довготривалому зберіганню. Згідно з вимогами ДСТУ 4163-2020 та Наказу Міністерства юстиції України №1000/5 від 18.06.2015 р., копії повинні бути надані в [14]:

- паперовій формі (оригінал з підписами і печатками);
- електронній формі (PDF-скановані копії, XML-файли);
- збереженні у внутрішньому архіві організації-розробника та на електронному носії замовника.

Висновки до Розділу 2

У другому розділі було проведено ґрунтовне аналітичне дослідження технічної документації із землеустрою, яка розробляється у процесі інвентаризації земельних ділянок. Проаналізовано як змістові, так і формальні аспекти структурування, оформлення, розробки та погодження землевпорядної документації, що дозволяє зробити низку важливих висновків.

У підрозділі 2.1 розкрито сутність, функціональне призначення та структуру технічної документації щодо інвентаризації земельної ділянки. Було з'ясовано, що вона є багатокомпонентним комплексом текстових, графічних, цифрових і довідкових матеріалів, які мають на меті підтвердження правового, просторового і

функціонального статусу земельної ділянки. Детально проаналізовано зміст кожного з ключових елементів документації — від технічного завдання і пояснювальної записки до матеріалів топографо-геодезичних вишукувань, XML-файлів та актів погодження меж.

У підрозділі 2.2 основний акцент зроблено на вимогах до оформлення технічної документації. Доведено, що чітке дотримання формальних вимог забезпечує правову дієздатність документації та її прийнятність для реєстрації у Державному земельному кадастрі. Було проаналізовано текстову, графічну, геопросторову та електронну частини документації окремо, з урахуванням ДСТУ 4163-2020, ДСТУ 8302:2015, а також нормативів щодо створення XML-файлів.

Загалом, у межах другого розділу було комплексно охарактеризовано не лише зміст, але й функціональні, процедурні та правові особливості технічної документації щодо інвентаризації земель. Це дозволяє зробити висновки, що інвентаризаційна документація є не просто зібранням текстових і графічних матеріалів, а виступає як юридично значущий та технічно обґрунтований інструмент регулювання в сфері землекористування, що забезпечує актуальність кадастрових даних і слугує основою для прийняття обґрунтованих рішень для просторового розвитку територій.

РОЗДІЛ 3. СТВОРЕННЯ ТА НАПОВНЕННЯ ОБМІННОГО XML-ФАЙЛУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ

3.1. Характеристика об'єкта інвентаризації земельної ділянки.

На початковому етапі формування обмінного XML-файлу необхідно надати повну та обґрунтовану характеристику земельної ділянки, яка є об'єктом інвентаризації. Ця інформація включає відомості про місце розташування ділянки, її правовий статус, площу, цільове призначення, форму власності, наявність обмежень у використанні, а також інші технічні та кадастрові параметри.

У цьому підрозділі здійснюється комплексна характеристика земельної ділянки, що є об'єктом інвентаризації, на прикладі земельної ділянки громадянина Баляса Олександра Фелоновича, розташованої в межах садівничого товариства "Правобережний" на території Феодосіївської територіальної громади Обухівського району Київської області (схема розміщення земельної ділянки у Додатку А). Збір, аналіз та систематизація інформації здійснювались на основі матеріалів технічної документації із землеустрою.

Загальні відомості про земельну ділянку:

Згідно з матеріалами землеустрою, земельна ділянка має площу 0,0710 га. Вона розташована у масиві колективного садівництва, що відноситься до території Феодосіївської ТГ.

Право користування або власності на ділянку оформлене на громадянина Баляс О.Ф. відповідно до чинного законодавства.

Цільове призначення — для колективного садівництва.

Категорія земель — 100 землі сільськогосподарського призначення.

Код КВЦПЗ: 01.06 — для колективного садівництва

Згідно з класифікацією земельних угідь (КВЗУ) група 002, підгрупа 03, група 007, підгрупа 01.

Кадастровий номер земельної ділянки: 3221481501:01:011:0030.

Обмеження у використанні земельної ділянки — відсутні.

Кадастровий план земельної ділянки показує її конфігурацію у просторовому вимірі. Згідно з планом:

- Форма ділянки — опукла неправильна чотирикутна.
- Рельєф ділянки – рівнинний, має помірний ухил.
- Під'їзд до ділянки здійснюється із земель загального користування Садівничого товариства «Правобережний».
- Периметр ділянки — 110,52 м.
- Межі визначені шістьма поворотними точками з відповідними координатами в системі координат УСК-2000:
 1. X: 5 561 448,636 | Y: 3 370 727,084
 2. X: 5 561 465,286 | Y: 3 370 716,371
 3. X: 5 561 465,760 | Y: 3 370 716,970
 4. X: 5 561 481,919 | Y: 3 370 749,699
 5. X: 5 561 461,514 | Y: 3 370 756,364
 6. X: 5 561 457,567 | Y: 3 370 747,186

На земельній ділянці наявний садовий будинок з господарськими будівлями (відповідно технічного паспорту на садовий (дачний) будинок від 14 березня 2015 року), право власності на який підтверджує Інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкту нерухомого майна від 27.04.2016 р. за індексним номером 58300197. За результатами технічної інвентаризації:

- Кількість поверхів — 2;
- Загальна площа об'єкта — 95,9 кв. м;
- Житлова площа — відсутня;
- Нежитлова площа — 95,9 кв. м, з них основна — 36,3 кв. м.

Місцеположення точок повороту зовнішніх меж земельної ділянки досліджено в присутності землевласника та встановлено, що земельна ділянка має 6 поворотних точок.

Межі ділянки з боку суміжників погоджено:

- від А до Б: землі загального користування

- від Б до В: Орлова Валентина Михайлівна (кадастровий номер: 3221481500:03:025:0025)
- від В до Г: землі територіальної громади
- від Г до А: Шабріна Олена Василівна

Спільна межа земельних ділянок Баляса Олександра Фелоновича та Орлової Валентини Михайлівни проходить від т. 2 до т. 3 та від т. 3 до т. 4 і представлена на місцевості в т. 2 кутом стовпа паркану, а в т. 3 та т. 4 капітальною спорудою у вигляді підпірної стінки, встановленої через складний рельєф.

Спільна межа земельної ділянки Баляса Олександра Фелоновича та Шабріної Олени Василівни проходить від т. 5 до т. 6 та від т. 6 до т. 1 і представлена на місцевості парканом.

На ділянці встановлено межові знаки, координати яких ідентичні з межами ділянки. Усі межові знаки співпадають із:

- існуючим парканом (із помаркуванням фарбою)
- підпірною стіною споруди (2ЖК)
- іншими межовими орієнтирами на місцевості (КН)

3.2. Підготовка вихідних даних для створення обмінного файлу

Обмінний файл – це електронний документ уніфікованої форми для обміну інформацією, яка використовується при веденні Поземельної книги та книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі в електронному вигляді, державного земельного кадастру і здійсненні топографо-геодезичних робіт, робіт із землеустрою [13].

Обмінний файл створюється у вигляді файлу формату XML у кодуванні Unicode (UTF-8). XML (англ. extensible Markup Language) – розширена мова розмітки – рекомендована Консорціумом Всесвітньої павутини мова розмітки, що фактично є зведенням загальних синтаксичних правил [13].

Формування обмінного файлу необхідне в багатьох випадках, серед яких:

- первинна реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі (відведення, об'єднання, поділ, присвоєння кадастрового номеру);
- корегування інформації про земельну ділянку (зміна власника або користувача, площі, цільового призначення, адреси тощо);
- внесення даних про земельні ділянки, яким були присвоєні кадастрові номери, але інформація про них відсутня в публічній кадастровій карті.

Для створення XML-файлу можна використовувати різні програмні засоби, наприклад, спеціалізовані програми для обміну даними про земельні ділянки, веб-сервіси або складання вручну. Важливо дотримуватися встановленого формату та структури файлу, щоб забезпечити коректний обмін даними та реєстрацію земельних прав. У файлі міститься інформація про земельну ділянку, таку як її кадастровий номер, адреса, площа, кордони, розташування об'єктів нерухомості на ділянці та інші дані [17].

Обмінний файл створюється сертифікованим інженером-землевпорядником та завіряється його цифровим підписом.

Формат обмінного файлу XML для земельної ділянки в Україні визначений Державним комітетом земельних ресурсів та належить до стандарту обміну даними про земельні ділянки. Цей формат містить інформацію про земельну ділянку, таку як кадастровий номер, місцезнаходження, площу, цільове призначення, характеристики громадських об'єктів, які розташовані на ділянці, та інші дані.

Основні елементи XML-файлу земельної ділянки включають:

- ❖ Заголовок (*Header*) – містить інформацію про версію XML-файлу, дату та час створення файлу, назву організації, яка створила файл і т.д.
- ❖ Ідентифікатор (*Identification*) – містить інформацію про ідентифікатор земельної ділянки, такий як кадастровий номер.
- ❖ Кордони земельної ділянки (*Boundaries*) – містять географічні координати кутів земельної ділянки.

- ❖ Класифікаційні дані (*Classification Data*) – містять інформацію про категорію землі, її цільове призначення, тип користування, кадастрову вартість та інші класифікаційні характеристики.
- ❖ Правові дані (*Legal Data*) – містять інформацію про правовий статус земельної ділянки, такий як право власності, оренди, користування тощо.
- ❖ Технічні дані (*Technical Data*) – містять інформацію про технічні характеристики земельної ділянки, такі як площа, розміри, топографічні ознаки та інші технічні параметри [17].

Зміст обмінного файлу формується на основі відомостей, що містяться у паперових документах, складених виконавцями робіт. До відомостей обмінного файлу належить інформація про:

- результати та виконавців робіт із землеустрою та оцінки земель, топографогеодезичних робіт
- земельно-кадастрові одиниці
- територіальні зони
- суб'єктів земельних відносин
- права на земельні ділянки
- обмеження використання земельних ділянок
- земельні угіддя

Перед передачею до ДЗК сформований файл повинен пройти валідацію на геопорталі:

- <https://map.land.gov.ua/kadastrova-karta> (через модуль перевірки);
- або за допомогою менеджера обмінних файлів від SoftPro.

Перевірка виявляє можливі помилки: порушення структури, неузгодженість площі, дублювання координат, відсутність обов'язкових атрибутів. Лише після успішного тестування файл визнається придатним до завантаження в ДЗК.

Підготовка до створення XML-файлу

Технічна документація із землеустрою щодо проведення інвентаризації земельної ділянки громадянину Балясу Олександровичу Фелоневичу для колективного садівництва за адресою: в СТ «Правобережний» на території Феодосіївської

громади Обухівського району Київської області розроблена з метою виправлення виявленої помилки у визначенні площі зазначеної земельної ділянки. Зокрема, в ході аналізу наданих матеріалів Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель та відомостей Державного земельного кадастру, а саме про координати поворотних точок земельної ділянки за кадастровим номером 3221481501:01:011:0030 виявлено наступне.

Баляс Олександр Фелонович придбав земельну ділянку згідно договору купівлі-продажу земельної ділянки від 14 червня 2005 року ВСВ № 987555 за реєстраційним № 1-1562 у Лебедева Олега Олександровича. Право власності Лебедеву О.О. належало згідно Державного акту на право приватної власності на землю серія І-КВ № 030463 від 07.04.2001 р.

Разом з тим, згідно документації із землеустрою по виготовленню державних актів на право приватної власності на землю членам садівничого товариства "Правобережний" на території Гвоздівської сільської ради Васильківського району Київської області (далі Архівна документація із землеустрою), що стала підставою для видачі даного Державного акту, площа земельної ділянки складає 0,071 га (*Додаток Б*). Відповідно розміри довжин лінійних промірів земельної ділянки, що зображена на плані зовнішніх меж на Державному акті Лебедева О.О. та зазначеними у Архівна документація із землеустрою співпадають, а разом з тим результат при обрахунку площі за вказаними координатами **не складає 0,060 га.**

З цього випливає, що в Державному акті допущено помилку у площі земельної ділянки.

При виготовленні Державного акту на право власності на земельну ділянку серія ЯЕ № 089622 від 04.10.2007 р. допущено помилку не виправили, разом з тим зменшили розміри земельної ділянки, що наведено у *Додатку Б-1*.

При проведенні геодезичних робіт, зокрема проведення кадастрової зйомки, встановлено, що розміри земельної ділянки, в межах допустимих похибок визначення координат поворотних точок меж земельних ділянок відповідають розмірам зазначеним у документації із по виготовленню державних актів на право приватної власності на землю членам садівничого товариства "Правобережний" на

території Гвоздівської сільської ради Васильківського району Київської області і Державному акті на право приватної власності на землю серія І-КВ № 030463 від 07.04.2001 р., а відповідно **складає 0,0710 га.**

Перед початком формування обмінного файлу необхідно підготувати всі дані про земельну ділянку, включаючи координати поворотних точок меж, відомості про обмеження у використанні земель, дані про власників або користувачів та ін. дані.

Координати кутів повороту зовнішніх меж земельної ділянки визначені за допомогою GNSS-приймача з використанням мережі перманентних базових GNSS-станцій з записом даних в пам'ять приладу.

Обробка результатів геодезичних вимірювань здійснена за допомогою програмного забезпечення "Digitals" на персональному комп'ютері.

За матеріалами кадастрової зйомки обчислено площу і периметр земельної ділянки, складено кадастровий план в масштабі 1:500 з відображенням суміжних землекористувачів та матеріали вирахування площі земельної ділянки.

Дана земельна ділянка є типовим прикладом садівничої ділянки у складі колективного масиву. Всі правовстановлюючі, геодезичні та функціональні параметри об'єкта відповідають вимогам чинного законодавства України.

Межі ділянки винесені в натурі з точністю, що відповідає державним геодезичним стандартам.

Ділянка не має обтяжень або конфліктів, її площа, розміщення та межі документально підтвержені. Це свідчить про готовність об'єкта до внесення відповідних змін до Державного земельного кадастру та формування обмінного XML-файлу на основі наявної технічної документації.

Для створення обмінного XML-файлу в Digitals необхідно здійснити Імпорт геодезичних даних. У програмному середовищі Digitals імпортуються геодезичні дані, отримані під час польових вимірювань. В даному випадку це можуть координати точок та кутів повороту зовнішніх меж земельної ділянки визначені за допомогою GNSS-приймача (*Додаток Б-2*).

На основі отриманих даних створюється кадастровий план земельної ділянки (*Додаток Б-3*).

У Digitalis створення меж ділянок здійснюється шляхом побудови полігонів, які їх відображають. Далі до створеного контуру додається атрибутивна інформація: кадастровий номер, площа, цільове призначення, форма власності, суміжники, обмеження у використанні та інші необхідні дані [17].

Всі ці дані беруть з технічної документації із землеустрою (в основному з кадастрового плану та відомостей про зовнішні межі земельної ділянки).

3.3. Формування та робота з обмінним XML-файлом земельної ділянки в програмному середовищі Digitalis

Програма Digitalis – це потужний інструмент для створення, редагування та аналізу цифрових карт, що широко використовується у сфері геодезії, картографії та землеустрою. Вона забезпечує комплексне середовище для обробки геопросторових даних, включаючи можливості створення контурів земельних ділянок, нанесення поворотних точок, меж суміжників, будівель, а також імпорту даних з різних форматів. У цьому підрозділі детально розглянемо роботу в середовищі програми Digitalis, з описом інструментів інтерфейсу та покрокового створення об'єктів [15].

Створення обмінного XML-файлу є завершальним і ключовим етапом у процесі формування технічної документації щодо інвентаризації земельної ділянки. Він забезпечує подальше внесення відомостей до Державного земельного кадастру. На прикладі ділянки громадянина Баляса О.Ф. розглянемо етапи формування обмінного файлу та подачі його через менеджер обмінних файлів. Нижче представлено покроковий опис формування XML-файлу в середовищі Digitalis.

Етап 1. Підготовка вихідних даних

Першим кроком є створення базового проекту у Digitalis, де необхідно мати:

- топографо-геодезичні матеріали
- результати кадастрової зйомки у вигляді координат поворотних точок межі земельної ділянки в системі координат УСК-2000
- відомості про форму власності, площу, вид використання та обмеження

Всі ці дані містяться в технічній документації із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки Баляса О.Ф. Для початку

Етап 2. Створення нового проекту в DigitalS

Після запуску програми DigitalS відкривається головне вікно. Головне меню розташоване у верхній частині вікна і містить такі розділи, як «Файл», «Виправлення», «Вид», «Вставка», «Група», «Карта», «Растр», «Збір», «Орто», «ЦМР», «Сервіс», «GPS», «Реєстри», «Run», «Вікно», «Допомога».

Панелі інструментів розташовані під головним меню і містять кнопки для швидкого доступу до основних функцій програми.

Робоча область – центральна частина вікна, де відображається карта або план з нанесеними об'єктами.

Панель шарів розташована зліва або справа (залежно від налаштувань) і дозволяє керувати шарами карти, їх видимістю та активністю.

Статусна панель розташована в нижній частині вікна і відображає інформацію про поточні координати курсора, масштаб, стан режимів тощо.

Структура обмінного XML-файлу включає:

- root-елемент
 - <exchange> з атрибутами версії та типу операції (створення, оновлення тощо)
- Інформаційні блоки:
 - <landParcel> – основна інформація про ділянку
 - <coordinates> – перелік координатних точок з ідентифікаторами
 - <owner> – відомості про суб'єкта права
 - <docInfo> – правовстановлюючі документи
 - <restriction> – обмеження у використанні
 - <boundMarks> – встановлені межові знаки
 - <metadata> – дані про виконавця, ПІБ сертифікованого інженера-землевпорядника, його сертифікат тощо [19]

Інтерфейс DigitalS дозволяє зручно структурувати об'єкти кадастру. Робота починається зі створення нового проекту. В межах цього проекту формується об'єкт

обліку — земельна ділянка. Через меню «Файл» → «Новий проект» → «Створити XML». У вікні, що з'явиться, необхідно вибрати відповідний шаблон проекту, наприклад, «Кадастровий план». За ієрархією будуємо систему XML файлу з такою послідовністю блоків: «Реквізити обмінного файлу» → «Кадастрова зона» → «Кадастровий квартал» → «Земельна ділянка» (*Додаток В*).

У Digitals об'єкти карти організовані в шари, що дозволяє ефективно керувати їх відображенням та редагуванням. Для того аби створити новий шар, у панелі шарів натискаємо правою кнопкою миші та обираємо «Додати шар». Вказуємо назву шару, тип об'єктів (точки, лінії, полігони), колір, стиль лінії та інші параметри відображення [15].

Далі створюємо контури земельної ділянки. Активуємо режим малювання. У головному меню вибираємо «Збір → Малювати». Щоб усе працювало коректно, переконайтеся, що активний шар призначений для полігонів (контурів ділянок). Клацаємо лівою кнопкою миші у робочій області для встановлення першої точки.

Етап 3. Внесення графічних даних

Інший спосіб нанести контур (межі) земельної ділянки проводиться за допомогою імпорту файлу. Таким чином імпортуються координати межі ділянки з текстового файлу формату CSV (або DAT, DXF, SHP, TXT). У головному меню виберіть *Файл → Імпортувати* і вкажіть шлях до файлу. Налаштовуємо імпорт – у вікні імпорту вкажіть відповідні параметри (система координат, шари, стилі).

Для повноцінного відображення ситуації на місцевості необхідно нанести межі суміжних ділянок та будівлі. Перш за все, створюємо окремий шар для меж суміжних ділянок, налаштувавши відповідний стиль лінії. Далі вмикаємо режим малювання та нанесимо межі суміжних ділянок, використовуючи координати або орієнтуючись на карту.

Для будівель та споруд створюємо окремий шар, налаштувавши стиль полігонів. Також вмикаємо режим малювання та наносимо контури будівель, споруд, використовуючи координати.

Етап 4. Введення атрибутивних даних

Відкриваємо вікно «Список» обираємо створений раніше об'єкт та заходимо у вкладку «Інфо», там до параметрів атрибутів ділянки вносимо дані, що були отримані у процесі проведення інвентаризації земельної ділянки. Заповнюються обов'язкові поля (*Додаток Б*)

Для блоку «Реквізити земельної ділянки»:

- *система координат – УСК-2000*
- *система висот – Балтійська 1977*
- *одиниці виміру – інші*

Для блоку «Кадастрова зона»:

- *номер кадастрової зони – 3221481501:01*

Для блоку «Кадастровий квартал»:

- *номер кадастрового кварталу – 011*

Для блоку «Земельна ділянка»:

- *місце розташування*

- *категорія земель – 100 землі сільськогосподарського призначення*
- *цільове призначення (використання) – 01.06 для колективного садівництва*
- *код власності – 100 приватна власність*
- *одиниці виміру площі – га*
- *площа – 0,0710*

- *метод визначення площі земельної ділянки* – за координатами обмінного файлу
- *похибка* – 0,0001
- *технічна документація* – 020 проведення інвентаризації земель під час здійснення землеустрою
- *державний акт* – серія ЯЄ, номер 089622, реєстраційний номер 010732600160
- *кадастровий номер* – 3221481501:01:011:0030

Для блоку «Угіддя 1»:

- *код угіддя* – 002.03 багаторічні насадження
- *одиниці виміру площі* – га
- *площа угіддя* – 0,0592
- *метод визначення площі земельної ділянки* – за координатами обмінного файлу
- *периметр угіддя* – 182,73
- *середня квадратична похибка* – 0,0002

Для блоку «Угіддя 2»:

- *код угіддя* – 007.01 малоповерхова забудова
- *одиниці виміру площі* – га
- *площа угіддя* – 0,0091
- *метод визначення площі земельної ділянки* – за координатами обмінного файлу
- *периметр угіддя* – 41,94
- *середня квадратична похибка* – 0,0001

Для блоку «Угіддя 3»:

- *код угіддя* – 007.01 малоповерхова забудова
- *одиниці виміру площі* – га
- *площа угіддя* – 0,0014
- *метод визначення площі земельної ділянки* – за координатами обмінного файлу

- *периметр угіддя* – 15,67
- *середня квадратична похибка* – 0,0000

Для блоку «Угіддя 4»:

- *код угіддя* – 007.01 малоповерхова забудова
- *одиниці виміру площі* – га
- *площа угіддя* – 0,0013
- *метод визначення площі земельної ділянки* – за координатами обмінного файлу
- *периметр угіддя* – 14,61
- *середня квадратична похибка* – 0,0000

Для блоку «Суміжник А-Б»

- *межі* – землі загального користування

Для блоку «Суміжник Б-В»

- *межі* – приватна власність
- *вид особи* – фізична особа
- *ПІБ* – Орлова Валентина Михайлівна
- *кадастровий номер* - 3221481500:03:025:0025

Для блоку «Суміжник В-Г»

- *межі* – землі територіальної громади

Для блоку «Суміжник Г-А»

- *межі* – приватна власність
- *вид особи* – фізична особа
- *ПІБ* – Шабріна Олена Василівна

Після введення даних зберігаємо зміни (або *OK*).

Етап 5. Валідація

За допомогою сервісу «Менеджер обмінних файлів» або відповідного модуля у DigitalS перевіряється валідність файлу. Після формування XML-файлу його обов'язково перевіряють на відповідність XSD-схемі, яка забезпечує правильну структуру документа, наявність логічних помилок — невідповідності цільового призначення, дублювання точок, неузгодженість меж тощо [15].

Digitals має вбудовану функцію автоматичної валідації, яка попереджає про виявлені помилки. У разі помилок (наприклад, неповна інформація у або дублювання координат) система видає повідомлення, яке дозволяє виправити неточності.

Файл збережено з назвою 3221481501010110030.xml. Після формування він був завантажений у Менеджер обмінних файлів (МОФ), де проведено валідацію за наступними критеріями:

- Наявність усіх обов'язкових тегів
- Відповідність координатних систем і структурі за схемою xsd
- Вірність форматів дат, назв, числових значень
- Перевірка унікальності кадастрового номера та правильності меж

Валідація завершилась успішно. Виявлено 0 критичних помилок, файл придатний до подачі в ДЗК.

3.4. Аналіз та узагальнення стандартних похибок, виявлених у структурі XML-файлу

Формування обмінного файлу XML є важливим завершальним етапом розробки технічної документації із землеустрою. Практика показує, що спеціалісти зіштовхуються з низкою типових похибок, які виникають як на етапі створення файлу, так і внаслідок помилок у вихідних даних. У цьому підрозділі здійснено аналіз найчастіших помилок, які були виявлені під час роботи з реальними об'єктами у програмному середовищі Digitals та під час перевірки валідності у Менеджері обмінних файлів.

Наявні типові похибки можна умовно поділити на такі види [18]:

1. Семантичні помилки у структурі XML-файлу

Семантичні похибки є одними з найпоширеніших, оскільки вони пов'язані з помилками у логіці структури або вмісту XML-документу. Наприклад, блоки або можуть містити некоректно заповнені поля, або ж відсутні обов'язкові атрибути, що призводить до неможливості реєстрації файлу у ДЗК. Часто дублюються ідентифікатори об'єктів, що є порушенням унікальності кадастрового номеру. У

блоках та нерідко спостерігаються випадки, коли координати задані некоректно — з переплутаними знаками, відсутніми значеннями або у неправильній системі координат.

Крім того, семантичні помилки можуть виникати через неправильну вкладеність XML-елементів. Наприклад, елемент не повинен передувати, однак у багатьох невдалих структурах ці блоки плутаються, що є критичним порушенням. Такий порядок може зруйнувати логічний ланцюг формування кадастрового запису, і навіть найдрібніше відхилення від стандарту викликає відмову у валідації файлу.

2. Порушення вимог до найменування файлів та структури

Як от помилка «r01g1s – не містить коректне ім'я файлу» виникає через невірно вказаний шаблон найменування згідно вимог Держгеокадастру [16].

Дослідження показало, що однією з характерних помилок є хибне найменування XML-файлу. Згідно із технічними вимогами Держгеокадастру, кожен файл повинен мати строго визначену назву, яка формується відповідно до шаблону, що містить кадастровий номер, префікси типу документу, регіонального кодування тощо. Якщо порушити цю логіку, виникає помилка типу «r01g1s не містить коректне ім'я файлу». Таке порушення може здатися дрібним, проте воно унеможливорює автоматизоване зчитування та обробку обмінного файлу.

Ще однією поширеною проблемою є невідповідність контрольної суми документа. Це може виникати через зміни у текстовому редакторі, неправильне кодування UTF-8 або збереження з помилками в структурі XML. Усі ці чинники створюють серйозну загрозу при перевірці документа менеджером обмінних файлів та призводять до його відхилення. Важливо зазначити, що навіть візуально коректний файл, якщо його структура не відповідає вимогам схем (XSD), не буде прийнятий системою ДЗК [18].

3. Помилки, пов'язані з несумісністю геопросторових даних

Цей вид похибок часто має критичні наслідки, оскільки стосується безпосередньо топографічної та координатної точності меж земельної ділянки. Основна причина — неправильна трансформація координат із місцевої системи у державну координатну систему УСК-2000. У деяких випадках файл створюється з

координатами в іншій системі, і при імпорті в систему кадастру виникає зміщення меж, або ж — відмова у прийомі документу.

Іншим частим прикладом є розриви контурів полігону, які виникають при неточному введенні координат, або коли вершини не замкнені правильно. У системі Digitals це може статися, якщо користувач не закрив контур або не виконав автоматичну перевірку топології.

Також поширеною помилкою є розбіжність між фактичною площею ділянки та розрахованою в XML-файлі. Це виникає через неправильну побудову полігону або помилки в розрахунках при формуванні площі. У зв'язку з цим, до моменту збереження файлу, потрібно проводити верифікацію цифрових геоданих із допомогою вбудованих інструментів перевірки, таких як звіт точності або модуль попереднього перегляду [18].

Щоб упередити виникнення описаних похибок, розробники документації повинні дотримуватись таких рекомендацій:

- використовувати перевірені шаблони та структури XML, що відповідають Наказу №375 Мінагрополітики
- застосовувати ліцензоване програмне забезпечення та регулярно оновлювати його до останньої версії
- верифікувати координати меж ділянки в системі координат УСК-2000 за допомогою геодезичних сервісів
- перевіряти правильність введення атрибутів (кадастровий номер, площа, вид цільового призначення) перед експортом XML
- перед завантаженням на Портал ДЗК проходити перевірку у «Менеджері обмінних файлів» з фіксацією звіту валідації

Таким чином, аналіз кожної з трьох категорій похибок дозволяє глибше усвідомити відповідальність спеціаліста-землевпорядника на всіх етапах підготовки технічної документації. Своєчасна і якісна перевірка XML-файлу дозволяє не лише уникнути зауважень при подачі документів до ДЗК, але й підтримує загальний професійний стандарт цифрової інженерії у галузі землеустрою.

Висновки до Розділу 3

У третьому розділі було здійснено ґрунтовне дослідження методики створення обмінного XML-файлу на прикладі реального об'єкта інвентаризації — земельної ділянки громадянина Баляса Олександра Фелоневича. В ході аналізу детально охарактеризовано як змістову частину геопросторових і правових відомостей, так і технічну послідовність дій, необхідних для формування структурованого кадастрового файлу, відповідно до чинних нормативно-правових актів.

У підрозділі 3.1 було представлено комплексну характеристику земельної ділянки як об'єкта інвентаризації. Проаналізовано її географічне розташування, конфігурацію, межі, площу, категорію земель та цільове призначення. Наведено результати топографо-геодезичних вимірювань, координати поворотних точок у системі координат УСК-2000, а також інформацію про власника, наявність угідь і обмежень. Зокрема, встановлено, що ділянка має площу 0,0710 га, належить до категорії земель сільськогосподарського призначення та використовується для колективного садівництва. В межах ділянки розміщено господарську будівлю, що не змінює функціонального призначення території. Також визначено погодженість меж із суміжниками та відсутність обтяжень у використанні. Підрозділ є важливою аналітичною основою для подальших етапів формування кадастрової інформації.

У підрозділі 3.2 розкрито процедуру підготовки вихідних даних для створення обмінного XML-файлу. Зокрема, визначено вимоги до геодезичної, графічної, правової та атрибутивної інформації. Детально проаналізовано структуру вихідних матеріалів, їхні джерела, методи отримання та нормативне забезпечення. Встановлено, що координати поворотних точок, експлікація угідь, дані про правовласника, відомості про суміжників, площа, периметр та цільове призначення повинні бути синхронізовані із технічною документацією. Також підкреслено важливість валідації даних ще до формування XML-файлу, щоб запобігти помилкам у його структурі. У цьому підрозділі було сформовано цілісний масив даних, придатний для перенесення у структуровану цифрову форму.

У підрозділі 3.3 реалізовано покроковий опис процедури створення обмінного XML-файлу із застосуванням спеціалізованого програмного забезпечення. На основі файлу 3221481501010110030.xml було відтворено логіку побудови структури XML-документа, що включає блоки <MetricInfo>, <PointInfo>, <ParcelInfo>, <AdjacentUnits> та інші. Висвітлено процес внесення службової інформації про виконавця, формалізованих геоданих, правової інформації про власника земельної ділянки, погоджень із суміжниками та атрибутивних відомостей.

У межах підрозділу 3.4 було здійснено ґрунтовний аналіз типових помилок, що виникають у процесі створення обмінного XML-файлу, з яким працюють сертифіковані спеціалісти при оформленні технічної документації із землеустрою. Основна увага приділялася дослідженню практичних випадків помилок, що виникали під час роботи з реальними об'єктами в програмному середовищі Digital, а також при перевірці структури файлів у Менеджері обмінних файлів, який використовується для валідації перед подачею до Державного земельного кадастру (ДЗК). Таким чином, проведене дослідження дозволило не лише ідентифікувати типові помилки, але й сформулювати практичні рекомендації щодо їх уникнення. Це підвищує якість підготовки кадастрових документів, оптимізує процес їх електронного подання та сприяє зменшенню кількості відмов у прийомі з боку Державного земельного кадастру.

ВИСНОВКИ

У процесі виконання бакалаврської кваліфікаційної роботи було комплексно реалізовано поставлену мету — сформовано теоретичну та прикладну основу для створення технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки, з подальшим формуванням обмінного XML-файлу для внесення інформації до Державного земельного кадастру.

На першому етапі дослідження було здійснено глибокий аналіз теоретичних засад інвентаризації земель, її мету, завдання, функціональне призначення та організаційно-правові підходи до проведення. З'ясовано, що інвентаризація є невід'ємною складовою управлінської, правової та просторової функції держави, яка забезпечує систематизацію інформації про земельні ділянки, уточнення їх меж, цільового призначення, категорії, а також виявлення фактичного використання.

У результаті вивчення та аналізу нормативно-правової бази встановлено, що проведення інвентаризаційних робіт чітко регламентується законодавчими актами, зокрема законами України «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», а також низкою підзаконних актів, включаючи постанови Кабінету Міністрів України та накази центральних органів виконавчої влади. Аналіз нормативних документів дозволив виявити основні структурно-формальні вимоги до змісту та оформлення технічної документації, визначити послідовність її розробки, погодження, експертної оцінки та затвердження.

У ході дослідження структури технічної документації із землеустрою встановлено, що її побудова ґрунтується на системному та взаємопов'язаному принципі. Було виявлено, що кожен структурний елемент має не лише змістовне, але й правове навантаження — від технічного завдання й пояснювальної записки до графічних матеріалів, відомостей про межі, координати, обмеження, суміжників, актів погодження меж та експлікацій угідь. Проведено огляд порядку розроблення, погодження та затвердження документації із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки.

Окрему увагу в роботі приділено практичному блоку – формуванню обмінного XML-файлу на прикладі конкретної земельної ділянки. Було послідовно

виконано весь алгоритм — від формування вихідної просторової та атрибутивної інформації, побудови межового контуру з урахуванням координат поворотних точок, до кодування довідкових ознак, заповнення структурованих блоків XML-документа та проведення його валідації у спеціалізованому програмному середовищі. Результати перевірки підтвердили відповідність сформованого файлу чинним технічним вимогам, що засвідчує успішну реалізацію поставленого завдання.

Окремим напрямом роботи стало виявлення та аналіз помилок, які виникають при створенні XML-файлів у процесі землевпорядної діяльності. Ідентифіковано поширені похибки, проаналізовано причини виникнення таких помилок, їх наслідки для процесу кадастрової реєстрації та розроблено систему рекомендацій, спрямованих на їх попередження — включаючи перевірку координат, застосування офіційних шаблонів, валідацію топології, узгодження меж із суміжними ділянками тощо.

Таким чином, результати дослідження свідчать про досягнення поставлених у роботі цілей та повне виконання сформульованих завдань. Кваліфікаційна робота має як теоретичну, так і прикладну значущість. Результати роботи можуть бути корисними для фахівців-землевпорядників, кадастрових реєстраторів, працівників проектних та технічних установ, а також для студентів освітніх програм землевпорядного, геодезичного та кадастрового спрямування. Запропоновані підходи та рекомендації дозволяють підвищити якість підготовки XML-файлів, оптимізувати обробку інформації в електронному форматі та зменшити ризик виникнення помилок при поданні даних до Державного земельного кадастру.

У підсумку, дослідження підтвердило актуальність інвентаризації як засобу просторового управління землями та підкреслило важливість цифрових форматів подання інформації як невід'ємного компонента сучасної кадастрової системи України.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України: Відомості Верховної Ради України від 25 жовт. 2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 09.05.2025)
2. Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення: 09.05.2025)
3. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення: 09.05.2025)
4. Постанова Кабінету Міністрів України від 05.06.2019 р. № 476 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2025-%D0%BF#Text> (дата звернення: 09.05.2025)
5. Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051. «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text> (дата звернення: 09.05.2025)
6. Постанова Кабінету Міністрів України від 05.06.2019 р. № 476 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-п> (дата звернення: 12.05.2025).
7. Постанова Кабінету Міністрів України від 09.10.2020 р. № 948 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації документації із землеустрою, внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких актів Кабінету Міністрів України». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/948-2020-%D0%BF#Text> (дата звернення: 12.05.2025)
8. Брехлійчук В., Лахоцька Є. Інвентаризація земель ОТГ: актуальність даного процесу // Ужгородський національний університет. – Ужгород, 2020. – С. 1–4.

URL:

<https://dspace.uzhnu.edu.ua/jspui/bitstream/lib/55846/1/%D0%91%D1%80%D0%B5%D1%85%D0%BB%D1%96%D0%B9%D1%87%D1%83%D0%BA%2C%20%D0%9B%D0%B0%D1%85%D0%BE%D1%86%D1%8C%D0%BA%D0%B0%20.pdf> (дата звернення: 02.06.2025)

9. Кондратенко Д. Ю. Інвентаризація земель як правова форма обліку земель // *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія: Юриспруденція.* – 2019. – № 42, т. 1. – С. 27–30. URL: https://vestnik-pravo.mgu.od.ua/archive/juspradenc42/part_1/29.pdf?utm_source=chatgpt.com (дата звернення: 15.05.2025)

10. Остапчук Т.П., Гавриловська Д.В. Інвентаризація земельних ділянок: обліково-практичний аспект // *Проблеми теорії та методології бухгалтерського обліку, контролю і аналізу.* – 2018. – С. 42–46. URL: <https://eztuir.ztu.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/7419/1/42.pdf> (дата звернення: 12.05.2025)

11. ДСТУ 4163:2020. Уніфікована система організаційно-розпорядчої документації. Вимоги до оформлення документів. – Київ: ДП «УкрНДНЦ», 2020. – 40 с. URL: <https://www.kdu.edu.ua/Documents/DSTU41632020v1.pdf> (дата звернення: 16.05.2025)

12. ДСТУ 8302:2015. Бібліографічне посилання. Загальні положення та правила складання. – Київ: Мінекономрозвитку України, 2016. – 16 с. – URL: <https://pdf.lib.vntu.edu.ua/books/2018/%D0%94%D0%A1%D0%A2%D0%A3%208302%20%D0%BF%D0%BE%D0%B2%D0%BD%D0%B8%D0%B9.pdf> (дата звернення: 17.05.2025)

13. Яснецька І. А., Кушнірук Т. М., Додурич В. В. Автоматизація ДЗК : конспект лекцій з дисципліни для здобувачів вищої освіти освітнього ступеня «бакалавр» галузі знань 19 «Архітектура і будівництво» спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» / І. А. Яснецька, Т. М. Кушнірук, В. В. Додурич. – Кам'янець-Подільський : Подільський державний університет, 2023. – 156 с.

14. Наказ Міністерства юстиції України №1000/5 від 18.06.2015 р. « Про затвердження Правил організації діловодства та архівного зберігання документів у державних органах, органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах і організаціях». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0736-15#Text> (дата звернення: 20.05.2025)

15. *Компанія ШЕЛС - Професійна розробка геоінформаційних та корпоративних бізнес рішень.*
URL: https://shels.com.ua/download/gis6_doc2.pdf?utm_source=chatgpt.com (дата звернення: 02.06.2025).

16. Помилка «XML-документ має недопустимі дані: Елемент 'R01G1S' не містить коректне ім'я файлу» [Електронний ресурс] // sonata.in.ua. – 2023. URL: <https://sonata.in.ua/pomyлка-xml-element-r01g1s-ne-mistyt%CA%B9-korektnе-im%CA%BAya-faylu/> (дата звернення: 30.05.2025).

17. GeoSee. Обмінні файли XML – документація та приклади [Електронний ресурс] // geosee.com.ua. – 2023. URL: <https://geosee.com.ua/ua/help-xml-formats.html> (дата звернення 29.05.2025)

18. ТОВ «Топаз-Еко». Окремі моменти, на які варто звернути увагу при роботі з шаблоном «norma6» [Електронний ресурс] / ТОВ «Топаз-Еко». – 2023. URL: <https://topaz-eco.com.ua/files/norma6.hints.pdf> (дата звернення: 02.06.2025).

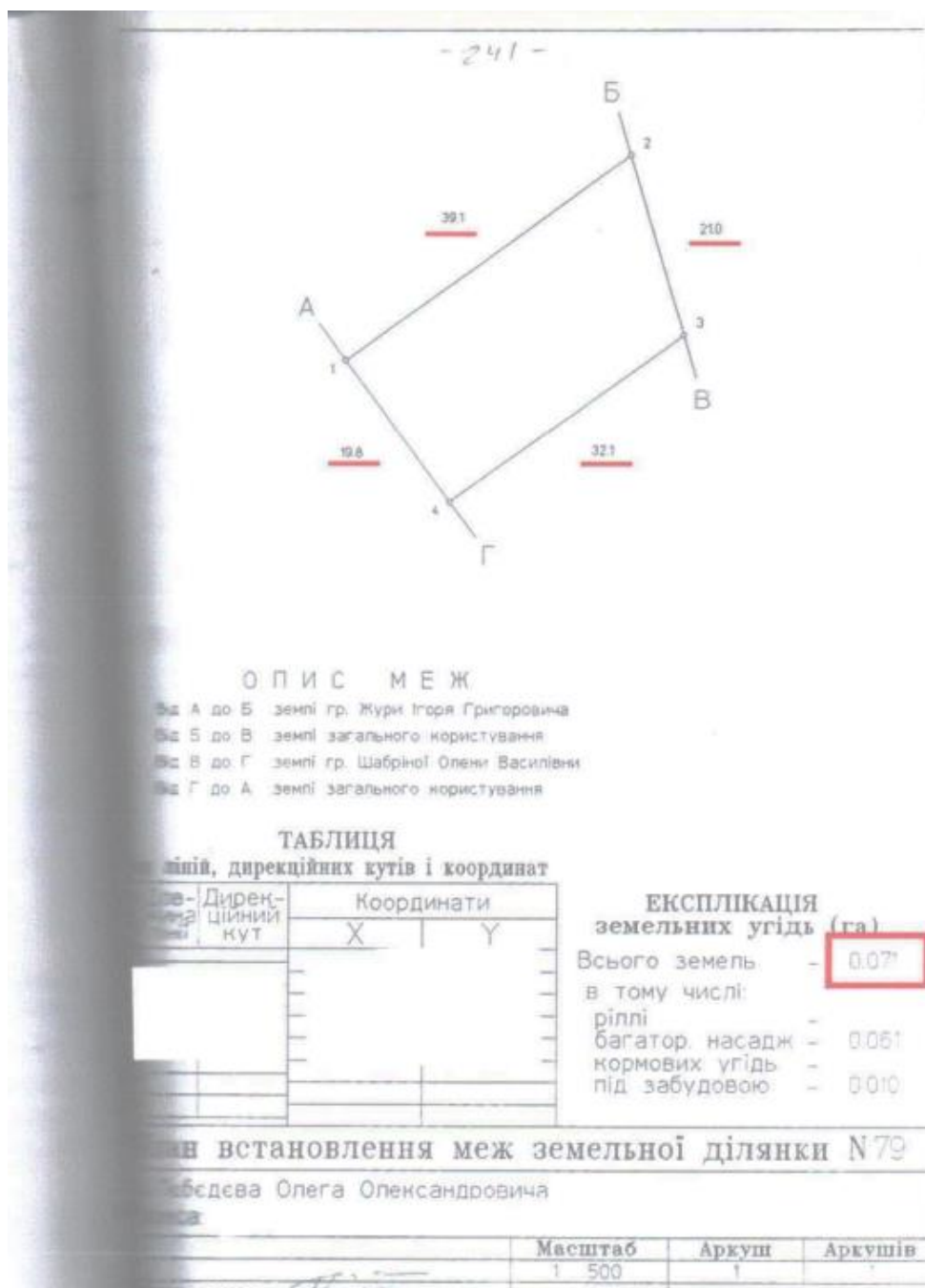
19. Extensible Markup Language (XML) 1.0 (Fifth Edition). W3C. URL: <https://www.w3.org/TR/xml/#sec-well-formed> (date of access: 02.06.2025).

ДОДАТКИ

*Додаток А**Схема розміщення земельної ділянки Баляса О.Ф.*

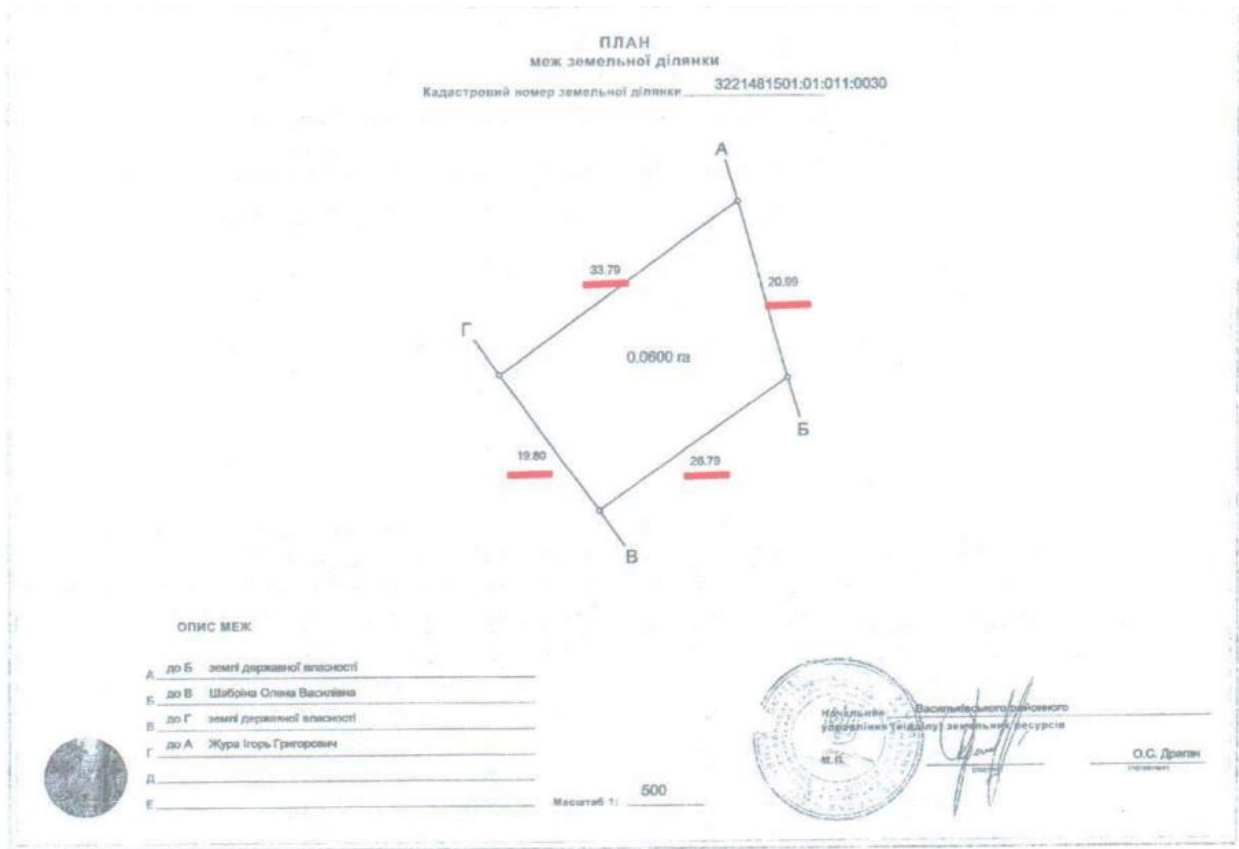
Додаток Б

План земельної ділянки Лебедєва О.О. з документації із землеустрою по виготовленню державних актів на право приватної власності на землю членам садівничого товариства «Правобережний» на території Гвоздівської сільської ради Васильківського району Київської області.



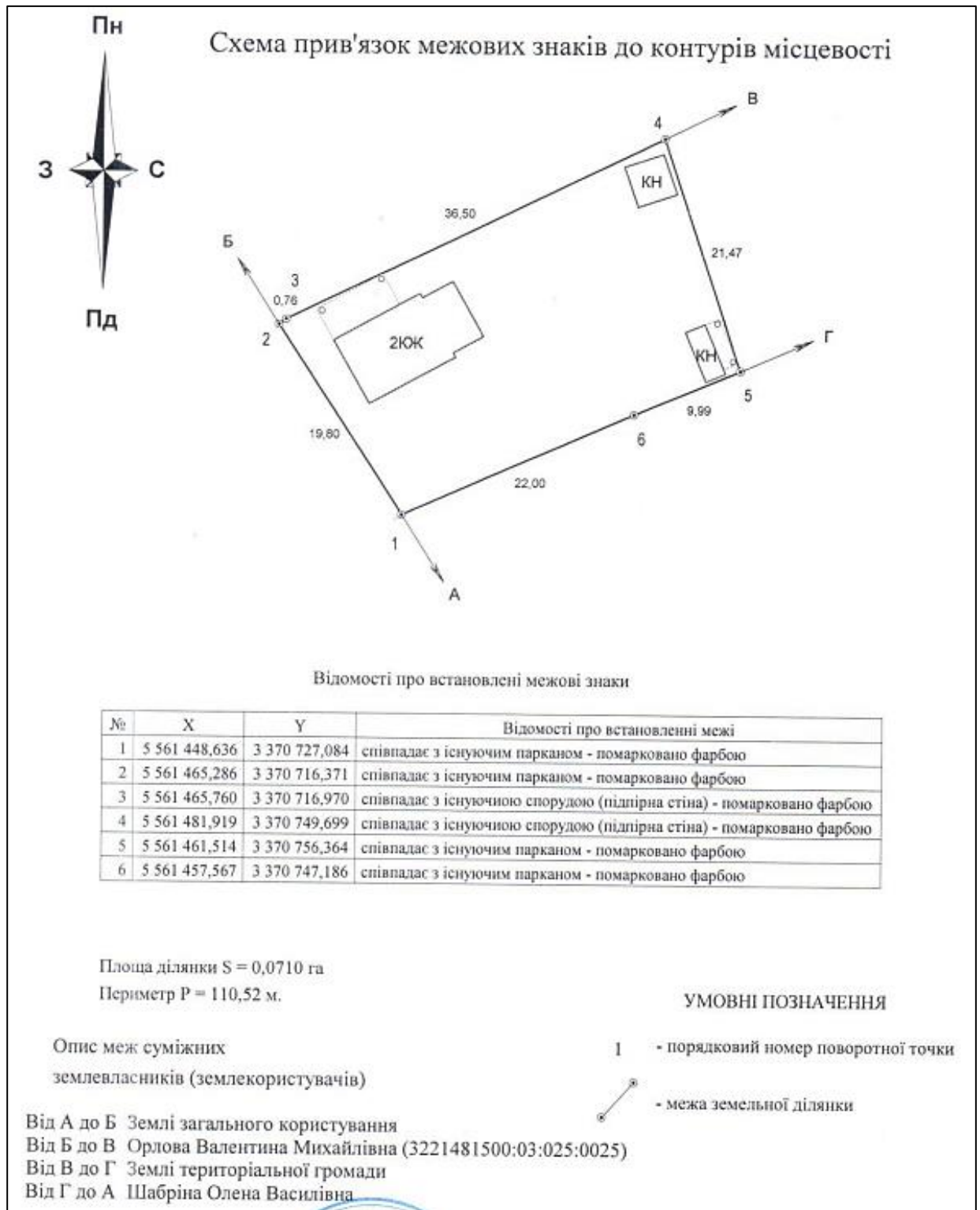
Додаток Б-1

Державний акт Баляса О.Ф. стор.2



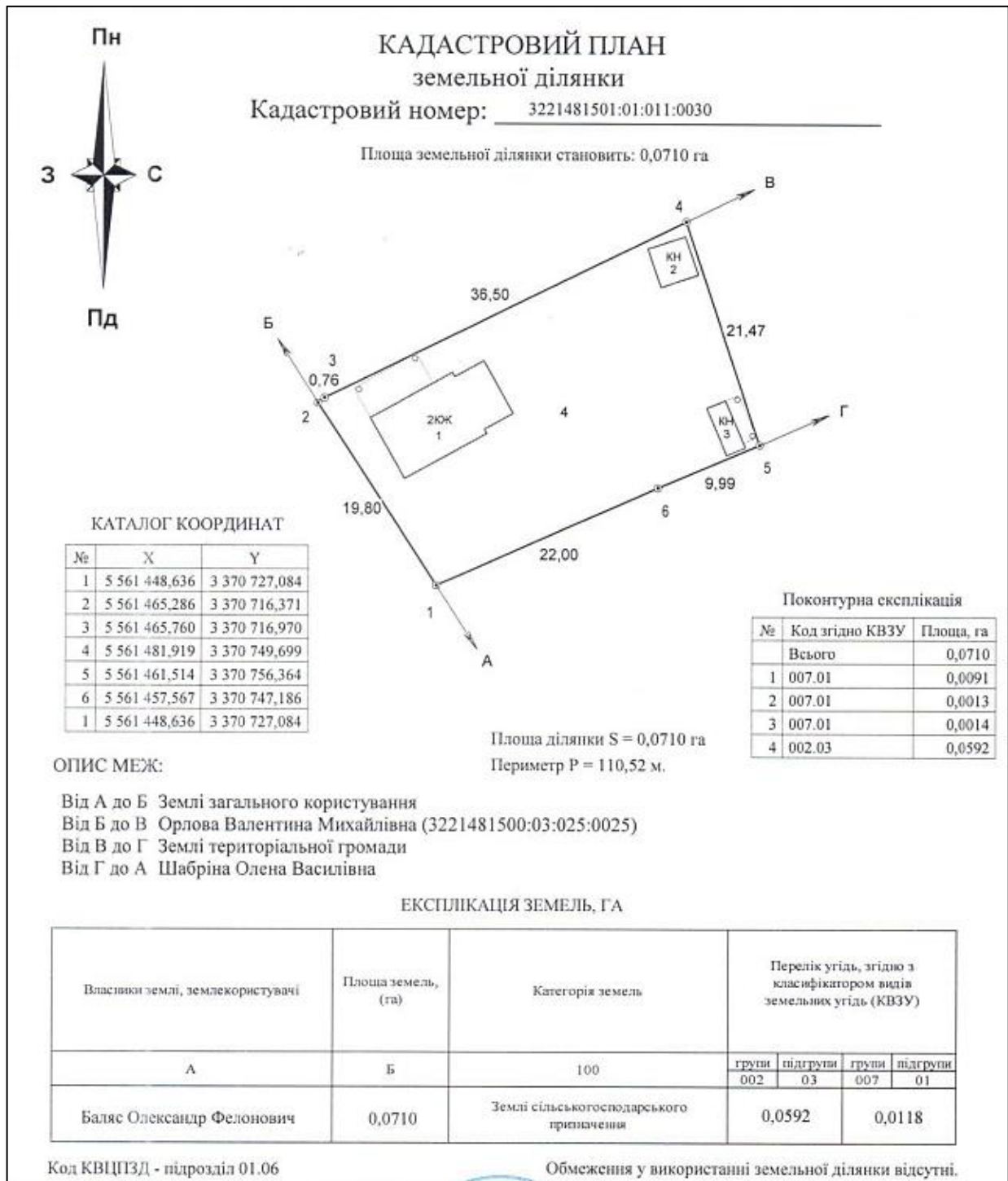
Додаток Б-2

Схема прив'язок межових знаків до контурів місцевості



Додаток Б-3

Кадастровий план земельної ділянки Баляса О.Ф.



Додаток В*Сформований файл XML № 3221481501010110030**земельної ділянки Баляса О.Ф.*