

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

На правах рукопису УДК: 528.4

**ПРОЄКТ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В ОРЕНДУ ДЛЯ
БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ТОРГІВЛІ**

Рівень вищої освіти – перший (бакалаврський)

Галузь знань 19 – «Архітектура та будівництво»

Спеціальність 193 – «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма «Геодезія та землеустрій»

кваліфікаційна робота
студента четвертого курсу
освітнього рівня бакалавр
Бондара Валентина Віталійовича

Науковий керівник
Кандидат економічних наук,
доцент кафедри геодезії та картографії
Кустовська Оксана Володимирівна

Допущено до захисту:

Протокол засідання кафедри №___ від «___» _____ 20___ року

Завідувач кафедри

проф. Даценко Л.М.

ЗМІСТ

АНОТАЦІЯ.....	3
ВСТУП.....	6
РОЗДІЛ I. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ТОРГІВЛІ.....	8
1.1. Нормативно-законодавчі засади формування земельних ділянок в оренду для будівництва та обслуговування будівель торгівлі із земель комунальної власності громадської забудови	8
1.2. Методичні засади землевпорядного забезпечення процесу формування земельних ділянок громадської забудови	10
Висновки до розділу I	13
РОЗДІЛ II. ОЦІНКА СУЧАСНОГО СТАНУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ НА ТЕРИТОРІЇ МІСТА КАЛІНІВКА КАЛІНІВСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ХМІЛЬНИЦЬКОГО РАЙОНУ ВІННИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ.....	14
2.1. Аналіз використання земель на території Калинівської міської територіальної громади та досліджуваного об'єкта.....	14
2.2. Методичні засади формування земельної ділянки громадської забудови комунальної власності (на прикладі конкретної ділянки)	16
Висновки до розділу II	19
РОЗДІЛ III. ПРОЄКТ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В ОРЕНДУ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ТОРГІВЛІ	21
3.1. Формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі на території м. Калинівка Вінницької області.....	21
3.2. Напрямки розвитку території Калинівської міської територіальної громади	32
Висновки до розділу III.....	35
ВИСНОВКИ	36
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	38
ДОДАТКИ	42

АНОТАЦІЯ

Бондар В.В. Проект відведення земельної ділянки в оренду для будівництва та обслуговування будівель торгівлі. Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій». Київський національний університет імені Тараса Шевченка, Географічний факультет, Кафедра геодезії та картографії. Київ – 2025.

Кваліфікаційна робота присвячена дослідженню теоретичних засад та практичних аспектів формування земельної ділянки громадської забудови комунальної власності з метою її передачі в оренду для будівництва та обслуговування будівель торгівлі. Актуальність теми зумовлена постійним зростанням потреби в ефективному використанні земельних ресурсів населених пунктів, зокрема для комерційної нерухомості, що є ключовим для містобудівного процесу та забезпечення економічного розвитку територіальних громад. В умовах децентралізації та розширення повноважень місцевих органів влади, питання формування земельних ділянок комунальної власності набуває особливого значення як інструмент наповнення місцевих бюджетів та впорядкування землекористування.

Метою роботи стало проведення всебічного аналізу теоретичних засад та практичного процесу формування земельної ділянки громадської забудови комунальної власності для подальшої передачі в оренду під будівництво та обслуговування будівель торгівлі, а також оцінка цього процесу в контексті існуючої системи землекористування та стратегічних напрямків розвитку конкретної громади.

У ході дослідження було виконано комплексне опрацювання нормативно-правової бази, що регулює відведення земельних ділянок комунальної власності в оренду для комерційних потреб. Детально проаналізовано методичні підходи до землевпорядного забезпечення процесу формування таких ділянок, включаючи стадії робіт, використовувані методи та технології.

Особливу увагу приділено практичному аспекту дослідження на прикладі земельної ділянки. Було охарактеризовано загальну структуру

землекористування Калинівської міської територіальної громади та місце досліджуваного об'єкта в ній. Проведено детальний аналіз процедури та методики виконання землевпорядних робіт безпосередньо для об'єкта дослідження, що включав топографо-геодезичні вимірювання з використанням GNSS-технологій, камеральну обробку даних у програмному комплексі «Digitals», формування кадастрового плану та підготовку необхідної документації. Підтверджено, що застосовані методи та технології відповідають вимогам діючих нормативних актів, зокрема ДСТУ, норм та правил.

Визначено, що проектне рішення щодо формування земельної ділянки обґрунтовано необхідністю оформлення прав на землю під існуючою будівлею торгівлі, що відповідає принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній нерухомості (ст. 120 Земельного кодексу України). Досліджено відповідність проекту містобудівній документації та Класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ).

Вперше у даній роботі комплексно проаналізовано взаємозв'язок конкретного землевпорядного проекту з основними стратегічними напрямками розвитку Калинівської міської територіальної громади. Показано, що відведення земельних ділянок під комерційну забудову сприяє економічному розвитку громади, збільшенню надходжень до місцевого бюджету за рахунок орендної плати та впорядкуванню використання території.

Практичне значення отриманих результатів полягає у можливості використання напрацьованої методики та висновків при реалізації аналогічних проектів з відведення земельних ділянок комунальної власності для комерційних цілей. Дослідження підтверджує ефективність застосування сучасних геодезичних технологій та ГІС для забезпечення точності та відповідності даних Державному земельному кадастру.

Особистий внесок здобувача полягає у самостійному проведенні аналізу нормативно-правової бази, систематизації теоретичних засад землеустрою, детальному описі та обґрунтуванні практичного процесу формування земельної

ділянки, а також у визначенні та узагальненні взаємозв'язку проекту з стратегічними пріоритетами розвитку громади.

ВСТУП

В умовах розвитку ринкових відносин та підприємницької діяльності в Україні, питання ефективного використання земельних ресурсів, зокрема земель населених пунктів, набуває особливої актуальності. Формування земельних ділянок для розміщення об'єктів комерційної нерухомості, таких як будівлі торгівлі, є невід'ємною складовою містобудівного процесу та економічного розвитку територіальних громад. Цей процес вимагає чіткого дотримання законодавства, застосування сучасних методів землеустрою та врахування містобудівної документації.

Актуальність теми кваліфікаційної роботи зумовлена необхідністю дослідження практичних аспектів відведення земельних ділянок комунальної власності в оренду під комерційну забудову, що є важливим джерелом наповнення місцевих бюджетів та сприяє розвитку інфраструктури населених пунктів. Розгляд конкретного прикладу формування земельної ділянки в м. Калинівка дозволяє проаналізувати реальний механізм реалізації земельних правовідносин у цій сфері та його відповідність загальним тенденціям розвитку громади.

Метою роботи є аналіз теоретичних засад та практичного процесу формування земельної ділянки громадської забудови із земель комунальної власності для передачі в оренду під будівництво та обслуговування будівель торгівлі, а також оцінка цього процесу в контексті загального землекористування та стратегічних напрямків розвитку громади.

Досягнення поставленої мети зумовило необхідність розв'язання таких **завдань**:

1. Дослідити нормативно-правове забезпечення процесу відведення земельних ділянок комунальної власності в оренду для комерційних потреб, зокрема земель громадської забудови.
2. Проаналізувати методичні підходи до землевпорядного забезпечення формування таких ділянок.

3. Охарактеризувати загальну структуру землекористування територіальній громаді та місце досліджуваного об'єкта в ній.
4. Проаналізувати процедуру та методика виконання землепорядних робіт у межах конкретного проєкту землеустрою.
5. Описати проєктне рішення щодо формування земельної ділянки та його обґрунтування.
6. Визначити основні стратегічні напрямки розвитку Калинівської міської територіальної громади.
7. Сформулювати висновки щодо процесу формування досліджуваної земельної ділянки та його відповідності законодавству і стратегічним цілям громади.

Об'єктом дослідження є земельна ділянка комунальної власності громадської забудови в для передачі в оренду та система земельних відносин у цій сфері.

Предметом дослідження є теоретичні, правові, методичні та практичні аспекти землепорядного забезпечення формування земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель торгівлі в контексті сталого розвитку територіальної громади.

Інформаційною базою дослідження слугував проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду, нормативно-правові акти України; наукові публікації; дані Державної служби статистики України та Держгеокадастру; офіційні веб-ресурси Калинівської міської ради та Вінницької обласної військової адміністрації.

Структура роботи складається зі вступу, 3-х розділів, висновків, списку використаних джерел (31 джерело) та 5 додатків.

РОЗДІЛ І. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ТОРГІВЛІ

1.1. Нормативно-законодавчі засади формування земельних ділянок в оренду для будівництва та обслуговування будівель торгівлі із земель комунальної власності громадської забудови

Формування та передача в оренду земельних ділянок комунальної власності, зокрема тих, що належать до категорії земель житлової та громадської забудови, для комерційних цілей, є процесом, що регулюється значним масивом українського законодавства.

Категорія земель та її правовий режим:

Відповідно до статті 38 Земельного кодексу України (ЗКУ), до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування. Використання цих земель здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і правил. Це підкреслює тісний зв'язок земельного та містобудівного законодавства у регулюванні використання цих територій. [3]

Комунальна власність та оренда:

Землі в межах населених пунктів (за винятком приватної та державної власності) перебувають у комунальній власності відповідних територіальних громад, якими управляють органи місцевого самоврядування (ст. 83, 122 ЗКУ). Передача земельних ділянок комунальної власності в користування, зокрема в оренду, є одним із повноважень місцевих рад.

Порядок передачі земельних ділянок в оренду визначений статтями 123, 124 ЗКУ та Законом України «Про оренду землі». За загальним правилом (ст. 124 ЗКУ), передача земель державної та комунальної власності в оренду здійснюється за результатами земельних торгів (аукціонів). Однак, частина 2 статті 134 ЗКУ встановлює низку винятків, коли торги не проводяться. До таких випадків, зокрема, належить передача земельних ділянок громадянам та юридичним особам, які мають у власності об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди), розташовані на цих ділянках. У таких випадках передача здійснюється в порядку, встановленому статтею 123 ЗКУ (надання дозволу на розробку документації із землеустрою, її розробка, затвердження та прийняття рішення про передачу ділянки). Саме такий порядок, імовірно, застосовувався у випадку, що розглядається в даній роботі.

Принцип єдності долі земельної ділянки та нерухомості:

Важливим принципом, що регулює відносини щодо землі під забудовою, є принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованого на ній об'єкта нерухомості, закріплений у статті 120 ЗКУ та статті 377 Цивільного кодексу України. Цей принцип означає, що до особи, яка набула право власності на будівлю чи споруду, переходить право власності або право користування (на тих самих умовах і в тому ж обсязі) земельною ділянкою, на якій вони розміщені. Це обґрунтовує необхідність оформлення прав на землю для власника нерухомості. [15]

Інші важливі аспекти:

Закон України «Про землеустрій» визначає види документації із землеустрою (зокрема, проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки – ст. 50), порядок її розроблення, погодження (якщо вимагається) та затвердження.

Закон України «Про Державний земельний кадастр» регулює питання державної реєстрації земельних ділянок, присвоєння кадастрових номерів та внесення відомостей про ділянку (межі, площа, цільове призначення, обмеження тощо) до єдиної державної системи.[12]

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлює вимоги до містобудівної документації (генеральні плани, плани зонування, детальні плани території), яка визначає функціональне призначення територій і є обов'язковою для врахування при відведенні земельних ділянок. [10]

Класифікатор видів цільового призначення земель (КВЦПЗ) використовується для однозначного визначення дозволеного використання ділянки (у даному випадку – 03.07 "для будівництва та обслуговування будівель торгівлі").[26]

Таким чином, нормативно-правова база створює комплексний механізм для формування та передачі в оренду комунальних земель громадської забудови, враховуючи як земельні, так і містобудівні аспекти, та забезпечуючи права власників нерухомості на оформлення землі під нею.[10]

1.2. Методичні засади землевпорядного забезпечення процесу формування земельних ділянок громадської забудови

Землевпорядне забезпечення формування ділянок громадської забудови є комплексом науково-технічних, економічних та правових заходів, спрямованих на організацію раціонального використання та охорони земель у межах цієї категорії. Методика цього процесу базується на стадійному підході та застосуванні специфічних методів і технологій.

Основні стадії землевпорядного процесу:

1. Ініціювання: Подання зацікавленою особою (фізичною чи юридичною) клопотання до відповідного органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розробку документації із землеустрою (найчастіше – проєкту відведення). До клопотання додаються графічні матеріали із зазначенням бажаного місця розташування ділянки та документи, що обґрунтовують необхідність відведення (наприклад, документи на нерухомість).

2. Підготовчі роботи: Аналіз вихідних даних, збір картографічних матеріалів, відомостей ДЗК про суміжні ділянки, даних містобудівної документації, укладання договору із сертифікованим інженером-землевпорядником. [10]

3. Розробка документації із землеустрою: Це ключовий етап, який включає:

Топографо-геодезичні та картографічні роботи: Виконання кадастрової зйомки для визначення точних меж, площі та конфігурації ділянки. Сучасна методика передбачає використання високоточних супутникових GNSS-технологій у державній референційній системі координат УСК-2000, що забезпечує єдність координатного простору по всій країні. Результатом є створення точних кадастрових планів.[8]

Проектування: Обґрунтування розміру та меж ділянки, визначення цільового призначення відповідно до КВЦПЗ та містобудівної документації, встановлення (за наявності) обмежень у використанні (охоронні зони інженерних мереж, санітарно-захисні зони тощо). [10]

Формування документації: Складання пояснювальної записки, графічних матеріалів (кадастровий план, ситуаційний план), розрахунок площі, формування обмінного електронного документа (XML-файлу) для ДЗК.

4. Погодження та експертиза (за потреби): Законодавство (зокрема, після змін, внесених Законом № 1423-IX) значно скоротило перелік погоджень для проєктів відведення. Однак, в окремих випадках (наприклад, при відведенні особливо цінних земель або зміні цільового призначення) може вимагатися

погодження або обов'язкова державна експертиза землевпорядної документації.
[15]

5. Державна реєстрація земельної ділянки: Здійснюється державним кадастровим реєстратором на підставі заяви та розробленої документації із землеустрою (включаючи XML-файл). Результатом є внесення відомостей про ділянку до ДЗК та присвоєння їй унікального кадастрового номера. [12]

6. Затвердження документації: Рішення про затвердження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки приймається органом, який надав дозвіл на його розробку (у випадку комунальної власності – відповідною місцевою радою).

7. Державна реєстрація права: Після затвердження проєкту та реєстрації самої ділянки здійснюється державна реєстрація речового права на неї (у даному випадку – права оренди) в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Ключові методи та інструменти:

Геоінформаційні системи (ГІС): Широко використовуються на всіх етапах для аналізу просторових даних, створення карт, моделювання та управління інформацією (приклад ПО "Digitals").

Дані ДЗК та Публічна кадастрова карта: Є основним джерелом інформації про існуючі ділянки, їх межі, кадастрові номери, цільове призначення. [12]

Містобудівна документація: Генеральні плани, плани зонування, детальні плани території визначають допустимі види забудови та використання земель, що є основою для визначення цільового призначення при відведенні. [8]

Нормативно-грошова оцінка земель: Хоча це окремий вид робіт, її результати використовуються для визначення розміру орендної плати за комунальні землі.

Методика землевпорядного забезпечення спрямована на те, щоб процес формування ділянки був точним, юридично коректним, відповідав державним

стандартам та забезпечував внесення достовірних даних до державних інформаційних систем.

Висновки до розділу I

Теоретичні засади формування земельних ділянок громадської забудови для комерційного використання (будівництва та обслуговування будівель торгівлі) базуються на комплексному законодавчому регулюванні та чіткій методиці землевпорядного забезпечення.

Нормативно-правова база, включаючи Земельний та Цивільний кодекси, закони "Про землеустрій", "Про оренду землі", "Про Державний земельний кадастр", "Про регулювання містобудівної діяльності", визначає правовий режим земель громадської забудови, повноваження органів місцевого самоврядування щодо розпорядження комунальною землею, порядок передачі ділянок в оренду (з урахуванням винятків для власників нерухомості), а також принцип єдності долі землі та нерухомості. [8]

Методика землевпорядного забезпечення передбачає послідовні стадії – від ініціювання та підготовчих робіт до розробки проєкту землеустрою (з використанням сучасних геодезичних технологій та ГІС), державної реєстрації ділянки в ДЗК та затвердження документації відповідною радою. Ця методика спрямована на забезпечення точності даних, юридичної обґрунтованості рішень та відповідності намірів забудови містобудівній документації та законодавству. [10]

РОЗДІЛ II. ОЦІНКА СУЧАСНОГО СТАНУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ НА ТЕРИТОРІЇ МІСТА КАЛІНІВКА КАЛІНІВСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ХМІЛЬНИЦЬКОГО РАЙОНУ ВІННИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ

2.1. Аналіз використання земель на території Калинівської міської територіальної громади та досліджуваного об'єкта

Оцінка сучасного стану використання земель є важливою для розуміння контексту, в якому відбувається формування окремих земельних ділянок, та для планування сталого розвитку території.

Загальна характеристика земельного фонду (на основі обласних даних та загальних тенденцій):

Калинівська міська територіальна громада розташована у Хмельницькому районі Вінницької області. Земельний фонд Вінницької області загалом характеризується високою часткою сільськогосподарських земель, що становить основу економіки регіону. За даними офіційних звітів (наприклад, Екологічного паспорту Вінницької області), площа земель сільськогосподарського призначення в області значно переважає інші категорії. Землі житлової та громадської забудови, лісові землі, землі водного фонду та промисловості займають менші частки.

Примітка: Точні статистичні дані щодо структури земельного фонду саме Калинівської міської ТГ за останні роки (2023-2024) у загальнодоступних джерелах обмежені. Для отримання детальної інформації (розподіл за категоріями, угіддями, формами власності) необхідно звертатися до звітів Головного управління Держгеокадастру у Вінницькій області або безпосередньо до Калинівської міської ради. [12]

Ймовірно, структура земель Калинівської ТГ відображає загальноукраїнські та регіональні тенденції для громад з міським центром та прилеглими сільськими територіями:

В межах міста Калинівка: переважають землі житлової та громадської забудови, землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Значна частина цих земель забудована, використовується для розміщення інфраструктури, комерційних об'єктів, житлових масивів.

На прилеглих територіях громади: домінують землі сільськогосподарського призначення (рілля, багаторічні насадження, пасовища, сіножаті), які перебувають переважно у приватній власності (розпайовані землі) та частково у комунальній власності. Також наявні лісові масиви, водні об'єкти, землі запасу.

Регулювання використання земель:

Використання земель в межах громади регулюється передусім містобудівною документацією – Генеральним планом та документами просторового планування для всієї території громади (якщо розроблений Комплексний план просторового розвитку). Ці документи визначають функціональні зони (житлові, громадсько-ділові, промислові, рекреаційні, сільськогосподарські тощо) та встановлюють обмеження і дозволені види використання земель у межах кожної зони. Ефективність використання земель значною мірою залежить від якості цієї документації та дотримання її положень.
[15]

Характеристика досліджуваного об'єкта в контексті землекористування громади:

Категорія: землі житлової та громадської забудови. Це відповідає її розташуванню в межах населеного пункту та призначенню для розміщення об'єктів інфраструктури.

Розташування: західна частина міста, вздовж вулиці з твердим покриттям, що свідчить про інтегрованість у міську інфраструктуру.

Сучасний стан: на ділянці існує капітальна будівля торгівлі, що перебуває у власності заявника. Земля під нею належить до комунальної власності.

Проектне рішення: формування ділянки площею з цільовим призначенням 03.07 "для будівництва та обслуговування будівель торгівлі" для передачі в оренду власнику будівлі.

Цей випадок є типовим прикладом упорядкування земельних відносин під існуючою забудовою в межах міста. Він демонструє процес реалізації принципу "єдиної долі" землі та нерухомості, коли власник будівлі оформлює право користування (оренди) комунальною землею, на якій ця будівля розташована. Відведення ділянки з цільовим призначенням "для торгівлі" в зоні громадської забудови відповідає загальним принципам зонування міських територій, де передбачається розміщення об'єктів обслуговування населення.

Таким чином, аналіз (навіть за обмежених даних) показує, що досліджувана ділянка є частиною урбанізованої території міста Калинівка, а процес її формування спрямований на легалізацію та впорядкування існуючого землекористування відповідно до вимог законодавства та функціонального призначення території.

2.2. Методичні засади формування земельної ділянки громадської забудови комунальної власності (на прикладі конкретної ділянки)

Відповідно до Державного класифікатора будівель та споруд (ДК 018-2023) будівлі торгівлі відносяться до клас: 1230 Будівлі торгівельні

Цей клас включає:

- торгові центри, пасажі, універмаги, спеціалізовані магазини та павільйони, зали для ярмарків, аукціонів, виставок, криті ринки, станції технічного обслуговування автомобілів та ін.
- підприємства та установи громадського харчування (їдальні, кафе, закуочні та т. ін.)
- приміщення складів і баз підприємств торгівлі й громадського харчування
- підприємства побутового обслуговування

Цей клас не включає:

- невеликі магазини в будівлях, що призначені (використовуються), головним чином, для інших цілей
- ресторани та бари, розміщені в готелях або окремо (1211)
- лазні та пральні (1274)

Підкласи:

- 1230.1 Торгові центри, універмаги, магазини
- 1230.2 Криті ринки, зали для ярмарків
- 1230.3 Станції технічного обслуговування автомобілів
- 1230.4 Їдальні, кафе, закуочні та т. ін.
- 1230.5 Бази та склади підприємств торгівлі й громадського харчування
- 1230.6 Підприємства побутового обслуговування
- 1230.9 Будівлі торговельні інші

Методика формування конкретної земельної ділянки, включає такі кроки та методи:

1. Ініціювання процесу:

Подання заяви громадянином до ТГ.

Прийняття рішень про надання дозволу на розробку проєкту землеустрою. Це є юридичною підставою для початку робіт.

2. Вибір виконавця та укладання договору:

Замовник уклав договір з виконавцем – сертифікованим інженером-землевпорядником.

3. Збір та аналіз вихідних даних:

Використання даних Публічної кадастрової карти для визначення меж суміжних ділянок та кадастрового кварталу.

Аналіз документів, що посвідчують право власності на нерухоме майно.

Використання вкопювання з генерального плану м. Калинівка для підтвердження відповідності розташування ділянки зоні громадської забудови.

4. Виконання топографо-геодезичних робіт:

Застосування методу GNSS-знімання в режимі RTK з використанням приймача та мережі перманентних станцій UA-EUPOS/ZAKPOS.

Визначення координат поворотних точок меж земельної ділянки в системі координат УСК-2000. Роботи проводяться з дотриманням вимог Інструкції ГКНТА-2.04-02-98 та Наказу №509 щодо використання УСК-2000. Контроль точності здійснювався через показник СКП (maxRMS). [15]

5. Камеральна обробка та формування документації:

Обробка польових вимірювань у програмному комплексі «Digitals».

Створення кадастрового плану земельної ділянки з визначенням її площі, конфігурації та координат.

Складання експлікації земель до та після відведення.

Формування пояснювальної записки з обґрунтуванням проєктного рішення, описом виконаних робіт, посиланням на нормативну базу.

Підготовка обмінного файлу XML для державної реєстрації ділянки в ДЗК.

Оформлення акту погодження меж земельної ділянки (хоча межі з усіх боків - землі міськради).

6. Підготовка до реєстрації та затвердження:

Формування повного пакету документації проєкту землеустрою у паперовій та електронній формах.

Зазначення у проєкті, чи він не підлягає погодженню відповідно до Закону №1423-ІХ.

Передбачення процедури: внесення відомостей до ДЗК (реєстрація ділянки) - > передача проєкту замовнику -> розгляд та затвердження проєкту на сесії міської ради -> державна реєстрація права оренди.

Методика, застосована у проєкті, відповідає сучасним вимогам до виконання землевпорядних робіт, зокрема щодо використання супутникових технологій та державної системи координат УСК-2000, а також вимогам щодо формування електронного документа (XML) для взаємодії з ДЗК. [8]

Висновки до розділу II

Оцінка стану використання земель територіальної громади показує типову для подібних громад структуру землекористування з концентрацією житлової, громадської та комерційної забудови в межах адміністративного центру та переважанням сільськогосподарських угідь на прилеглих територіях. Точні статистичні дані щодо розподілу земель громади потребують уточнення з офіційних джерел, однак загальні тенденції очевидні.

Методика формування, детально описана в проєкті землеустрою, повністю відповідає чинному законодавству та сучасним технічним стандартам. Вона включає всі необхідні етапи: від отримання дозволу ради та виконання високоточних геодезичних вимірювань в системі УСК-2000 до підготовки документації та XML-файлу для реєстрації ділянки в Державному земельному

кадастрі. Процес спрямований на юридичне закріплення прав власника нерухомості на користування землею під нею шляхом укладання договору оренди. [12]

РОЗДІЛ ІІІ. ПРОЄКТ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В ОРЕНДУ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ТОРГІВЛІ

3.1. Формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі на території м. Калинівка Вінницької області

Закон № 2145 та Закон № 2247, що визначають порядок регулювання земельних відносин під час воєнного стану, не встановлюють особливостей надання в користування земельних ділянок з цільовим призначенням 03.07. Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі. Така передача здійснюється відповідно до загальної процедури на підставі положень ЗКУ та Закону «Про оренду землі».

Цей підрозділ базується на матеріалах проєктів землеустрою. Метою проєкту землеустрою є формування земельної ділянки для подальшої передачі її в оренду замовнику.

Основні параметри та рішення проєкту:

Процес формування:

1. Розробці проєкту передують рішення сесії сільської/селищної/міської ради Про надання дозволу на виготовлення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок.
2. Топографо-геодезичні роботи (GNSS-знімання) для точного визначення меж ділянки під існуючою будівлею та прилеглої території, необхідної для її обслуговування.
3. Виконання камеральної обробки в якій розраховують площу в системі координат СК63 та координати земельної ділянки в системі координат УСК-2000.
4. Формування кадастрового плану земельної ділянки.
5. Підготовлюють експлікацію земель, що передаються в оренду.

6. Формування переліку обмежень у використанні земельної ділянки.
7. Складання пояснювальну записку та інші матеріали проєкту.
8. Формування обмінного файлу XML для внесення сертифікованим інженером-землевпорядником даних до ДЗК.

Обґрунтування проєктного рішення:

Проєктне рішення щодо відведення ділянки з цільовим призначенням 03.07 обґрунтовується:

- наявністю у замовника права власності на нерухоме майно (будівлю торгівлі), розташоване на цій ділянці.
- необхідністю оформлення права користування землею під цим майном відповідно до ст. 120 Земельного кодексу України.
- відповідністю місця розташування ділянки та її цільового призначення містобудівній документації.
- рішеннями міської ради, що дозволили розробку проєкту.
- проєктом також передбачається, що орендарі зобов'язані виконувати обов'язки землекористувача згідно зі ст. 96 Земельного кодексу України (використання за цільовим призначенням, сплата орендної плати, дотримання вимог екологічної безпеки, правил добросусідства тощо). [3]

Формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

Відповідність нормативним вимогам та підготовка проєкту:

Розробка проєкту землеустрою, включаючи порядок робіт та склад документації, повністю відповідає вимогам чинного законодавства України, діючим нормативним актам та технічному завданню. Початком цього процесу слугувало рішення сесії міської ради, яка надала дозвіл на виготовлення проєктів землеустрою (Додатки А, Б). При створенні проєкту було ретельно вивчено та проаналізовано науково-технічну, проєктну документацію із землеустрою, дані

містобудівного та державного земельного кадастрів, а також правові підстави для відведення ділянки.

Точність даних та відповідність ДЗК:

Згідно з пунктом 1 статті 11 Закону України «Про Державний земельний кадастр», всі відомості про об'єкти, що вносяться до ДЗК, повинні точно відповідати їхнім реальним характеристикам на місцевості. Ці характеристики мають бути визначені з точністю, яка відповідає державним стандартам, нормам, правилам та технічним регламентам.

Використання земель та відповідність містобудівній документації:

Використання земель житлової та громадської забудови регламентується статтею 39 Земельного кодексу України і здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації та плану земельного господарського устрою. При цьому обов'язковим є дотримання будівельних норм, державних стандартів і правил.

Враховуючи вищезазначені вимоги, а також затверджений план зонування території міста Калинівка, земельна ділянка згідно з розробленим проектом землеустрою, відповідно до Переліку угідь (КВЗУ) (затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 року № 1051), віднесена до групи 008, підгрупи 03 – Землі під соціально-культурними об'єктами (Додаток В).

Категорія та цільове призначення ділянки:

Отримують вкопювання з генерального плану міста Калинівка (Додаток Г, Рис. 3.1.), яке підтверджує, що категорія земель за основним цільовим



Рис. 3.1 Вкопювання з генерального плану міста Калинівка

призначенням, відповідно до статті 19 Земельного кодексу України, визначена як землі житлової та громадської забудови.

Згідно з абзацом другим статті 1 Закону України «Про землеустрій», до робіт із землеустрою належать обстежувальні, вишукувальні, топографо-геодезичні, картографічні, проектні та проектно-вишукувальні роботи, які здійснюються з метою підготовки відповідної землевпорядної документації.

Відповідно до абзацу п'ятого статті 1 цього ж Закону, заходи із землеустрою — це роботи, передбачені землевпорядною документацією, спрямовані на раціональне використання та охорону земель, організацію та формування території об'єкта землеустрою відповідно до цільового призначення земель, встановлених обмежень у користуванні, а також обтяжень правами третіх осіб (земельних сервітутів), збереження та підвищення родючості ґрунтів,

встановлення меж земельних ділянок у натурі (на місцевості), зокрема тих, що мають обмеження або обтяження.

На підставі статті 24 Закону України «Про землеустрій», у сфері землеустрою діють державні стандарти, норми і правила, які встановлюють сукупність якісних і кількісних показників та параметрів для розробки і реалізації землевпорядної документації з урахуванням екологічних, соціально-економічних, природно-кліматичних та інших факторів.

У відповідності до статей 99 та 111 Земельного кодексу України, обмеження або сервітут щодо використання земельної ділянки не встановлювались.

Проект землеустрою щодо передачі земельної ділянки у постійне користування розроблено згідно з чинними нормами та правилами, передбаченими законодавством України, та підлягає погодженню відповідно до частин 1–3 статті 186-1 Земельного кодексу України.

Відповідно до статті 9 Закону України «Про державну експертизу землевпорядної документації», проект землеустрою з метою відведення земельної ділянки для будівництва й обслуговування об'єктів ринкової інфраструктури (зокрема адміністративних будівель, офісів та інших споруд громадської забудови, що використовуються для підприємницької діяльності з метою отримання прибутку), підготовлений для продажу права оренди, не підлягає обов'язковій державній експертизі та відповідно до частини шостої статті 186 Земельного кодексу України підлягає затвердженню. [3]

Передача земельної ділянки у користування не матиме негативного впливу на використання суміжних земельних наділів.

Згідно з абзацом першим частини першої статті 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр», відомості про межі земельної ділянки вносяться до кадастру на підставі відповідної документації із землеустрою при формуванні

земельної ділянки відповідно до вимог статті 79-1 Земельного кодексу України.
[12]

На підставі абзацу першого підпункту «а» частини другої статті 21 зазначеного Закону, інформація щодо категорії земель включається до Державного земельного кадастру на підставі землевпорядної документації, що розробляється під час формування земельних ділянок.

Аналогічно, згідно з абзацом першим підпункту «б» частини другої статті 21, дані про вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель також фіксуються у кадастрі на основі відповідної документації.

Крім того, відповідно до абзацу першого частини четвертої тієї ж статті, дані про угіддя земельної ділянки вносяться на підставі документації із землеустрою, що складається при формуванні ділянки.

Інформація про обмеження в кадастрі:

Згідно з частиною п'ятою статті 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр», будь-які відомості про обмеження у використанні земельних ділянок вносяться до кадастру на підставі відповідних проектів землеустрою щодо їх відведення.

Проведення геодезичних вимірювань:

Для виконання робіт з землеустрою, включаючи горизонтальну зйомку та прив'язку опорних точок, використовувався GNSS-приймач. Координатною основою служила мережа перманентних базових GNSS-станцій компанії UA-EUPOS/ZAKPOS. Ця мережа сертифікована, а її базові станції мають метрологічні атестати, що підтверджує їхню точність та відповідність стандартам. Положення всіх базових станцій визначено в Українській системі координат (УСК-2000) і тісно пов'язане з пунктами УПМ ГНСС.

Технологія спостережень RTK:

Спостереження проводилися в режимі реального часу (RTK – Real-Time Kinematic), використовуючи корекції від перманентних базових станцій мережі UA-EUPOS/ZAKPOS. Доступ до серверу мережі може забезпечуватися через мобільний інтернет (стандарт GSM/GPRS) від оператора мобільного зв'язку Kyivstar. Кориговальні поправки передають у стандартизованому форматі RTCM v3.x. Для їхнього формування застосовувалася технологія мережевого RTK Master Auxiliary Corrections (MAX), яка є відкритим алгоритмом і визнана стандартом для GNSS-мереж комітетом RTCM 104. Ця технологія дозволяє в реальному часі отримувати поправки одночасно від кількох базових станцій: однієї головної (Master) та кількох допоміжних (Auxiliary), які автоматично обираються залежно від положення приймача. Розрахунок RTK-поправок виконується програмним комплексом Leica GNSS Spider v4.3, що встановлений на сервері мережі. Отримані в результаті спостережень значення максимального середньоквадратичного відхилення (СКП-maxRMS) задовольняють вимогам точності землевпорядного проекту. В роботі складають відомість каталогу координат кутів меж землекористування ділянки.

Під час здійснення землевпорядної діяльності виникає необхідність виміряти площу ділянки, аби точно розрахувати план майбутньої побудови.

В процесі землеустрою ключовим етапом є точне вимірювання площі земельної ділянки, що дозволяє коректно розрахувати план майбутнього будівництва.

Проектування землеустрою базується на наступних принципах:

- раціональне та ефективне використання земельних ресурсів;
- забезпечення їх охорони;
- дотримання пріоритету екологічної безпеки;
- гарантування прав на землю.

При проектуванні обов'язково враховується характерна ламаність меж ділянок, яка може бути обумовлена як природними об'єктами (наприклад,



Рис 3.3. Кадастровий план

1. На кадастровому плані земельної ділянки відображаються:

- площа земельної ділянки;
- зовнішні межі земельної ділянки (із зазначенням суміжних земельних ділянок, їх власників, користувачів суміжних земельних ділянок державної чи комунальної власності);
- координати поворотних точок земельної ділянки;
- лінійні проміри між поворотними точками меж земельної ділянки;
- кадастровий номер земельної ділянки;
- кадастрові номери суміжних земельних ділянок (за наявності);
- межі земельних угідь;
- межі частин земельних ділянок, на які поширюється дія обмежень у використанні земельних ділянок, права суборенди, сервітуту;
- контури об'єктів нерухомого майна, меліоративних мереж, складових частин меліоративних мереж та точки водовиділу, розташовані на земельній ділянці;

- межі частин земельної ділянки, на якій може проводитися гідротехнічна меліорація;
- відомості про перенесення в природу (на місцевість) меж охоронних зон, прибережних захисних смуг і пляжних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель (за наявності) та меж земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки);
- відомості про встановлені межові знаки (у разі формування земельної ділянки).

Таблиці із зазначенням координат усіх поворотних точок меж земельної ділянки, переліку земельних угідь, їх площ, відомостей про цільове призначення земельної ділянки та розробника документації із землеустрою на земельну ділянку є невід'ємною частиною кадастрового плану земельної ділянки.

2. Кадастровий план земельної ділянки складається при формуванні земельної ділянки у паперовій та електронній (цифровій) формі.

3. Порядок складання та затвердження вимог до оформлення кадастрових планів земельних ділянок встановлюється Кабінетом Міністрів України.

4. У разі зміни відомостей, передбачених частиною першою цієї статті, власнику (користувачу) земельної ділянки за його заявою Державний кадастровий реєстратор видає Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, складовою частиною якого є кадастровий план, що містить внесені відомості.

Процес створення експлікації угідь включає такі основні етапи:

- Польові обстеження — проводиться візуальне обстеження земельної ділянки з фіксацією фактичного використання землі (рілля, сіножаті, пасовища, багаторічні насадження тощо).
- Геодезичні вимірювання — визначаються точні межі ділянки та контури різних угідь за допомогою GNSS-обладнання або інших методів.

- Картографічна обробка — на основі зібраних даних створюється план-схема земельної ділянки з поділом на угіддя.
- Розрахунок площ — за допомогою геоінформаційних систем (ГІС) або програмного забезпечення визначаються площі кожного виду угідь.
- Складання таблиці експлікації — оформлюється у вигляді таблиці, де вказуються найменування угідь, їх площі та відсоткове співвідношення.

Цей документ є обов'язковою частиною землевпорядної документації та використовується для ведення кадастру і прийняття управлінських рішень.
(Додаток Д)

Таблиця 3.1.

ЕКСПЛІКАЦІЯ ВИДІВ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ, га

Власники землі, землекористувачі та землі державної власності, не надані у власність та користування	Код цільового призначення	Загальна площа земель - всього, га	Землі під соціально-культурними об'єктами
Б	Г	2	008.03
Калинівська міська рада	03.19	0,0100	0,0100

Процес створення переліку обмежень у використанні земельної ділянки полягає у виявленні правових та фізичних чинників, що обмежують її використання. Він включає:

- Аналіз правової бази — перевірка законодавчих актів щодо обмежень (сервітути, санітарні зони, охоронні зони тощо).
- Отримання кадастрових даних — використання витягу з Державного земельного кадастру та Публічної кадастрової карти.
- Геопросторовий аналіз — накладання меж ділянки на тематичні шари (водоохоронні зони, зони охорони культурної спадщини, інженерні мережі).

- Формування переліку — внесення виявлених обмежень до проекту землеустрою із зазначенням підстав, розмірів і характеру обмежень.

Цей перелік є обов'язковим елементом землевпорядної документації.

Перелік обмежень у використанні земельних ділянок:

Відповідно до Закону України «Про землеустрій», Закону України «Про Державний земельний кадастр», додатку 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051, та додатку 6 зі змінами внесеними згідно з Постановою КМ №1058 від 23.11.2016 року встановлено:

01 Охоронна зона:

- 01.01 Охоронна зона навколо об'єкта природно – заповідного фонду – відсутні;
- 01.02 Зона охорони пам'ятки культурної спадщини – відсутні;
- 01.02.1 Охоронна зона пам'ятки культурної спадщини – відсутні;
- 01.02.2 Зона регулювання забудови – відсутні;
- 01.02.3 Зона охоронюваного ландшафту – відсутні;
- 01.02.4 Зона охорони археологічного культурного шару – відсутні;
- 01.03 Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту – відсутні;
- 01.03.1 Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту – відсутні;
- 01.04 Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язку – відсутні;
- 01.04.1 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта електрозв'язку – відсутні;
- 01.04.2 Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта електрозв'язку – відсутні;
- 01.05 Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи – відсутні;
- 01.05.1 Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи – відсутні;
- 01.06 Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта гідрометеорологічної діяльності – відсутні;
- 01.07 Охоронна зона навколо геодезичного пункту – відсутні;
- 01.08 Охоронна зона навколо інженерних комунікацій – відсутні;
- 01.08.1 Санітарно-захисні смуги навколо інженерних комунікацій – відсутні;
- 01.09 Охоронна зона навколо промислового об'єкта – відсутні;
- 01.09.1 Санітарно-захисна смуга навколо промислового об'єкта – відсутні;

02 Зона санітарної охорони:

- 02.01 Зона санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання – відсутні;
- 02.01.1 Перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму) – відсутні;

3.2. Напрямки розвитку території Калинівської міської територіальної громади

Формування та передача в оренду земельних ділянок, особливо для комерційних цілей, має відбуватися не хаотично, а в руслі загальної стратегії розвитку громади. Хоча наданий проект землеустрою не містить посилань на стратегічні документи, аналіз офіційних джерел Калинівської міської ради свідчить про наявність стратегічного планування.

Стратегія розвитку та просторове планування:

Калинівська міська рада, як свідчать дані її офіційного сайту, розробляє або вже має Стратегію розвитку Калинівської міської територіальної громади до 2030 року. Хоча повний текст стратегії може бути недоступний публічно, сам факт її розробки свідчить про намагання громади визначити довгострокові пріоритети та цілі розвитку.

Основними інструментами реалізації стратегії в частині використання території є документи просторового планування:

Генеральний план м. Калинівка: Визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території міста. Вкопійовання з нього використовувалось при розробці проєкту землеустрою.

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади (КППРТ ТГ): Це відносно новий вид документації, що поєднує містобудівні та землевпорядні аспекти для всієї території громади (а не лише населених пунктів). Він визначає планувальну організацію, функціональне призначення території, обмеження, заходи з охорони довкілля та культурної спадщини. Розробка КППРТ є ключовим завданням для багатьох громад України для забезпечення сталого та збалансованого розвитку. Наявність та ступінь розробки такого плану для Калинівської МТГ потребує уточнення, але це є важливим інструментом для реалізації стратегії. [10]

Ймовірні стратегічні пріоритети (на основі загальних тенденцій для громад):

Хоча конкретні цілі Калинівської МТГ потребують вивчення самої Стратегії, типовими пріоритетами для подібних громад є:

1. Економічний розвиток: Створення сприятливих умов для ведення бізнесу, залучення інвестицій, підтримка місцевих підприємців, створення нових робочих місць. Розвиток сфери торгівлі та послуг є частиною цього напрямку.

2. Розвиток інфраструктури: Покращення стану доріг, комунальних мереж (водопостачання, водовідведення, енергозабезпечення), розвиток транспортного сполучення.
3. Соціальний розвиток: Покращення якості освіти, охорони здоров'я, культури, спорту, соціального захисту населення.
4. Благоустрій та екологічна безпека: Покращення стану довкілля, раціональне використання природних ресурсів, озеленення, поводження з відходами, забезпечення безпеки проживання.
5. Ефективне управління: Підвищення прозорості та ефективності роботи органів місцевого самоврядування, залучення громадськості до прийняття рішень, розвиток цифрових сервісів.

Зв'язок проекту відведення ділянки зі стратегічними напрямками:

Формування земельної ділянки для обслуговування існуючої будівлі торгівлі та передача її в оренду підприємцю може розглядатися як крок, що відповідає стратегічним цілям громади, зокрема:

Сприяння економічному розвитку: Легалізація землекористування створює стабільні умови для ведення бізнесу, забезпечує функціонування торговельного об'єкта.

Наповнення місцевого бюджету: Орендна плата за землю є стабільним джерелом надходжень до бюджету громади, які можуть бути спрямовані на фінансування інфраструктурних та соціальних проєктів.

Впорядкування території: Оформлення прав на землю під існуючою забудовою сприяє більш чіткому обліку та контролю за використанням земель в межах міста.

Таким чином, хоча проєкт вирішує конкретне локальне завдання, він опосередковано сприяє реалізації ширших стратегічних цілей Калинівської міської територіальної громади щодо економічного розвитку та ефективного управління земельними ресурсами. Подальший розвиток території має

відбуватися згідно із затвердженою містобудівною та землепорядною документацією (Генплан, КППРТ ТГ), що забезпечить збалансований підхід.

Висновки до розділу III

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки є технічно та юридично обґрунтованим документом, що вирішує питання оформлення права користування комунальною землею під існуючим приватним об'єктом нерухомості (будівлею торгівлі). Параметри ділянки та процедура її формування відповідають вимогам чинного законодавства та містобудівній документації. [10]

Розгляд цього проекту в контексті стратегічного розвитку Калинівської міської територіальної громади показує його відповідність ймовірним пріоритетам громади. Хоча деталі "Стратегії розвитку 2030" та Комплексного плану просторового розвитку потребують глибшого вивчення, впорядкування земельних відносин для бізнесу та забезпечення надходжень від оренди землі до місцевого бюджету є позитивними кроками, що сприяють економічній стабільності та розвитку громади. Подальше формування та надання земельних ділянок має відбуватися прозоро та з урахуванням затверджених стратегічних та просторових планів громади.

ВИСНОВКИ

За результатами виконаної кваліфікаційної роботи, що базується на аналізі проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та доповнена аналізом теоретичних засад і загальнодоступних даних про розвиток громади, можна зробити наступні висновки:

1. Формування земельних ділянок громадської забудови із земель комунальної власності для передачі в оренду під комерційну діяльність є важливим інструментом управління земельними ресурсами та стимулювання економічного розвитку на місцевому рівні. Цей процес має міцне нормативно-правове підґрунтя, що включає норми земельного, цивільного, містобудівного законодавства та спеціальних законів.
2. Ключовими законодавчими аспектами є визначення правового режиму земель житлової та громадської забудови, дотримання порядку передачі комунальної землі в оренду (з урахуванням винятків із земельних торгів для власників нерухомості) та реалізація принципу єдності юридичної долі земельної ділянки й розташованої на ній нерухомості.
3. Сучасна методика землевпорядного забезпечення формування ділянок передбачає комплексний підхід, що включає точні геодезичні вимірювання (з використанням GNSS та системи УСК-2000), роботу з ГІС, врахування даних ДЗК та містобудівної документації, а також підготовку документації у паперовому та електронному (XML) форматах для забезпечення внесення достовірних даних до державних реєстрів.
4. Аналіз землекористування Калинівської міської ТГ (на основі загальних даних) показує типову структуру з урбанізованим ядром та аграрними територіями.
5. Калинівська міська територіальна громада здійснює стратегічне планування свого розвитку (Стратегія 2030, розробка документів просторового планування). Формування та передача в оренду земельних

ділянок для бізнесу, як у розглянутому випадку, загалом відповідає стратегічним цілям економічного розвитку, наповнення бюджету та впорядкування території, хоча й потребує узгодження з детальними положеннями стратегічних та просторових планів.

Отже, процес формування земельної ділянки громадської забудови для комерційних потреб демонструє практичну реалізацію законодавчих норм та сучасних землевпорядних методик. Для забезпечення сталого розвитку громади важливо, щоб такі процеси відбувалися прозоро, ефективно та в повній відповідності до затверджених стратегічних і просторових планів розвитку території.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Офіційний вебсайт Калинівської міської ради [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://kalynivska-objednana-gromada.gov.ua/> (дата звернення: 19.04.2025).
2. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 19.04.2025).
3. Національна доповідь щодо завершення земельної реформи / за наук. ред. Л. Я. Новаковського. Київ : Аграрна наука, 2015. 48 с.
4. Ступень М. Г., Гулько Р. Й., Микула О. Я., Шпик Н. Р. Кадастр населених пунктів : підручник. Львів : Новий Світ-2000, 2004. 392 с.
5. ДБН 360-92. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0044481-92> (дата звернення: 19.04.2025).
6. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр> (дата звернення: 19.04.2025).
7. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення: 19.04.2025).
8. Третяк А. М. Землеустрій : підручник. Херсон : Олді-плюс, 2014. 520 с.
9. Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018:2023 : нац. класифікатор України / Мінрегіон України. – Чинний від 01.01.2024. – Київ : Мінрегіон України, 2023. – 146 с.
10. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (дата звернення: 19.04.2025).
11. Землепорядне проектування : електронний підручник / за ред. С. Ф. Світельської ; НМЦ «Агроосвіта». 2015. URL: http://192.162.132.48:5000/MyWeb/manual/geodezija/zemlevp_proekt/Tutyl/Golovna.htm (дата звернення: 19.04.2025).

12. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (дата звернення: 19.04.2025).
13. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності : Закон України від 06.09.2012 р. № 5245-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5245-17> (дата звернення: 19.04.2025).
14. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення: 19.04.2025).
15. Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98) : наказ Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України від 09.04.1998 р. № 56. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98> (дата звернення: 19.04.2025).
16. Про державну експертизу землепорядної документації : Закон України від 17.06.2004 р. № 1808-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1808-15> (дата звернення: 19.04.2025).
17. Жилінський В. Л., Кушнірук Т. М. Досвід землеустрою в зарубіжних країнах. *Збірник наукових праць Подільського державного аграрно-технічного університету*. 2015. Вип. 23. С. 239–248.
18. Князькова Т. О. Німецький досвід управління земельними відносинами. *Збірник наукових праць Луцького національного технічного університету*. 2009. Вип. 6 (23), ч. 1. С. 312–319.
19. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 19.04.2025).
20. Податковий кодекс України : Закон України від 02.12.2010 р. № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (дата звернення: 19.04.2025).

21. Про основи соціальної захищеності осіб з інвалідністю в Україні : Закон України від 21.03.1991 р. № 875-ХІІ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/875-12> (дата звернення: 19.04.2025).
22. Геодезія. Частина перша : підручник / за заг. ред. С. Г. Могильного, Ю. М. Гавриленка. Донецьк : Технопарк ДонНТУ «УНІТЕХ», 2009.
23. Про благоустрій населених пунктів : Закон України від 06.09.2005 р. № 2807-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2807-15> (дата звернення: 19.04.2025).
24. Основи управління землевпорядним виробництвом : навч. посібник / уклад.: Р. І. Беспалько, І. І. Казімір, С. Ю. Хрищук. Чернівці : Чернівець. нац. ун-т, 2012. 304 с.
25. Про затвердження переліку особливо цінних груп ґрунтів : наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 06.10.2003 р. № 245. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0979-03> (дата звернення: 19.04.2025).
26. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель : наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 р. № 548. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10> (дата звернення: 19.04.2025).
27. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність : Закон України від 23.12.1998 р. № 353-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14> (дата звернення: 19.04.2025).
28. Про Порядок використання апаратури супутникових радіонавігаційних систем під час проведення топографо-геодезичних, картографічних, аерофотознімальних, проектних, дослідницьких робіт і вишукувань та кадастрових зйомок : Постанова Кабінету Міністрів України від 13.07.1998 р. № 1075. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1075-98-%D0%BF> (дата звернення: 19.04.2025).
29. Про затвердження Порядку використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із

землеустрою : наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 02.12.2016 р. № 509. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1646-16> (дата звернення: 19.04.2025).

30.Порядок побудови Державної геодезичної мережі : Постанова Кабінету Міністрів України від 07.08.2013 р. № 646. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/646-2013-%D0%BFText> (дата звернення: 19.04.2025).

31.Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру мережі : Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF/page#Text> (дата звернення: 19.04.2025).

ДОДАТКИ

Додаток А



КАЛИНІВСЬКА МІСЬКА РАДА
ВІННИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВИТЯГ З РІШЕННЯ №3943

14 вересня 2023 року

м. Калинівка

39 сесія 8 скликання

Про надання дозволу на виготовлення проектів землеустрою щодо відведення в оренду земельних ділянок

Відповідно до пункту 34 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статей 12, 36, 116, 123, 124, 125, 126, 134 Земельного Кодексу України, Закону України «Про Державний земельний кадастр», розглянувши заяви фізичних осіб, врахувавши висновок постійної комісії міської ради з питань благоустрою, житлово-комунального господарства, регулювання земельних відносин та охорони навколишнього середовища, міська рада

ВИРШИЛА:

1. Надати дозвіл на виготовлення проектів землеустрою щодо відведення в оренду земельних ділянок згідно списку:

№ п/п	Прізвище, ім'я, по батькові заявника	Орієнтовна площа, місцезнаходження земельної ділянки	Цільове призначення
... 1.2. ...	Любин Віктор Васильович	0,0060 га м.Калинівка, вул.Українська, 33	для будівництва та обслуговування будівель торгівлі

2. Громадянам розробити проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок в оренду у встановленому порядку. Умови відведення та обмеження (обтяження) щодо виділення земельної ділянки та її площу передбачити проектом землеустрою щодо відведення земельної ділянки відповідно до чинного законодавства.

Додаток Б



КАЛИНІВСЬКА МІСЬКА РАДА
ВІННИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВИТЯГ З РІШЕННЯ №4053

21 грудня 2023 року

м. Калинівка

47 сесія 8 скликання

**Про внесення змін до деяких рішень
Калинівської міської ради 8 скликання**

Відповідно до пункту 34 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статей 12, 38, 39, 116, 120, 122 Земельного Кодексу України, Закону України «Про Державний земельний кадастр», Закону України «Про землеустрій», розглянувши заяву Бабія Олексія Григоровича, Бухайдзе Ганни Андріївни, Петренка Юрія Івановича (вх.№03-29-Б-422 від 11.12.2023), Любина Віктора Васильовича (вх.№03-29-Л-375 від 30.10.2023), Коваль Олени Володимирівни, Кифоренко Зінаїди Леонідівни, Шевчук Анастасії Русланівни (вх.№03-29-К-387 від 29.11.2023), враховуючи висновок постійної комісії міської ради з питань благоустрою, житлово-комунального господарства, регулювання земельних відносин та охорони навколишнього середовища, міська рада **ВИРШИЛА:**

...

2. Внести зміни в п. 1.2 рішення 39 сесії Калинівської міської ради 8 скликання від 14 вересня 2023 року №3943 «Про надання дозволу на виготовлення проєктів землеустрою щодо відведення в оренду земельних ділянок» в частині надання дозволу на виготовлення проєкту землеустрою Любину Віктору Васильовичу на земельну ділянку для будівництва та обслуговування будівель торгівлі по вул.Українська, 33 в м.Калинівка, а саме: замінити площу земельної ділянки з «0,0060 га» на «0,0100 га» в зв'язку з проведеними геодезичними обмірами.

...

4. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію міської ради з питань благоустрою, житлово-комунального господарства, регулювання земельних відносин та охорони навколишнього середовища (Анатолій ПАЧЕВСЬКИЙ).

ЗАВДАННЯ
на розроблення проєкту землеустрою

Виконувана робота: Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду гр. Любину Віктору Васильовичу для будівництва та обслуговування будівель торгівлі із земель комунальної власності громадської забудови на території м. Калинівка, вул. Українська, 33 Калинівської міської ради Хмельницького району Вінницької області

Підставою для виконання роботи є :

- Рішення Калинівської міської ради Хмельницького району 39 сесії 08 скликання від 14 вересня 2023 року «Про надання дозволу на виготовлення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок»;
- Рішення Калинівської міської ради Хмельницького району 47 сесії 08 скликання від 21 грудня 2023 року «Про внесення змін до деяких рішень Калинівської міської ради 8 скликання»;
- Витяг з Державного реєстру речових прав від 15.06.2023 року (індексний номер витягу 335778667);
- Договір купівлі-продажу від 15.06.2023 року зареєстрований в реєстрі за №3843, посвідчений приватним нотаріусом Вінницького міського нотаріального округу Скутельник І. А. (серія та номер бланку НСМ 646050); договір №213 від 26.09.2023 р.;

Характеристика об'єкта:

- ❖ місце розташування: *м. Калинівка, вул. Українська, 33 Калинівської міської ради Хмельницького району Вінницької області.*
- ❖ форма власності: *комунальна*
- ❖ цільове призначення у відповідності з КВЦПЗ – *03.07 (для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) - передбачено проєктом;*

Вихідні дані:

- 1) матеріали вибору місця розташування об'єкта: *замовником не надавалися;*
- 2) розмір земельної ділянки: *0,0100га;*
- 3) вкопіювання (фрагмент) з планово-картографічних матеріалів: *із кадастрового плану;*
- 4) наявні обмеження *відсутні;*
- 5) земельні сервітути: *відсутні;*
- 6) умови надання земельної ділянки: *в оренду;*
- 7) інші матеріали (за наявності): *відсутні;*

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

Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду Любину Віктору Васильовичу для будівництва та обслуговування будівель торгівлі із земель комунальної власності громадської забудови на території м. Калинівка, вул. Українська, 33 Калинівської міської ради Хмельницького району Вінницької області розроблений в двох примірниках у паперовій формі (1-й – замовнику) та в електронній формі Державному фонду документації із землеустрою – із використанням кваліфікованого цифрового підпису сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою, згідно із законодавством про використання електронного цифрового підпису.

ВИКОПЮВАННЯ

з кадастрової карти території м. Калинівка
Калинівської міської ради Хмельницького району Вінницької області



