

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

Київський національний університет імені Тараса Шевченка

Географічний факультет

Кафедра геодезії та картографії

На правах рукопису УДК: 528.4:349.41

**Відведення земельної ділянки для індивідуального житлового будівництва
в умовах воєнного стану**

Рівень вищої освіти – перший (бакалаврський)

Галузь знань 19 – «Архітектура та будівництво»

Спеціальність 193 – «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма «Геодезія та землеустрій»

Кваліфікаційна робота бакалавра

студента 4 курсу

освітнього рівня бакалавр

Пасічника Андрія Івановича

Науковий керівник:

Дубницька Маргарита В'ячеславівна

доктор філософії, доцент кафедри геодезії та картографії

Допущено до захисту:

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

Завідувач кафедри проф. Даценко

КИЇВ 2025

ЗМІСТ

АНОТАЦІЯ	4
ВСТУП	6
РОЗДІЛ 1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТА ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	10
1.1 Теоретичні поняття про категорії земель та види використання, форми прав власності на земельні ділянки в Україні.	10
1.2 Еволюція земельного законодавства в контексті набуття прав власності на землю.	14
1.3 Аналіз законодавчих змін та їх вплив на відведення земельних ділянок в умовах дії воєнного стану.	17
Висновки до розділу 1	21
РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА І ОСОБЛИВОСТІ РОЗРОБКИ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ДЛЯ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ІЗ ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ДЛЯ ІНДИВІДУАЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА.	23
2.1. Правові засади набуття прав та реєстрації прав власності на земельні ділянки в Україні.	23
2.2 Характеристика та методичні засади розробки технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). ...	28
2.3. Особливості відведення земельних ділянок для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у м. Київ.	38
Висновки до розділу 2	43
РОЗДІЛ 3. РОЗРОБКА ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА І ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ, ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД (ПРИСАДИБНА ДІЛЯНКА) У ВЛАСНІСТЬ.	45
3.1 Підготовчі роботи для розроблення проекту землеустрою.	45
3.2 Розробка обмінного файлу (електронного документу) у форматі XML.	51
3.3 Оформлення матеріалів землепорядного проектування.	61
Висновки до розділу 3	65
ВИСНОВКИ	67

СПИСКИ ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	70
ДОДАТКИ.....	75

АНОТАЦІЯ

Пасічник А.І. «Відведення земельної ділянки для індивідуального житлового будівництва в умовах воєнного стану». Спеціальність 193 – «Геодезія та землеустрій». Київський національний університет імені Тараса Шевченка, Географічний факультет, кафедра геодезії та картографії. Київ, 2025.

У кваліфікаційній роботі досліджено правові, організаційні та практичні аспекти процесу відведення земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва в умовах воєнного стану в Україні. Робота ґрунтується на аналізі чинної нормативно-правової бази, що регулює земельні відносини, із урахуванням законодавчих змін, запроваджених у відповідь на воєнні дії.

Проаналізовано еволюцію інституту права приватної власності на землю в Україні та окреслено особливості функціонування механізму безоплатної приватизації земельних ділянок в умовах надзвичайного правового режиму. Розкрито сутність обмежень, передбачених підпунктом 5 пункту 27 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України, що стосуються заборони надання дозволів на розроблення документації із землеустрою, а також винятків з цього обмеження.

Особливу увагу приділено процедурі оформлення технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), її юридичному змісту та технічним аспектам. Проведено детальний аналіз прикладу практичного відведення земельної ділянки у місті Києві, зокрема розробки складових частин проєкту землеустрою, а саме: підготовки обмінного XML-файлу та формування кадастрового плану для внесення до Державного земельного кадастру.

У роботі представлено аналіз використання геоінформаційних технологій та програмного забезпечення при виконанні камеральних робіт, що забезпечують точність розробки матеріалів землевпорядного проєктування.

Розглянуто особливості взаємодії між Державним земельним кадастром та Державним реєстром речових прав, а також порядок державної реєстрації прав власності.

Практичне значення дослідження полягає у систематизації актуальних положень законодавства та практики реалізації прав громадян на землю в умовах воєнного стану, що може бути використано як методична основа для землевпорядної практики та подальших наукових розвідок.

Особистий внесок здобувача: самостійно проаналізовано нормативну базу, розроблено складові частини проект землеустрою, сформовано обмінний файл для внесення до ДЗК, досліджено процес відведення у власність на приклад конкретної земельної ділянки у м. Києві.

Структура роботи. Кваліфікаційна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Загальний обсяг текстової частини складає 59 сторінок , та двох додатків.

Ключові слова: відведення земельної ділянки, воєнний стан, індивідуальне житлове будівництво, землеустрій, кадастр.

ВСТУП

Земля в Україні традиційно розглядається як один із ключових ресурсів, який має стратегічне значення для суспільства та держави. Право кожного громадянина на набуття земельної ділянки для власних потреб, зокрема для будівництва та обслуговування житла, є однією з форм реалізації права на приватну власність. У мирний час громадяни мали змогу реалізувати це право шляхом безоплатного отримання земельних ділянок з державних чи комунальних земель відповідно до визначених норм.

Втім, після введення воєнного стану в Україні, механізм реалізації цього права зазнав істотних змін. На законодавчому рівні було запроваджено обмеження на безоплатну передачу у власність земель державної та комунальної власності, за винятком випадків, коли особа є власником об'єкта нерухомого майна, розташованого на такій земельній ділянці, або має право користування нею. У практичній площині ці обмеження супроводжувалися зупиненням надання дозволів на розроблення землевпорядної документації, що унеможливило ініціювання нових процедур приватизації.

Особливої актуальності ця проблема набула у великих містах, таких як Київ, де органи місцевого самоврядування суттєво обмежили будь-які форми безоплатного набуття земель у власність, навіть у випадках, коли заявник має у власності житловий будинок або інше нерухоме майно, що розміщене на відповідній земельній ділянці. Такий підхід, ускладнений бюрократичними процедурами та посиленою увагою до дотримання містобудівної документації, створив правову невизначеність для значної кількості громадян, які користуються землею, але не мають можливості оформити право власності.

Незважаючи на чинні обмеження, процедура безоплатної приватизації у встановлених межах не втратила своєї правової сили. Навіть за наявності зареєстрованої нерухомості, що дає право на оформлення ділянки, особа

повинна розпочати процес з подання клопотання до органу місцевого самоврядування із проханням надати дозвіл на розроблення проєкту землеустрою.

У місті Києві земельні питання мають особливу вагу, враховуючи обмеженість вільних територій, складне функціональне зонування, високу інвестиційну вартість землі та політику контролю з боку Київської міської державної адміністрації. У таких умовах органи місцевого самоврядування дотримуються формально точного, процедурно вивіреного підходу, орієнтуючись на безпечне та раціональне використання міських територій.

Таким чином, дослідження, присвячене механізмам та процедурам відведення земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва в умовах воєнного стану, має не лише прикладне, а й нормативно-узагальнююче значення. Його результатом може стати систематизація існуючої практики, виявлення колізійних моментів правового механізму реалізації прав громадян у сфері земельних відносин.

Об'єкт дослідження – земельні ділянки, призначені для індивідуального житлового будівництва.

Предмет дослідження – процес відведення земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва в умовах воєнного стану.

Мета дослідження – виявлення теоретичних і практичних особливостей процесу відведення земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва в умовах воєнного стану.

Для досягнення поставленої мети необхідно виконати такі завдання:

1. Дослідити нормативно-правову базу, що регулює відведення земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва в Україні, з урахуванням змін, запроваджених в умовах воєнного стану.

2. Визначити особливості складу та змісту технічної документації із землеустрою та проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок для житлового будівництва.
3. Дослідити особливості процедури відведення земельних ділянок у власність для житлового будівництва в умовах воєнного стану у м. Київ.
4. Визначити практичні особливості процесу відведення земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва на прикладі проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність
5. Проаналізувати використання геоінформаційних систем (ГІС) та кадастрових технологій у процесі розробки землевпорядної документації.
6. Сформувати обмінний XML-файл, кадастровий план для внесення даних до Державного земельного кадастру.

У межах бакалаврської роботи використано широкий спектр наукових методів, що дали змогу комплексно підійти до аналізу проблематики відведення земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва в умовах воєнного стану.

Застосування методу аналізу та синтезу дозволило всебічно опрацювати нормативно-правову базу України, що регулює земельні правовідносини, виявити ключові закономірності та сформулювати обґрунтовані висновки на основі зібраної інформації.

Метод сходження від абстрактного до конкретного був використаний для переходу від загальних теоретичних положень землеустрою до практичної реалізації процедури відведення конкретної земельної ділянки, враховуючи обмеження, пов'язані з умовами воєнного стану.

Індукція і дедукція слугували інструментами для побудови логічної структури дослідження — від вивчення окремих випадків до формування

загальних висновків, а також для перевірки гіпотез на основі теоретичних передумов.

Інформаційно-моделювальні підходи було використано під час створення обмінного файлу у форматі XML із застосуванням програмного забезпечення GeoSee2, що забезпечило точність і відповідність технічним вимогам землеустрою.

Застосування зазначених методів надало змогу не лише розкрити теоретичні аспекти досліджуваної теми, а й розробити практичні рекомендації, що можуть бути адаптовані до сучасних умов правового режиму та реалій воєнного часу.

РОЗДІЛ 1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТА ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

1.1 Теоретичні поняття про категорії земель та види використання, форми прав власності на земельні ділянки в Україні.

Конституція України, яка має найвищу юридичну силу та виступає основним джерелом адміністративного права, у статті 14 закріплює таке положення: «земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону» [9].

Отже, можна дійти узагальненого висновку, що земельні ресурси мають багатогранну цінність — вони становлять собою природну, екологічну, адміністративно-територіальну, соціально-культурну, політичну, економічну та правову категорію. Ґрунт, що сформувався внаслідок тривалих природних процесів біологічного, фізичного та хімічного характеру, є не лише базисом для розташування інших компонентів природного середовища, а й основним ресурсом для здійснення виробничої діяльності в аграрному та лісовому секторах. Земля виступає просторовою основою — територією, на якій розміщуються населені пункти, виробничі комплекси, зони відпочинку й інші інфраструктурні об'єкти, де відбуваються соціальні контакти, комунікація та різноманітні види людської активності. [10].

Земельне законодавство України виконує ключову регуляторну роль, спрямовану на правове упорядкування взаємовідносин, що виникають у процесі володіння, користування та розпорядження земельними ділянками в межах територіальної цілісності держави. Ці правовідносини охоплюють широкий спектр учасників — фізичних осіб, суб'єктів господарювання, органи місцевого самоврядування та державні інституції. Основною метою правового

регулювання в земельній сфері є гарантування конституційно закріплених прав на землю для всіх учасників земельних відносин, а також забезпечення охорони ґрунтів, збереження їх екологічної цінності та стимулювання раціонального, ефективного та сталого землекористування. [9].

Сфера земельних правовідносин охоплює території в межах державного кордону України, окремі наділи землі та юридичні права, пов'язані з ними, зокрема й щодо земельних часток (паїв) [9]. Під час систематизації земельного фонду під землею мають на увазі самостійні за походженням фрагменти поверхні суші, які формують її найактивніший верхній шар, що відіграє ключову роль як природний ресурс у сільському та лісогосподарському виробництві. Властиві їм природні та господарські характеристики визначають спосіб використання цих земель, їх функціональне призначення, а також потреби в охороні, збереженні та поліпшенні.

Під час дослідження земельного фонду виділяють територіальні ділянки, які мають не лише однаковий ґрунтовий профіль, але й схожі природні умови — такі як кліматичні особливості, гідрологічний і тепловий режими, форма рельєфу, розташування схилів, геометрія ділянок та рівень родючості, як природної, так і покращеної завдяки господарському впливу [10].

Основні одиниці класифікації земельного ресурсу України включають: географічно-зональні типи земель, рівні придатності угідь, класифікаційні групи ґрунтів і функціональні види земель.

Земельна ділянка — це чітко окреслена частина земної поверхні, яка закріплена в натурі відповідно до встановлених меж і на яку поширюються певні майнові або користувацькі права. Земельні частки (паї), на відміну від ділянок, не мають визначеного просторового розташування на місцевості, а існують як умовні частини єдиного земельного масиву, що перебуває у спільній частковій власності. Водночас пай визнається окремим об'єктом земельних

прав, а володіння ним дає підставу вимагати реального виділення певної площі на місцевості.

Основним критерієм поділу земель за рівнем придатності є їхній фізичний стан і потенціал для використання в аграрному виробництві. Актуальна система диференціації виокремлює сім груп земель за придатністю: території, які можуть використовуватись під орні землі; ділянки, які доцільно використовувати як сіножаті; пасовища, які потребують покращення; угіддя, що можуть стати придатними після проведення глибоких меліоративних заходів; землі, тимчасово або постійно непридатні для сільського господарства; а також порушені (деградовані) ділянки.

Класифікація земель базується на розмежуванні ділянок за характерними рисами, зокрема — за напрямками господарського використання. Відповідно до чинного земельного законодавства, ключовим критерієм диференціації є функціональне призначення земель, що передбачає нормативно встановлений режим їх використання, обумовлений видом діяльності власників або користувачів, а також суспільною значущістю відповідної території.

За функціональним (цільовим) призначенням землі України розподіляються на дев'ять основних категорій: угіддя сільськогосподарського призначення; території житлової та громадської забудови; землі, що мають природоохоронне значення; оздоровчі зони; рекреаційні території; землі з історико-культурною цінністю; ділянки лісового призначення; площі водного фонду; а також землі, які призначені для промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та інших технічних потреб [5].

Відповідно до тематики бакалаврської роботи, більш детально розглянемо категорію земель житлової і громадської забудови. Це землі, які використовують для розміщення індивідуальних житлових домоволодінь громадян, громадських будівель і споруд, інших об'єктів громадської інфраструктури. Також, відповідно до ст. 40-42 Земельного Кодексу України на земельних

ділянках цієї категорії можуть розміщуватись: житлово-будівельні (житлові) та гаражно-будівельні кооперативи; багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території [5].

Відповідно до Додатку 59 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, в цій категорії земель виділено 32 різних кодів виду цільового призначення, які пронумеровані від 02.01 до 02.12 та 03.01 до 03.20, де показник «02» вказує на приналежність до земельних ділянок «житлової забудови (земельні ділянки, які використовуються для розміщення житлової забудови (житлові будинки, гуртожитки, господарські будівлі та інше); земельні ділянки, які використовуються для розміщення гаражного будівництва)»; показник «03» вказує на відношення земельних ділянок «до громадської забудови (земельні ділянки, які використовуються для розміщення громадських будівель і споруд (готелів, офісних будівель, торговельних будівель, для публічних виступів, для музеїв та бібліотек, для навчальних та дослідних закладів, для лікарень та оздоровчих закладів), інших об'єктів загального користування)»[20]. Використання територій, віднесених до земель житлової та громадської забудови, здійснюється на підставі генерального плану відповідного населеного пункту, іншої містобудівної документації, а також плану організації території з урахуванням вимог державних будівельних нормативів та стандартів [20].

Відповідно до статті 80 Земельного кодексу України, суб'єктами права власності на земельні ділянки визнаються різні категорії осіб залежно від форми власності. Зокрема, громадяни та юридичні особи мають право приватної власності на землю; територіальні громади реалізують право комунальної власності самостійно або через органи місцевого самоврядування; держава, у свою чергу, здійснює право державної власності через уповноважені державні органи [5].

Крім того, земельна ділянка може перебувати у спільній власності. Така форма власності буває двох видів: спільна часткова власність, коли визначено

частки кожного зі співвласників, і спільна сумісна власність, коли частки окремо не визначаються, а право належить усім учасникам спільно.

1.2 Еволюція земельного законодавства в контексті набуття прав власності на землю.

Процес становлення інституту права власності на землю в Україні має складну й багатогранну історію, яка зумовлена змінами політичного режиму, трансформаціями соціально-економічної системи та поступовим проведенням реформ у сфері земельних відносин. Ідея приватної власності на землю не з'явилася одразу, а сформувалася поступово — шляхом переходу від повного домінування держави у сфері землекористування до сучасної ринкової моделі, яка визнає за громадянами право індивідуального володіння земельними ділянками на основі приватної власності.

У період радянської доби, відповідно до Конституції УРСР 1978 року, вся земельна територія визнавалася виключною державною власністю (стаття 11), а колгоспам і громадянам земля лише надавалася у безоплатне й безстрокове користування (статті 12, 13). Уся земля вважалася загальнонародним надбанням, а правове регулювання не передбачало наявності інституту права власності — лише механізми користування [8].

Первісний юридичний факт виникнення права власності українського народу на землю було закріплено в Законі УРСР «Про економічну самостійність Української РСР» від 3 серпня 1990 року. У статті 4 цього нормативного акту вперше було проголошено нові форми власності — державну, колективну та індивідуальну, включно з особистою і приватною трудовою. Саме в межах цього документа вперше зафіксовано прагнення до визнання народу України суб'єктом права на землю [18].

Початок якісних перетворень у сфері земельних відносин в Україні було покладено з прийняттям Постанови Верховної Ради України «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990 року. Цей нормативно-правовий акт започаткував процес денаціоналізації земельних ресурсів шляхом роздержавлення та подальшої приватизації, що стало важливою складовою загальної реформи майнових відносин. Засади цього процесу були конкретизовані у Концепції роздержавлення і приватизації підприємств, землі та житлового фонду, затвердженій 31 жовтня 1991 року [23].

Попри те, що Земельний кодекс УРСР 1990 року зберігав принцип домінування державної форми власності на землю як загальнонародного надбання, у ньому з'явилися нові правові інструменти, що стосувалися володіння та використання земельних ділянок. Зокрема, окрім постійного й тимчасового користування, громадянам і окремим юридичним особам була надана можливість набувати право володіння та укладати договори оренди на земельні ділянки [6].

Згідно зі статтею 18 Земельного кодексу УРСР (1990), сільські та селищні ради народних депутатів отримали повноваження передавати землі в користування як у межах населених пунктів, так і за їх межами — для задоволення різноманітних соціально-економічних потреб: освітніх, медичних, житлових, торговельних, садово-городніх тощо [6].

Міські ради народних депутатів реалізовували такі ж повноваження в межах міст, а районні та міські ради, які мали адміністративну юрисдикцію над районами, — за межами населених пунктів, зокрема з земель запасу, лісового або водного фонду (відповідно до ст. 77 і 79 Кодексу), а також для створення селянських (фермерських) господарств. Обласні ради, згідно з ч. 1–3, 5 ст. 18 того ж Кодексу, мали змогу передавати землі всіх категорій за межами населених пунктів для будівництва інженерної інфраструктури, комунікаційних ліній, меліоративних споруд тощо.

Верховна Рада УРСР володіла виключними повноваженнями щодо вилучення земель у випадках особливого режиму, передбачених ст. 32 Земельного кодексу УРСР (1990), наприклад, для спорудження соціальних об'єктів, рекреаційного або екологічного призначення, об'єктів інфраструктури, не пов'язаних з веденням лісового або сільського господарства [6].

Згідно зі ст. 22 цього ж Кодексу, набуття прав на землю у вигляді володіння або постійного користування ставало можливим після встановлення меж у натурі землеупорядною організацією та видачі відповідного документа, що засвідчував право [6].

Правове оформлення нових типів володіння землею було здійснено після набуття чинності Закону України «Про форми власності на землю» від 30 січня 1992 року та оновленої редакції Земельного кодексу України від 13 березня 1992 року. Зазначені нормативно-правові документи закріпили три базові різновиди земельної власності — державну, колективну й приватну — що стало визначальним етапом у становленні сучасних земельно-правових взаємин в умовах незалежної української держави [26].

Інститут приватної власності, закріплений у ст. 6 Земельного кодексу України (1992), обмежувався певними критеріями: виключно громадяни України могли стати власниками земельних ділянок, і лише для визначених цілей, серед яких: ведення фермерського або особистого господарства, будівництво житла, садівництво, дачне чи гаражне будівництво. Передача земель у приватну власність могла здійснюватись як на платній, так і на безоплатній основі, залежно від рішення місцевої ради [6].

Важливим кроком у реформуванні земельних відносин став Декрет Кабінету Міністрів України «Про приватизацію земельних ділянок» від 26 грудня 1992 року, який мав силу закону. Його відмінність полягала в спрощеному порядку оформлення права власності: земельні ділянки надавались без розроблення технічної документації, без точного визначення меж, що

створювало юридичні прогалини. Проте власники таких ділянок могли їх відчужувати, навіть без державних актів, посилаючись на витяги з протоколів рішень відповідних рад [25].

Новий Земельний кодекс України, прийнятий 25 жовтня 2001 року (чинний з 1 січня 2002 року), систематизував і конкретизував процедуру безоплатного отримання земель громадянами (ст. 116–121) [5].

Сучасна модель набуття первинного права власності на землю передбачає передачу ділянок із державної або комунальної власності громадянам на підставі рішення відповідного органу влади. У свою чергу, вторинні способи переходу прав здійснюються через укладення цивільно-правових угод: купівлі-продажу, дарування, обміну, спадкування тощо.

Таким чином, еволюція земельного законодавства України демонструє поступовий перехід від моделі виключного державного володіння землею до сучасної системи, в якій земля визнається об'єктом цивільного обігу і може перебувати в приватній власності фізичних та юридичних осіб. Зміни у законодавстві були обумовлені як об'єктивними потребами економіки, так і прагненням гарантувати громадянам України реалізацію їх конституційного права на землю як національне багатство.

1.3 Аналіз законодавчих змін та їх вплив на відведення земельних ділянок в умовах дії воєнного стану.

Запровадження правового режиму воєнного стану в Україні, спричиненого повномасштабною збройною агресією російської федерації, обумовило необхідність оперативного реагування законодавця на виклики, пов'язані із забезпеченням національної безпеки, захистом прав громадян, а також раціональним використанням земельного фонду держави. У зв'язку з цим відбулося коригування правового регулювання у сфері земельних

правовідносин, що безпосередньо вплинуло на процедури надання, передачі та оформлення земельних ділянок у приватну власність.

Одним із визначальних нововведень у сфері регулювання земельних відносин стало встановлення обмежень на безоплатне отримання у власність ділянок, що належать до державної або комунальної форми власності. Відповідно до актуальної редакції підпункту 5 пункту 27 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України, протягом дії режиму воєнного стану заборонено видачу дозволів на розробку землепорядної документації з метою безоплатної передачі земельних угідь у приватну власність із державного чи комунального фонду [5]. Водночас це обмеження не розповсюджується на дві категорії випадків:

- по-перше, на передачу у власність земельних ділянок під об'єктами нерухомого майна, що вже належать фізичним або юридичним особам;
- по-друге, на передачу земель, що були надані у користування громадянам до моменту набрання чинності вказаним Кодексом [5].

Таким чином, держава тимчасово призупинила реалізацію права громадян на безоплатну приватизацію земельних ділянок із державної та комунальної власності, що раніше регулювалося статтями 116–121 Земельного кодексу України. Метою такого обмеження стало недопущення зловживань у сфері розпорядження землями публічного призначення та забезпечення стратегічного контролю над територіальними ресурсами в умовах збройного конфлікту.

Продовжуючи зазначену думку, слід підкреслити, що такі обмеження є проявом тимчасового консервативного підходу держави до розпорядження земельним ресурсом, продиктованого виключно надзвичайними умовами. Призупинення можливості безоплатної приватизації земель державної та комунальної форми власності не є відмовою від гарантій, передбачених Конституцією та Земельним кодексом України, а становить лише механізм стримування потенційних ризиків, пов'язаних із неконтрольованим вибуттям

земель із державної власності у період високої правової та військової турбулентності.

У цьому контексті визначальним є принцип превентивності, що знайшов своє вираження у запровадженні законодавчих запобіжників, які дають змогу уникати ситуацій, коли під прикриттям воєнного стану може здійснюватися незаконне заволодіння земельними активами або їх переоформлення на підставі фіктивних рішень органів місцевого самоврядування чи виконавчої влади.

Більше того, запроваджене тимчасове обмеження на видачу дозволів на розроблення проектів землеустрою, якими ділянка відводиться у власність, не лише знижує можливість набуття нових земельних ділянок у приватну власність, а й уповільнює загальний обіг земель, зокрема у сферах індивідуального житлового зведення, ведення фермерської діяльності та особистого селянського землекористування. Такий мораторій фактично призупиняє процедуру приватизації для громадян, які вже отримали позитивне рішення про дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо передачі земельної ділянки у власність.

Варто наголосити, що право на безоплатну приватизацію земельної ділянки закріплено у пункті 24 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України, де зазначено: «До 1 січня 2027 року зазначені землі та земельні ділянки не можуть бути передані у власність та користування будь-яким іншим особам, крім тих, яким надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою, крім земель, що передаються, відповідно до чинного законодавства, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» [5].

Це означає, що у випадках, коли дозвіл на розробку землевпорядної документації було отримано до набуття чинності оновленого підпункту 5 пункту 27 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України, відповідна особа зберігає можливість реалізувати своє право на безоплатну

приватизацію після завершення дії воєнного стану, але не пізніше 1 січня 2027 року [5].

Проаналізувавши нормативні акти, зокрема Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту державного кордону України» від 24.02.2023 та Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку зміни цільового призначення земельних ділянок для залучення інвестицій з метою швидкої відбудови України» від 06.02.2024, можна дійти висновку, що за умови пролонгації режиму воєнного стану в Україні, строк, у межах якого громадяни з діючими дозволами зможуть оформити відповідну документацію, швидше за все, буде продовжено [14, 15].

Таким чином, введення воєнного стану стало чинником, що стимулював переоцінку напрямів державної політики у сфері земельних ресурсів. Перевага була надана тим категоріям користувачів, які вже мають зареєстровану нерухомість або можуть підтвердити тривале та фактичне користування землею. Це вказує на прагнення законодавчого органу зосередити правовий захист на стабільних та юридично обґрунтованих правах, тимчасово призупиняючи дії, які можуть створювати правову нестабільність або загрозу втрати земель, що мають стратегічне значення.

Що ж до землекористувачів — громадян, підприємців, фермерських господарств, — то для них чинні зміни також мають подвійний ефект. З одного боку, неможливість отримання нових ділянок безоплатно знижує привабливість участі в земельних ініціативах, ускладнює розширення приватного господарювання або початок житлового будівництва. З іншого боку, гарантоване право приватизувати землю під уже існуючими об'єктами нерухомості або ті, що перебувають у фактичному користуванні, слугує важливою гарантією для стабільних землевласників та орендарів.

Висновки до розділу 1

Перший розділ присвячено комплексному аналізу засад нормативно-правового регулювання земельних відносин в Україні, які становлять основу для надання земельних ділянок у користування та власність громадянам. У ньому розкрито зміст таких ключових понять, як категорії земель, їхнє цільове призначення, форми права власності на землю, а також особливості класифікації земельних ресурсів і правового статусу відповідно до чинних правових норм. З'ясовано, що земельна ділянка є юридично визнаним об'єктом права, набуття якого здійснюється на законних підставах і гарантується державою. Земельне законодавство виконує фундаментальну функцію в реалізації конституційного права громадян на землю.

У процесі дослідження етапів трансформації земельного права простежено відхід від радянської моделі державної монополії на землю до сучасної концепції земельних відносин, що визнає інститут приватної власності. Проаналізовано ключові віхи розвитку відповідних правових інструментів: легалізацію приватного землеволодіння, впровадження механізму безоплатного надання земель у власність, розширення компетенцій органів місцевого самоврядування у сфері розпорядження землями.

Окрема частина розділу зосереджена на вивченні правових новацій, що виникли у зв'язку з запровадженням воєнного стану. Зазначено, що встановлені обмеження щодо безоплатної приватизації земель спрямовані на збереження земель державної та комунальної форми власності в умовах підвищеного ризику, при цьому не нівелюючи гарантованих Конституцією прав громадян. Нормативні зміни свідчать про спробу держави знайти компроміс між охороною національних інтересів та забезпеченням реалізації індивідуальних земельних прав.

Отже, зміст першого розділу формує ґрунтовну теоретико-правову основу для осмислення механізмів відведення земельних ділянок в умовах сучасних правових реалій.

РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА І ОСОБЛИВОСТІ РОЗРОБКИ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ДЛЯ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ІЗ ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ДЛЯ ІНДИВІДУАЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА.

2.1. Правові засади набуття прав та реєстрації прав власності на земельні ділянки в Україні.

Право власності на землю в Україні становить один із базових інститутів національного земельного права, що забезпечує особі можливість володіти, користуватися та розпоряджатися земельною ділянкою у межах, передбачених законодавством. Його правове регулювання спирається на низку ключових нормативно-правових актів, серед яких: Конституція України, Земельний кодекс України, Цивільний кодекс України, Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а також інші спеціалізовані норми земельного й адміністративного законодавства.

У статті 78 Земельного кодексу України законодавчо закріплено, що «право власності на землю означає можливість володіти, користуватись та розпоряджатись земельними ресурсами фізичним та юридичним особам з метою задоволення їх потреб та інтересів, а також територіальним громадам та державі в особі їх органів від імені й в інтересах місцевих і регіональних об'єднань та усього суспільства у межах, визначених законом» [5].

Право власності на земельну ділянку може виникати як внаслідок первинних, так і похідних юридичних фактів. До первинних належать ті випадки, коли право виникає вперше, без участі попереднього власника — зокрема, у разі безоплатної передачі земель з державної або комунальної форми власності у приватну. Похідні юридичні підстави передбачають перехід права від одного суб'єкта до іншого внаслідок цивільно-правових договорів, таких як купівля-продаж, дарування, спадкування тощо [2].

Юридичні засади набуття права приватної власності на землю являють собою визначені законодавством дії або події вольового характеру, які реалізуються уповноваженими особами згідно з нормами земельного та суміжного правового регулювання. Ці обставини мають завершений і складний характер, оскільки формують правовий результат і включають системно впорядковану сукупність юридичних фактів, що забезпечують виникнення індивідуалізованого права на земельну ділянку для громадян України.

Умови, за яких фізична особа може стати повноправним власником земельної ділянки, доцільно тлумачити як визначений нормами права комплекс обставин, які при їх дотриманні створюють передумови для оформлення права власності. У поєднанні з правовими підставами ці умови утворюють цілісне юридичне підґрунтя для встановлення права власності як законного титулу володіння землею.

У межах загальноправової доктрини під юридичними підставами набуття прав і обов'язків суб'єктів правовідносин традиційно розуміють юридичні факти — конкретні життєві обставини, передбачені нормами права, що спричиняють виникнення, зміну або припинення правових зв'язків [11].

Залежно від свого правового призначення такі обставини класифікуються на три головні категорії: ті, що породжують правовідносини; ті, що змінюють їх; та ті, що припиняють. З огляду на цю класифікацію, умови набуття правомочностей на земельні ділянки відносяться до правогенеруючих юридичних фактів, тобто таких, що є підставою для формування нових прав і обов'язків у суб'єктів [12].

За критерієм вольового характеру юридичні факти поділяються на дії (які можуть бути правомірними або протиправними) та події. У контексті правових основ набуття земельних прав громадянами України найбільш поширеним є саме вчинення законних дій — таких як укладання договорів чи видання

адміністративно-розпорядчих актів компетентними органами, в тому числі про передачу ділянок з комунальної в приватну власність [27].

Перелік підстав набуття права власності на землю громадянами України визначено в ст. 81 Земельного кодексу України. Він включає: «а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; б) безоплатну передачу із земель державної і комунальної власності; в) приватизацію земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування; г) прийняття спадщини; ґ) виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю)»[5].

В статті 125 Земельного кодексу України зазначено, що «Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав»[5].

Стаття 27 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" визначає перелік документів, які можуть бути подані для реєстрації прав власності. До них належать: цивільно-правові угоди, що підтверджують набуття, зміну або припинення прав на нерухоме майно (зокрема договори купівлі-продажу, дарування, міни); рішення органів місцевого самоврядування про передачу земельних ділянок у приватну власність; свідоцтво про право на спадщину; судові рішення щодо виникнення, зміни або припинення права власності та інших речових прав на нерухомість; ухвали суду про затвердження (визнання) мирової угоди; державний акт на право приватної власності на землю, виданий до 1 січня 2013 року [17].

Процес державної реєстрації права власності на земельну ділянку відбувається за визначеним законодавством порядком, що включає низку послідовних дій, передбачених, зокрема, Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Земельним кодексом України.

Першим кроком є підготовка та подання необхідного пакета документів, які підтверджують правову підставу набуття земельної ділянки у власність. Такими документами можуть бути рішення виконавчого органу чи місцевої ради про передачу земельної ділянки, договори купівлі-продажу, дарування, міни, свідоцтво про право на спадщину, державний акт на право власності або інші документи, що посвідчують право. Обов'язково додається витяг із Державного земельного кадастру, який містить кадастровий номер, як підтвердження формування земельної ділянки [13].

Другим етапом є подання заяви про державну реєстрацію прав до відповідного органу державної реєстрації через адміністратора центру надання адміністративних послуг або, за наявності технічної можливості, через Портал Дія. До заяви додаються вищезгадані документи, а також квитанція про сплату адміністративного збору.

Третій етап полягає в розгляді поданої заяви та документів державним реєстратором. Він здійснює перевірку відповідності поданих матеріалів вимогам чинного законодавства — зокрема щодо їх повноти, достовірності, наявності кадастрових даних про земельну ділянку, а також узгодженості з реєстраційною інформацією. У разі наявності обґрунтованих підстав для відмови у проведенні державної реєстрації, реєстратор надає мотивовану письмову відмову [28].

Заключним етапом є внесення запису до Державного реєстру речових прав, що здійснюється у разі відсутності правових перешкод для цього. З цього моменту право власності вважається зареєстрованим, а його держатель — повноцінним суб'єктом речового права. Особі, яка подала заяву, надається витяг з Державного реєстру речових прав про реєстрацію прав власності, що є офіційним підтвердженням реєстрації.

На витязі зазначається актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна, тобто земельну ділянку, до прикладу: реєстарційний номер об'єкту,

кадастровий номер земельної ділянки, площу ділянки. Також на витязі вказується актуальна інформація про право власності, а саме: дата та час реєстрації, інформація про державного реєстратора, підстави внесення запису, форма власності, розмір частки, інформація про власників ділянки (ПБ, реєстраційний номер облікової картки платника податків, громадянство).

Відповідно до частини третьої статті 33 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», частини третьої статті 30 Закону України «Про Державний земельний кадастр» відбувається взаємодія між інформаційними системами [17, 5]. Інформаційна взаємодія між Державним реєстром речових прав на нерухоме майно та Державним земельним кадастром ґрунтується на принципах автоматизованого обміну даними в режимі реального часу. Цей процес забезпечується інтегрованими програмними комплексами, які дають змогу уповноваженим суб'єктам — державним реєстраторам, кадастровим реєстраторам та іншим учасникам — оперативно отримувати, обробляти й використовувати інформацію, що має юридичне значення у сфері земельних правовідносин.

Завдяки цій електронній взаємодії державні реєстратори мають можливість безперешкодно отримувати з бази даних Державного земельного кадастру відомості про земельні ділянки, включаючи інформацію щодо прав, зареєстрованих до 2013 року. Водночас працівники органів, відповідальних за ведення кадастру, мають доступ до реєстраційних даних про речові права на земельні ділянки, обтяження таких прав, а також відомості щодо нормативної грошової оцінки об'єктів нерухомості чи умов користування відповідним майном за правочинами.

Інформація, яка надходить із Державного реєстру прав до центрального органу виконавчої влади, відповідального за реалізацію політики у сфері земельних відносин, може накопичуватися, архівуватися та використовуватися з

метою забезпечення належного виконання функцій цього органу, зокрема — для систематичного обліку земельного фонду.

Технічна реалізація інформаційної інтеграції між Державним реєстром речових прав та Державним земельним кадастром здійснюється відповідно до порядку, встановленого органом, що формує політику у сфері земельних ресурсів, у взаємодії з Міністерством юстиції України. Такий порядок передбачає алгоритм синхронізації баз даних, обмін протоколами доступу до реєстраційної інформації та заходи кібербезпеки.

Функціональне забезпечення реєстраційної системи також передбачає можливість обміну відомостями з іншими державними інформаційними ресурсами, зокрема з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців і громадських формувань. Це дозволяє встановити юридично значиму інформацію щодо загальної площі земель сільськогосподарського призначення, які належать певній фізичній особі або юридичній особі, заснованій нею чи за її участі.

2.2 Характеристика та методичні засади розробки технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

У рамках реалізації громадянами права на безоплатне набуття у приватну власність земельних ділянок, чинне законодавство передбачає чітко визначений порядок здійснення відповідних юридично значущих процедур. Він закріплений у положеннях статті 118 Земельного кодексу України. Вказаний механізм регламентує послідовні дії, необхідні для оформлення права приватної власності на земельну ділянку, яка перебуває у фактичному користуванні громадянина. Це також стосується земель, на яких розташовані житлові будинки, господарські будівлі чи інші об'єкти нерухомого майна, що належать особі на праві приватної власності [5].

Першим кроком у процедурі безоплатної приватизації є подання громадянином письмової заяви до органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, наділеного повноваженнями передавати земельні ділянки державної чи комунальної власності у приватну власність відповідно до положень статті 122 Земельного кодексу [5]. Така заява є волевиявленням особи щодо бажання оформити право власності на земельну ділянку в межах визначених законом безоплатних норм.

До зазначеної заяви в обов'язковому порядку додається технічна документація із землеустрою, що розробляється відповідно до вимог Закону України «Про землеустрій». Така документація має на меті встановлення або відновлення меж земельної ділянки безпосередньо на місцевості, тобто в натурі. Особливістю є те, що громадянин самостійно замовляє виготовлення цієї документації без потреби у попередньому одержанні дозволу на її розроблення з боку органу влади, на відміну від проекту землеустрою щодо відведення ділянки у власність.

Після подання відповідного пакета документів, уповноважений орган зобов'язаний протягом одного місяця з моменту отримання документації ухвалити рішення щодо її затвердження та передачі земельної ділянки у приватну власність заявника. Якщо орган влади вбачає наявність підстав, що перешкоджають задоволенню заяви, він видає вмотивовану відмову, яка повинна містити посилання на конкретні правові та фактичні підстави.

Зміст технічної документації визначається ст. 55 Закону України «Про землеустрій», де зазначено, що «Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) включає:

- а) завдання на складання технічної документації із землеустрою;
- б) пояснювальну записку;
- в) матеріали топографо-геодезичних робіт;

- г) кадастровий план земельної ділянки;
- г) перелік обмежень у використанні земельної ділянки;
- д) відомості про встановлені межові знаки» [24].

Технічне завдання на відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) містить інформацію:

- прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або найменування юридичної особи, яка виступає замовником;
- кадастровий номер та місце розташування земельної ділянки: по вул. Анни Ярославни, 4 у Святошинському районі м. Києва (найменування міста, селища, села, району, області)
- загальна площа земельної ділянки 0,0797 га
- підстава для виконання робіт, зазвичай це цивільно-правові угоди або інші документи, які посвідчують право власності на об'єкт нерухомості, до прикладу Свідоцтво про право на спадщину за законом та Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності. Згідно ст.22 Закону України «Про землеустрій» «Землеустрій здійснюється на підставі: б) укладених договорів між юридичними чи фізичними особами (землевласниками і землекористувачами) та розробниками документації із землеустрою» [24].

Закон України «Про землеустрій», а саме ст. 26, визначає, хто може виступати розробником документації із землеустрою: «Розробниками документації із землеустрою є:

- юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи сертифікований інженер-землевпорядник, який є відповідальним за якість робіт із землеустрою;

- фізичні особи - підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою» [24].

Роботи, що повинні бути виконані відповідно до технічного завдання - розробка технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Строк та вартість виконання робіт визначаються згідно за договором на виконання робіт, який укладається між замовником та виконавцем робіт. Технічна документація (копія) передається замовникам робіт, оригінал матеріалів - до Державного фонду документації із землеустрою. Кінцевим результатом робіт є відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення межовими знаками.

Пояснювальна записка є невід'ємною частиною технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). У ній міститься комплексна інформація, що відображає правові підстави для розроблення документації, основні характеристики об'єкта землеустрою, результати геодезичних вимірювань, особливості межування земельної ділянки та дотримання чинних вимог земельного законодавства.

У досліджуваному прикладі технічну документацію розроблено для громадян України. Земельна ділянка площею 0,0797 га розташована у Святошинському районі м. Києва за адресою: вул. Анни Ярославни, 4. Основне цільове призначення — для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд. Категорія земель — землі житлової та громадської забудови (код 200), код за Українським класифікатором цільового використання земель (УКЦВЗ) — 1.8, згідно з КВЦПЗ — підрозділ 02.01, секція В, за КВЗУ — група 007, підгрупа 01.

Документація розроблена ТОВ «Земельні рішення», інженерами-землевпорядниками, які мають чинні кваліфікаційні сертифікати. Підставою для

розроблення документації є технічне завдання, затверджене замовником, а також подана заява та правовстановлюючі документи, серед яких: свідоцтва про право на спадщину, витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно(житловий будинок).

При складанні технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), згідно з додатком 6 до «Порядку ведення Державного земельного кадастру», затвердженого Постановою КМУ № 1051 від 17.10.2012 року, визначенні обмеження у використанні земельної ділянки - (06.01) Зона особливого режиму забудови, яка становить 0,0151 га [20]. За результатами геодезичної зйомки, враховуючи дані ПК «Кадастр» та Державного земельного кадастру (координати поворотних точок суміжних земельних ділянок за кадастровими номерами 8000000000:75:130:0006, 8000000000:75:130:0007 та 8000000000:75:130:0004) було встановлено, що фактична площа земельної ділянки по вул. Анни Ярославни, 4 у Святошинському районі м. Києва становить 0,0797 га [7].

Місцеположення точок повороту зовнішніх меж земельної ділянки досліджено та встановлено в натурі (на місцевості) в присутності землекористувачів та суміжних землевласників (землекористувачів), які претензій не заявили. Результати закріплення меж оформлено актом приймання-передачі межових знаків, складено список межових знаків, які передаються на зберігання. Точки повороту меж земельної ділянки закріплені в натурі (на місцевості) межовими знаками у кількості 2 шт (II вид - металеві труби). Решта поворотних точок співпадають з твердими контурами на місцевості (паркан), тому були помарковані фарбою.

Координати поворотних точок визначено за допомогою електронного тахеометра Leica TS06 plus 5" із прив'язкою до пунктів державної геодезичної мережі. Обробка даних здійснена з використанням програмного забезпечення

"Digitals". Складено кадастровий план у масштабі 1:500 з нанесенням суміжних землекористувачів, обчислено площу та периметр ділянки.

У пояснювальній записці окремо наголошується на дотриманні вимог статті 28 Закону України «Про землеустрій» щодо конфлікту інтересів між замовниками та виконавцем робіт. Зазначено, що замовники не є учасниками або засновниками юридичної особи-виконавця, а інженери-землевпорядники не мають родинних зв'язків із замовниками [24].

Документація оформлюється у трьох примірниках: один передається до Державного фонду документації із землеустрою, другий — замовнику, третій залишається у виконавця. Розроблення документації здійснено відповідно до чинного законодавства та нормативно-технічної бази, зокрема:

- Інструкцій та норм з топографо-геодезичних і картографічних робіт.
- Закону України «Про землеустрій»;
- Земельного кодексу України;
- Постанови Кабінету Міністрів України № 1051 від 17.10.2012 р.;
- Закону України «Про державний земельний кадастр»;

Пояснювальна записка є документом, який систематизує і юридично обґрунтовує дії землевпорядної організації, підтверджує достовірність отриманих результатів і забезпечує правове підґрунтя для внесення інформації до Державного земельного кадастру.

В залежності від методу та способу геодезичного знімання матеріали топографо-геодезичних робіт можуть відрізнятись, у наведеному прикладі технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) по вул. Анни Ярославни, 4 у Святошинському районі м. Києва подані:

- «Схема розміщення масштабу 1:2000 із межами земельної ділянки»;
- Акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання;
- Список межових знаків;

- Схема прив'язки межових знаків;
- Кроки межових знаків;
- Відомість вирахування площі земельної ділянки;
- Перелік обмежень у використанні земельної ділянки;
- Акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності;
- Абрис земельної ділянки;
- Креслення перенесення меж земельної ділянки в натуру;
- Схема планової основи» [29].

У випадку використання для геодезичних вимірювання GNSS-приймачів у матеріалах топографо-геодезичних робіт має бути подана схема GNSS – спостереження [29].

Кадастровий план земельної ділянки є важливою складовою технічної документації із землеустрою й виконує функцію графічного відображення її просторових і правових характеристик. Він створюється як у паперовій, так і в електронній (цифровій) формі під час формування земельної ділянки. На кадастровому плані візуалізуються площа земельної ділянки, зовнішні межі із зазначенням суміжних земель та їхніх власників або користувачів, координати поворотних точок, лінійні проміри між точками, кадастровий номер самої ділянки, а також — за наявності — кадастрові номери суміжних ділянок [5].

Також відображаються межі земельних угідь і частин ділянки, на які поширюються різні правові режими, зокрема обмеження у використанні, права сервітуту, суборенди. Якщо на ділянці розташовані об'єкти нерухомості або елементи меліоративних систем, контури цих об'єктів також наносяться на план.

У випадках, коли це передбачено, зазначаються межі частин ділянки, на яких допускається проведення гідротехнічної меліорації, а також межі охоронних зон, прибережних захисних смуг, санітарно-захисних та інших спеціальних зон. Якщо ділянка щойно формується, на плані додатково вказуються встановлені межові знаки.

Невід'ємною частиною кадастрового плану є табличні дані, які включають координати поворотних точок меж, площі та перелік угідь, цільове призначення земельної ділянки, а також інформацію про розробника документації із землеустрою. У разі зміни будь-яких з наведених відомостей, власник або користувач земельної ділянки може отримати новий витяг з Державного земельного кадастру, до якого буде включено оновлений кадастровий план із відповідними змінами.

Порядок складання кадастрового плану та вимоги до його оформлення затверджуються Кабінетом Міністрів України. Всі дані, що відображаються на плані, повинні відповідати вимогам точності, встановленим для топографо-геодезичних робіт, і бути узгодженими з даними Державного земельного кадастру.

Також документація містить розділ з Додатковими матеріалами та довідковими документами, де міститься скановані копії наступних документів:

- паспортні дані та ідентифікаційний код власника;
- правовстановлюючі документи та Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності на житловий будинок;
- технічний паспорт на садибний (індивідуальний) житловий будинок;
- витяг з чергового кадастрового плану;
- довідка(витяг) з містобудівного кадастру;

- довідка щодо надання координат точок червоних ліній;
- кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника, який є розробником документації.

Розроблена технічна документація в електронній формі засвідчується кваліфікованим електронним підписом сертифікованого інженера-землевпорядника відповідно до вимог Закону України “Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги [19]. Внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру здійснюється за заявою розробника документації із землеустрою та оцінки земель від імені замовника. Заява разом з документацією із землеустрою в електронній формі, електронним документом надсилається технічними засобами електронних комунікацій (Рис.2.1) з використанням кваліфікованого електронного підпису з використанням Єдиного державного вебпорталу електронних послуг, у тому числі через веб-сторінку Держгеокадастру за посиланням <https://e.land.gov.ua/> [3].

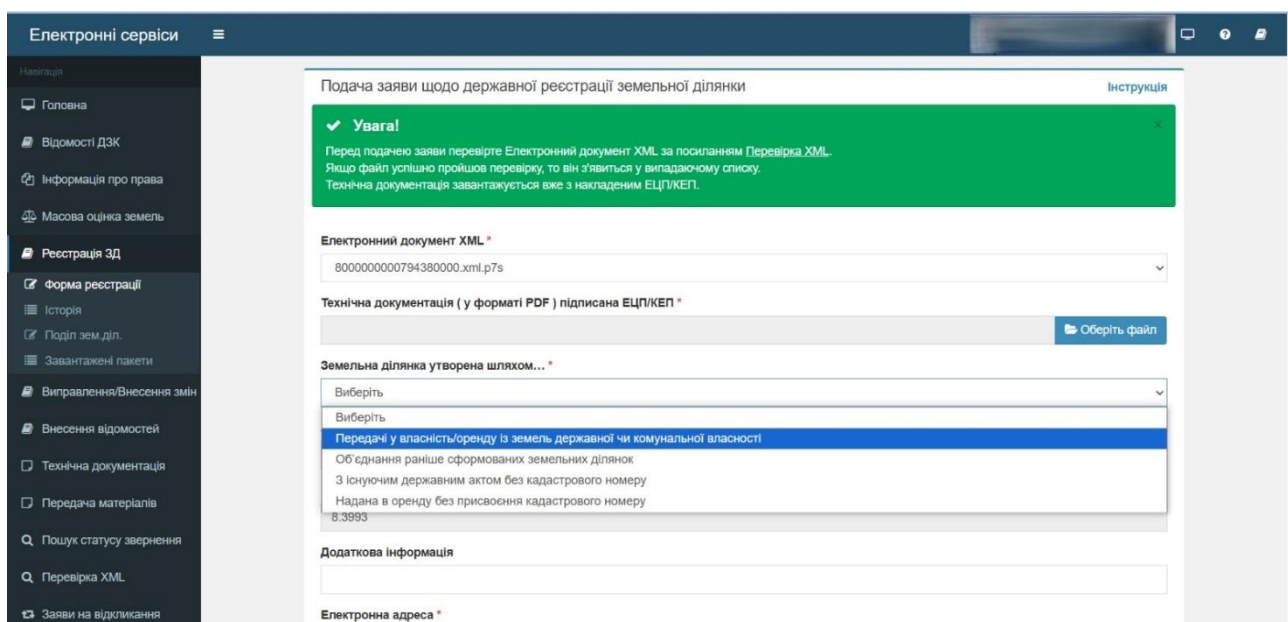


Рис. 2.1 Реєстрація земельної ділянки через електронні сервіси ДЗК

Уповноважена особа з ведення Державного земельного кадастру протягом строку, що не перевищує 14 робочих днів від дати подання заяви:

1. здійснює її розгляд разом із поданими документами та перевіряє їх відповідність установленим вимогам;
2. за підсумками перевірки вносить інформацію до Державного земельного кадастру або ухвалює рішення про відмову у внесенні таких даних.

Не пізніше наступного робочого дня після прийняття рішення про відмову у внесенні інформації (або змін до неї) до Державного земельного кадастру, кадастровий реєстратор направляє заявнику відповідне рішення в електронному вигляді з накладеним кваліфікованим електронним підписом за допомогою технічних засобів електронного зв'язку — на електронну адресу, зазначену у заяві про внесення відомостей (або змін до них), або через Єдиний державний вебпортал електронних послуг, зокрема через вебсайт Держгеокадастру. За бажанням заявника, це рішення також передається в паперовій формі до центру надання адміністративних послуг, вказаного у заяві.

У разі, якщо подані матеріали відповідають вимогам чинного законодавства, державний кадастровий реєстратор здійснює внесення електронного документа та відповідної інформації до Державного земельного кадастру. За допомогою спеціалізованого програмного забезпечення земельній ділянці, яка підлягає реєстрації, присвоюється кадастровий номер, після чого відкривається Поземельна книга шляхом внесення потрібних записів. Після цього формується витяг із Державного земельного кадастру, який підтверджує факт внесення інформації до нього, а також здійснюється публікація відомостей про проведену реєстрацію.

Витяг із Державного земельного кадастру, що видається з метою підтвердження реєстрації зазначених даних, є документальною підставою для подальшої передачі матеріалів до відповідного органу державної влади або

місцевого самоврядування для затвердження, якщо згідно із законодавчими нормами така процедура є обов'язковою [20].

2.3. Особливості відведення земельних ділянок для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у м. Київ.

Процедура відведення земельних ділянок у межах міста Києва для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибної ділянки) має певні особливості, зумовлені як загальними положеннями земельного законодавства, так і конкретними адміністративними та правовими умовами, що діють у столиці. Аналіз конкретного випадку розгляду заяви про передачу у приватну власність земельної ділянки, наведений у відповіді Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (КМДА), дозволяє виявити низку юридичних нюансів і позицію державного органу з цього питання.

У відповіді (Додаток А), датованій 2024 роком, Департамент розглядає заяву громадянина щодо підготовки проєкту рішення Київської міської ради про затвердження технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та передачі її у власність. Ділянка площею 0,0979 га, розташована у Святошинському районі м. Києва, має цільове призначення «для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)». У заяві вказується, що земельна ділянка перебуває у фактичному користуванні, на ній розміщено житловий будинок, господарські будівлі, споруди, що посвідчується документами про право власності на житловий будинок.

Позиція державного органу базується на кількох важливих правових актах:

– Земельний кодекс України, зокрема ст. 118, яка регламентує порядок безоплатної передачі земельних ділянок у власність громадянам. Відповідно до цієї норми, громадяни подають заяву до органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який розпоряджається відповідною земельною ділянкою. У заяві зазначається цільове призначення земельної ділянки та її орієнтовні розміри. До заяви додається графічний матеріал із зазначенням бажаного місця розташування ділянки [5].

– Стаття 81 Земельного кодексу України визначає, що громадяни України можуть набувати права власності на земельні ділянки, які раніше були надані їм у користування. Це положення є ключовим у випадках, коли особа претендує на приватизацію земельної ділянки, яку використовувала на підставі будь-якого попереднього правового титулу — постійного користування [5].

– Додатково у відповіді згадується Закон України «Про землеустрій», згідно з яким технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) є підставою для розгляду питання про передачу ділянки у власність. Однак, така документація має бути розроблена у зв'язку з наявністю відповідного правового підґрунтя — законного користування земельною ділянкою.

Однак, у даному випадку, як вказує Департамент, до заяви не додано документів, які б належним чином підтверджували право користування заявника на відповідну земельну ділянку. У зв'язку з цим, державний орган робить посилання на відсутність правових підстав для приватизації відповідної території. При цьому наголошується, що документами, які можуть підтверджувати таке право, можуть бути державні акти, договори, витяги з земельно-шнурових книг, книги обліку земельних ділянок, витяги з реєстрів виконкомів місцевих рад — тобто документи, що містилися у системі обліку земель до впровадження Державного земельного кадастру.

Підкреслюється, що у разі відсутності таких документів, особа не може вважатися користувачем земельної ділянки на законних підставах, а отже — не має права вимагати передачу цієї земельної ділянки у власність без проведення повноцінної процедури її відведення згідно з частиною шостою статті 118 Земельного кодексу України [5].

Крім того, у відповіді зазначається, що в місті Києві застосовується загальний механізм погодження та передачі земель, які перебувають у державній або комунальній власності, у приватну. Відповідні клопотання розглядаються Департаментом земельних ресурсів, а остаточне рішення ухвалюється Київською міською радою. За наявності підстав щодо правомірного користування, підготовляється проект рішення щодо затвердження документації із землеустрою.

Таким чином, позиція державного органу у розглянутій ситуації є чіткою: за відсутності документів, що підтверджують набуте право користування земельною ділянкою, не може бути здійснена процедура її безоплатної передачі у власність навіть за умови наявності житлового будинку на відповідній території. Це відповідає чинному законодавству, яке вимагає наявності правового титулу користування як необхідної передумови для набуття права власності на землю.

Такий підхід тенденцію у практиці органів місцевого самоврядування до суворого дотримання формальних вимог земельного законодавства, зокрема в умовах великих міст, де земельні ресурси мають високу цінність і підвищений рівень юридичних спірних ситуацій. У практичному вимірі це означає, що особам, які претендують на оформлення у власність присадибної ділянки в м. Київ, необхідно мати чітко підтвержене документальне право користування нею, і лише після цього можливо здійснювати відповідні дії щодо виготовлення технічної документації та її подання до органів реєстрації.

Позиція державного органу базується також на чіткій логіці законодавства: якщо фізична особа не має документально підтвердженого права на земельну ділянку, вона не може подавати технічну документацію щодо встановлення меж цієї ділянки для її приватизації. У такому випадку процедура має починатися з клопотання про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, як того вимагає частина шоста статті 118 Земельного кодексу України [5].

Це означає, що заявник повинен:

- подати до Департаменту земельних ресурсів або відповідного органу виконавчої влади клопотання про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- у клопотанні зазначити цільове призначення земельної ділянки (для будівництва і обслуговування житлового будинку), її орієнтовні розміри, а також додати графічні матеріали із бажаним розташуванням;
- дочекатися рішення відповідного органу про надання дозволу;
- після цього укласти договір на виготовлення проекту землеустрою із суб'єктом господарювання, що має відповідну ліцензію;
- подати розроблений проєкт землеустрою на погодження та затвердження.

Лише після внесення даних до Державного земельного кадастру та затвердження проєкту орган місцевого самоврядування (у даному випадку — Київська міська рада) може розглянути питання про передачу ділянки у власність.

Порядок подання такого клопотання включає подання:

- заяви (клопотання) до органу місцевого самоврядування (Київської міської ради або її уповноваженого органу);
- зазначення цільового призначення земельної ділянки, її орієнтовних розмірів, місця розташування;

– додавання графічних матеріалів із бажаним розташуванням ділянки;

Важливою гарантією дотримання строків розгляду заяви є норми, закріплені у частині сьомій статті 118 Земельного кодексу України. Згідно з ним, якщо відповідний орган не прийняв рішення про надання чи відмову у наданні дозволу на розробку проєкту землеустрою протягом одного місяця, вважається, що дозвіл надано за принципом мовчазної згоди.

Отже, у випадку, якщо Київська міська рада або її уповноважений виконавчий орган протягом одного місяця не надасть заявнику письмової відповіді, останній набуває права протягом наступних тридцяти календарних днів укласти договір із землевпорядною організацією з метою розроблення відповідного проєкту землеустрою. При цьому про початок таких дій заявник зобов'язаний письмово поінформувати відповідний орган.

Орган місцевого самоврядування, уповноважений передавати земельні ділянки державної або комунальної власності у приватну власність відповідно до своїх функцій, зобов'язаний протягом десяти робочих днів із моменту надходження повідомлення про замовлення проєкту землеустрою (у разі відсутності рішення про надання дозволу) надати технічне завдання на проєктування. Крім того, він має нанести орієнтовне місце розташування ділянки на картографічну основу Державного земельного кадастру, зазначити дату та номер відповідного рішення, а також передбачене цільове призначення земельної ділянки.

Узагальнюючи, можна зробити висновок, що особливістю процедури відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку у м. Київ є підвищений рівень формалізації та суворе дотримання законодавчих вимог щодо підтвердження прав користування. У випадках, коли такі документи відсутні, першочерговим кроком має бути подання клопотання про дозвіл на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а не одразу подання технічної документації на встановлення меж.

Висновки до розділу 2

Другий розділ містить комплексне дослідження правових, організаційних і технічних аспектів оформлення земельних ділянок у власність, зокрема для індивідуального житлового будівництва. Детально охарактеризовано нормативно-правові основи набуття прав власності на землю, зосереджено увагу на процедурі їх державної реєстрації, яка включає аналіз юридичних фактів, типових документів і етапів реєстраційного процесу. Встановлено, що ключовими підставами для набуття права власності є первинні юридичні факти (безоплатна передача) та похідні (цивільно-правові угоди), оформлення яких підпорядковується вимогам Земельного кодексу та Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

У розділі детально розкрито зміст та методику складання технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), яка є одним із етапів у процесі приватизації землі. Представлено послідовність дій замовника та виконавця, вимоги до змісту технічної документації, а також правові підстави її створення. На прикладі конкретного об'єкта (земельна ділянка у м. Києві) охарактеризовано особливості проведення геодезичних робіт, відображення межових знаків, складання кадастрового плану та подання електронної документації для внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

Розглянуто специфіку процедури відведення присадибних земельних ділянок у межах міста Києва. Виявлено, що органи місцевого самоврядування столиці суворо дотримуються правових норм, зокрема в частині підтвердження законного користування земельною ділянкою перед її передачею у власність. У випадках, коли такі документи відсутні, заявнику необхідно проходити повну процедуру відведення — починаючи з клопотання про розробку проекту землеустрою. Це свідчить про наявність ускладненого адміністративного

порядку передачі земель у Києві через підвищену вартість ресурсу та високий рівень спірних ситуацій.

Загалом, другий розділ демонструє важливість дотримання послідовних правових і технічних процедур у процесі відведення земельної ділянки.

РОЗДІЛ 3. РОЗРОБКА ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА І ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ, ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД (ПРИСАДИБНА ДІЛЯНКА) У ВЛАСНІСТЬ.

3.1 Підготовчі роботи для розроблення проекту землеустрою.

У межах підготовчих робіт, що передують розробленню проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку, було проаналізовано правовий статус земельної ділянки площею 0,0797 га, розташованої за адресою: м. Київ, вул. Анни Ярославни, 4. На цій ділянці розміщується об'єкт нерухомості — індивідуальний житловий будинок, право власності на який належить громадянам України. Підтвердженням цього є свідоцтва про право на спадщину та витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, оформлені у 2009 та 2019 роках.

У зв'язку з тим, що земельна ділянка не перебуває у приватній власності, а лише фактично використовується заявниками, виникла потреба в її оформленні шляхом безоплатної приватизації. Першим кроком цього процесу стало подання клопотання до Київської міської ради з проханням надати дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення ділянки, відповідно до статті 118 Земельного Кодексу України.

Згідно положень ст. 50 Закону України «Про землеустрій», якщо ділянка формується для забудови, проект землеустрою обов'язково має містити витяг із містобудівної документації, в якому вказані функціональна зона території, в межах якої розташована земельна ділянка, та обмежень у використанні території для містобудівних потреб [24]. Тому першим етапом, доцільно отримати витяг із містобудівної документації, для того, щоб пересвідчитись чи відповідає заявленна ініціатива замовника, а саме формування ділянки для індивідуального житлового будівництва, наявній містобудівної документації.

Визначення витягу з містобудівної документації вказано в Законі України «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», де вказано, що «Витяг з містобудівної документації формується на основі бази геопросторових даних та надається у вигляді електронного документа через Містобудівний кадастр на державному рівні, що створюється у вигляді PDF-файлу (пакета файлів), у яких містяться текстові, табличні та графічні матеріали документації» [22]. Отримати цей витяг можливо через електронний кабінет Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, де вказується інформація про замовника витяг, інформація про земельну ділянку(кадастровий номер, цільове призначення, площа), якщо ділянка сформована, також вказується адреса розміщення об'єкта та інформація про об'єкт нерухомості розміщений на ділянці (Рис. 3.1).

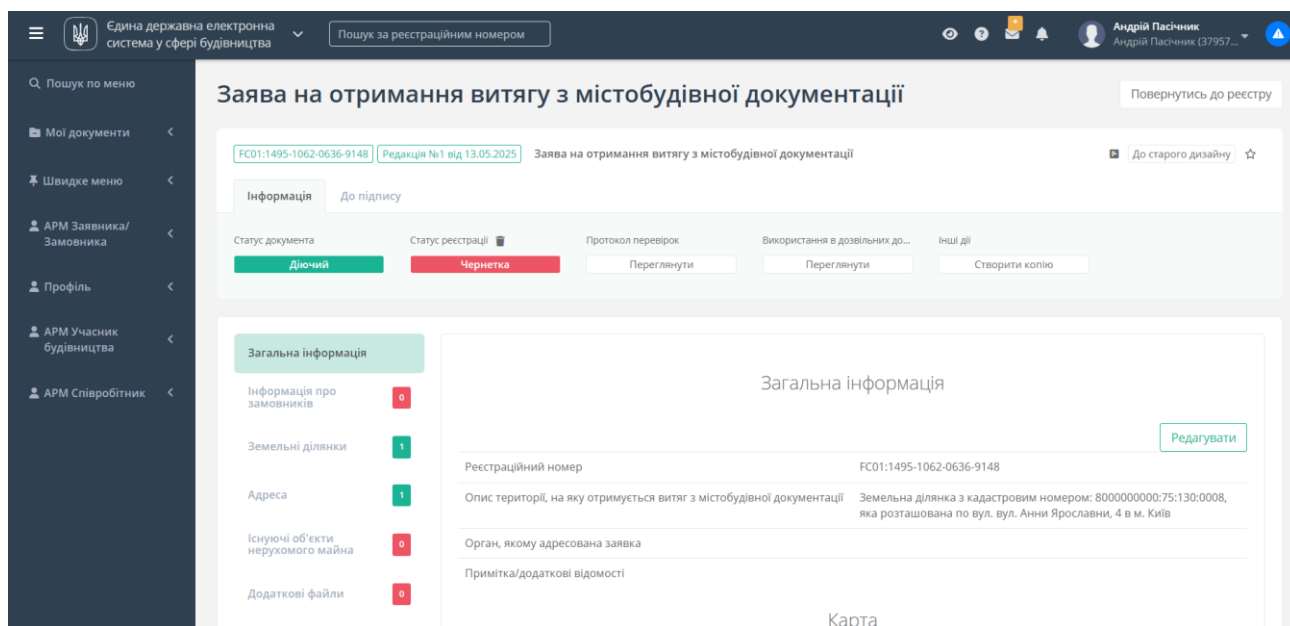


Рис.3.1. Приклад подачі заяви на отримання витягу із містобудівної документації

Варто відзначити, що цей сервіс підтримує інформаційну взаємодію з Державним земельним кадастром, Державним реєстром речових прав на

нерухоме майно, що спрощує процес користування відповідною інформаційною системою.

У заяві було вказано, що цільове призначення відповідає функціональному зонуванню відповідно до даних містобудівного кадастру — територія відноситься до зони житлової та громадської забудови, а фактичне використання ділянки — для розміщення житлового будинку — повністю узгоджується з містобудівними з містобудівною документацією, а саме Генеральним планом міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року.

Також, до заяви обов'язково долучається схема розміщення земельної ділянки з її бажаним місцем розміщення у вигляді графічних матеріалів у масштабі не менше 1:2000. Таким чином, можна долучити витяг із чергового кадастрового плану, який створюється із використання даних інвентаризації земель м. Києва, із використанням інформаційної системи Київський міський кадастр (Рис. 3.2).



Рис. 3.2. Витяг із чергового кадастрового плану

Схема розміщення ділянки також може бути створена через інші геоінформаційні системи, до прикладу AutoCAD, Digital, GeoSee 2, ArcGis тощо, шляхом нанесення координат потрібної земельної ділянки, отримані шляхом кадастрового знімання або, якщо ділянка вже сформована, координати ділянки викачанні з Державного земельного кадастру, на растрову підкладку: аерофотознімання, супутниковий знімок тощо[3].

Відповідно до Порядку набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві (рішення Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463), до клопотання обов'язково додаються: копії документів, що посвідчують особу заявника, а також копія реєстраційного номера облікової картки платника податків; належним чином засвідчені копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна, розташовані на відповідній земельній ділянці (у цьому випадку — нотаріально посвідчені копії свідоцтв про право на спадщину за законом та витяги з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно); копії технічної документації на об'єкти нерухомості, що розміщені на земельній ділянці, засвідчені підписом і печаткою керівника відповідного державного або комунального підприємства, зокрема технічний паспорт на садибний (індивідуальний) житловий будинок [21].

Також Порядок набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, визначає приклад написання заяви, зразок якої наведено у Додатку 2 відповідного рішення. Далі зацікавлена особа повинна з заповненим клопотанням та всіма необхідними документами подати клопотання до Київської міської ради особисто через приймальню або шляхом відправки листа.

Відповідно Порядку, після надходження звернення від громадянина, уповноважений підрозділ Київради – Приймальня з земельних питань – проводить попередній аналіз наданих матеріалів. Метою цієї первинної перевірки є встановлення того, чи повністю заявник дотримався вимог до змісту

клопотання та пакета супровідної документації, передбаченої додатком до самого Порядку.

Якщо зібрані матеріали відповідають установленим вимогам, Приймальня реєструє клопотання, а також ініціює процедуру отримання витягу з містобудівного кадастру шляхом направлення відповідного запиту до Департаменту містобудування та архітектури, якщо витяг із містобудівної документації не було додано до клопотання. Це здійснюється оперативно, включаючи можливість використання електронних засобів зв'язку. Одразу після цього, але не пізніше наступного робочого дня після реєстрації, усі документи передаються до Департаменту земельних ресурсів Київської міської державної адміністрації.

На подальшому етапі, який є ключовим для ухвалення рішення, спеціалісти Департаменту земельних ресурсів здійснюють повний аналіз поданих матеріалів. Перевірка базується на даних трьох основних джерел: міського земельного кадастру, містобудівного кадастру та Державного земельного кадастру. Мета цієї перевірки полягає в тому, щоб визначити відповідність заявленого функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації, зокрема зонінгу, а також встановити межі ділянки та правовий статус розташованого на ній нерухомого майна.

За результатами цієї перевірки Департамент готує проєкт рішення про надання дозволу на розробку проєкту землеустрою або, у разі виявлення невідповідностей, про відмову. Важливо, що на підготовку цього проєкту рішення відводиться не більше семи робочих днів, після чого він направляється до Секретаріату Київської міської ради. До кожного такого проєкту рішення обов'язково додається пояснювальна записка, яка містить детальну інформацію про правовий статус земельної ділянки, характеристики об'єкта нерухомості, персональні дані заявника та інші відомості, які мають значення для прийняття обґрунтованого рішення. Додатково до справи-клопотання долучається витяг з

містобудівного кадастру, актуальний кадастровий план, а також матеріали супутникової зйомки ділянки, здійсненої не раніше ніж за рік до реєстрації рішення, та фотодокументація, виконана за останній місяць (якщо вона є або була запрошена депутатами Київради).

Особливістю Порядку є заборона на вимагання від заявника документів, які вже містяться в кадастрах. Це створює правову гарантію того, що доступ до електронних реєстрів має покладатися на відповідні структурні підрозділи КМДА, а не перетворюватися на обов'язок заявника повторно надавати інформацію, якою орган уже володіє.

Проект рішення, після його реєстрації в секретаріаті ради, далі розглядається у встановленому порядку відповідно до Регламенту Київської міської ради. Якщо в результаті цього розгляду рішення про надання дозволу ухвалюється, його передають до Приймальні з земельних питань, де ця інформація вноситься до міського земельного кадастру. Там же заявникові або його представникові видають копію рішення разом із усіма матеріалами для подальшої розробки проекту землеустрою.

Проте у ситуаціях, коли Київська міська рада не спромоглася вчасно – тобто протягом одного календарного місяця – ухвалити жодного рішення (ні позитивного, ні відмовного), заявник отримує право реалізувати механізм мовчазної згоди. Це означає, що протягом наступного місяця, що настає після завершення основного терміну розгляду, зацікавлена особа має право розпочати підготовку проекту землеустрою без надання дозволу ради. Для цього заявник письмово повідомляє Київську міську раду про своє рішення скористатися правом на мовчазну згоду. До повідомлення долучається копія договору на виконання робіт із землеустрою, укладеного з розробником документації із землеустрою, відповідно до вимог встановлені ст. 26 Закону України «Про землеустрій».

Після отримання такого повідомлення, Приймальня Київради зобов'язана передати його до Департаменту земельних ресурсів. Останній, у свою чергу, готує і видає виконавцю робіт завдання на проєктування, яке містить усі необхідні вихідні дані для підготовки проєкту землеустрою. Завдання на проєктування є ключовим документом, який засвідчує, що розроблення землевпорядної документації відбувається на законних підставах і відповідно до чинного порядку (Додаток Б).

Таким чином, у разі бездіяльності Київської міської ради реалізація мовчазної згоди дозволяє уникнути надмірного затягування у реалізації права на землю, водночас забезпечуючи контрольований і законодавчо визначений алгоритм дій для всіх сторін. Це особливо актуально в умовах сучасних викликів, включно з воєнним станом, коли строки і прозорість процедур набувають критичного значення.

3.2 Розробка обмінного файлу (електронного документу) у форматі XML.

У системі ведення Державного земельного кадастру одним із ключових елементів забезпечення обміну даними є обмінний файл. Це спеціалізований електронний документ, що формується у визначеному форматі та використовується для подання відомостей до Державного земельного кадастру. Обмінний файл дозволяє здійснювати обмін інформацією між розробниками документації із землеустрою, суб'єктами державної реєстрації прав, державними кадастровими реєстраторами та іншими заінтересованими особами.

Відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051, обмінний файл є основним способом передачі просторових (геодезичних) і атрибутивних (текстових) даних про земельні ділянки. Згідно з положеннями Порядку, всі матеріали, що подаються до кадастру, мають

супроводжуватися обмінним файлом, який формується у форматі XML (розширюваної мови розмітки) [20].

Формат XML обрано як базовий завдяки його універсальності, структурованості та здатності адекватно відображати складну просторову інформацію. XML-файли забезпечують можливість автоматизованої обробки та інтеграції даних до електронної бази кадастру, дозволяючи програмним засобам перевіряти відповідність поданих відомостей встановленим вимогам.

На рівні структури обмінного файлу XML передбачено наявність кількох логічно виділених блоків даних. Зокрема, обов'язковим є блок відомостей про саму земельну ділянку, який містить її кадастровий номер, площу, координати поворотних точок меж у державній геодезичній референційній системі (СК-63, УСК-2000 або інша, затверджена на момент формування), а також відомості про тип межевої точки та її точність. Також до цього блоку входять дані про форму власності, цільове призначення відповідно до Класифікатора видів цільового призначення земель, кадастрову зону та квартал, у межах яких розташована ділянка.

Окремий блок XML-файлу містить інформацію про обмеження у використанні земельної ділянки, включаючи відомості про сервітут, обмеження щодо забудови, санітарні, охоронні або інші зони. Цей блок забезпечує юридичну повноту опису об'єкта та попереджає про чинники, які можуть впливати на реалізацію права власності чи користування.

Інформація про суб'єкта права (власника або користувача) відображається в окремому розділі. Тут зазначаються ПІБ або назва юридичної особи, код ЄДРПОУ чи РНОКПП, адреса, а також документ, що підтверджує виникнення або перехід права. Це дозволяє однозначно ідентифікувати особу та зіставити її з інформацією в Реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Технічна частина XML-документа також містить блок з метаданими про виконавця робіт. У ньому зазначаються назва юридичної особи або ФОП, що

виготовили документацію, номер ліцензії або сертифіката, контактна інформація, програмне забезпечення, за допомогою якого сформовано файл, дата формування, а також хеш-сума для перевірки цілісності файлу.

Формування обмінного файлу здійснюється за допомогою спеціалізованого програмного забезпечення, яке сертифіковане Держгеокадастром. До таких програм, зокрема, належать: «Digitals», «GeoSee 2» та інші, які відповідають технічним вимогам до створення XML-файлів. Кожен файл повинен мати унікальний ідентифікатор та відповідати XML-схемі, затвердженій центральним органом виконавчої влади у сфері земельних відносин.

До обмінного файлу висуваються вимоги не лише щодо формату, а й щодо достовірності та повноти даних. При його створенні виконавець робіт, сертифікований інженер-землевпорядник, несе відповідальність за точність координат, правильність площі ділянки, відповідність меж земельної ділянки правостановлюючим документам та іншим джерелам інформації. Перед поданням обмінний файл проходить попередню перевірку на відповідність XML-схемі та логічним зв'язкам між даними.

Після цього файл разом із іншими матеріалами подається до державного кадастрового реєстратора, який перевіряє його в рамках реєстраційної процедури. У разі виявлення помилок або невідповідностей обмінний файл повертається виконавцю для усунення недоліків.

Згідно з пунктом 100 Порядку ведення Державного земельного кадастру (постанова КМУ № 1051), кадастровий реєстратор зобов'язаний перевірити відповідність обмінного файлу встановленим структурним і логічним вимогам. У разі успішного проходження перевірки, інформація з обмінного файлу вноситься до бази даних кадастру, а сам файл зберігається в електронному архіві як офіційний документ, що підтверджує технічні параметри земельної ділянки [20].

Таким чином, обмінний файл у форматі XML — це не просто технічний додаток до землевпорядної документації, а повноцінний юридично значущий документ, який є обов'язковим інструментом для ведення Державного земельного кадастру в Україні.

Для створення обмінного файлу в рамках виконання завдань поставлених кваліфікаційною роботою, використовується програмне середовище GeoSee 2 — це програмний продукт, що належить до категорії професійних інструментів для опрацювання землевпорядної документації. Його функціональне призначення охоплює широкий спектр завдань, пов'язаних із візуалізацією, валідацією, редагуванням та конвертацією обмінних файлів, які використовуються в межах державного земельного кадастру України. Завдяки гнучким можливостям інтерпретації просторових даних, програма набула широкого застосування серед інженерів-землевпорядників, кадастрових реєстраторів, геодезистів та фахівців суміжних галузей.

Ключовою особливістю GeoSee 2 є її здатність перевіряти структуру та зміст обмінних XML-документів на відповідність діючим вимогам до формату та логіки поданих відомостей. Під час завантаження обмінного файлу система автоматично виявляє помилки та логічні суперечності, що значно полегшує подальшу реєстрацію земельної ділянки в кадастрі. Завдяки цьому інструменту можна запобігти поверненню документації через технічні чи семантичні недоліки.

Програма забезпечує візуальне представлення об'єктів, описаних у файлі, шляхом накладання їх на картографічну основу або супутникові знімки. Це дозволяє користувачеві оперативно оцінити просторову конфігурацію ділянки, перевірити правильність визначення меж та співвіднести їх з реальними умовами місцевості. Вбудовані інструменти для навігації, масштабування та вимірювання відстаней сприяють детальному аналізу геопросторової інформації.

GeoSee 2 також підтримує ручне внесення змін до вмісту обмінного файлу. Зокрема, можливо редагувати атрибутивні характеристики земельних ділянок, координати поворотних точок, структуру XML-документа та метадані. Застосунок надає доступ до дерева елементів, що дозволяє швидко знаходити та модифікувати конкретні фрагменти даних без потреби користуватись окремими XML-редакторами.

Окрім редагування, програмне середовище дозволяє трансформувати координати між різними системами відліку, що є особливо корисним при роботі з геоданими, створеними за різними стандартами. GeoSee 2 також передбачає функції об'єднання або розділення земельних ділянок, копіювання геометричних об'єктів, зміни їх конфігурації та інші операції, які часто виникають у процесі землеустрою.

Додатково реалізовано можливість створення вихідних графічних матеріалів. Зокрема, користувач може сформувати кадастровий план ділянки або інші друковані форми з використанням шаблонів, які надаються вбудовано або налаштовуються вручну. Це значно прискорює підготовку документації для подальшого подання до органів реєстрації або архівного зберігання.

GeoSee 2 функціонує у середовищі операційних систем сімейства Windows і має високу сумісність із більшістю версій, включаючи як сучасні, так і застарілі (від XP до Windows 10). Поширення здійснюється за умовною безкоштовною моделлю: базовий функціонал доступний безоплатно, тоді як для повноцінного використання передбачено можливість тимчасової активації або придбання реєстраційного ключа.

Таким чином, GeoSee 2 є сучасним і надійним засобом для взаємодії з цифровими кадастровими файлами. Його застосування забезпечує не лише технічну коректність обмінних документів, а й підвищує загальний рівень якості кадастрового обліку, знижує ймовірність помилок і полегшує роботу з просторовими даними у відповідності до чинних нормативів.

Початком створення обмінного файлу XML в GeoSee 2 розпочинається з створення нового файлу у форматі In4(формат Держкомзем 23.05.2003), вибравши необхідні властивості для подальшої роботи, а саме налаштування системи координат, у даному випадку – СК42 Локальні СК.

Наступним кроком є створення геометрії ділянки шляхом додавання поворотних точок меж земельної ділянки та з'єднання їх за допомогою функції «Додати ребро ділянки», спочатки точки кресляться за орієнтовною конфігурацією ділянки. В подальшому координати вручну заповнюються у відповідному вікні. В даному випадку, оскільки ділянка була сформована, координати ділянки були отримані шляхом завантаження файлу Json із Державного земельного кадастру, а координати споруд, які розміщені на ділянці, було отримано при проведенні знімання, яке відбулось у 2019 році при розробці технічної документації із землеутрою щодо встановлення відновлення меж земельної ділянки на місцевості з використанням електронного тахеометра Leica TS06 plus 5" з прив'язкою до пунктів ДГМ, що пройшов метрологічний контроль.

Відповідно під спорудами угіддя мають відповідати 007.01 Малоповерхова забудова, відповідно по нанесеним точкам кресляться межі угіддь з використання функції «Додати межі угіддя / обмеження / зони». Креслення виконується за годинниковою стрілкою, точки земельних угідь не повинні знаходитись за межами земельної ділянки. Окреслюючи угіддя під будівлями, розташованими біля поворотних точок межі ділянки, необхідно, щоб точка межі угіддя «прив'язалася» до точки межі ділянки [4].

Межі угідь повинні утворити замкнені полігони. Створені угіддя відобразяться також у переліку об'єктів обмінного файлу, для цього потрібно в переліку об'єктів обмінного файлу необхідно натиснути правою клавішею миші на групі об'єктів «Угіддя ділянки» та у контекстному меню обрати опцію «Додати угіддя на решту ділянки».

Згідно даних отриманих з витягу з чергового кадастрового плану та Державного земельного кадастру, кресляться межі суміжників, в даному випадку межі проходять по 5 ділянкам фізичних осіб та землями загального користування.

Увімкнувши карту підкладку, а саме Google – Супутник.Фото, можна переконатись чи не було допущено грубих помилок при виконання креслення, результат виконання даного етапу роботи зображено на Рис. 3.3.

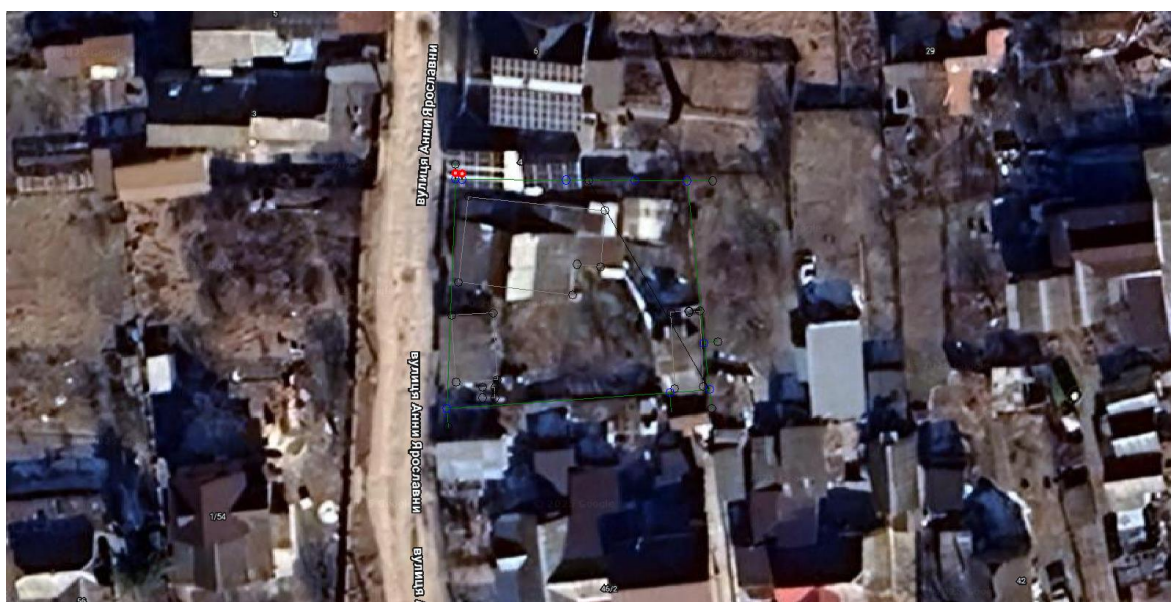


Рис. 3.3. Створення геометрії ділянки в GeoSee 2

Наступним кроком є конвертація створеного файлу у форматі In4 в обмінний файл XML, оскільки тип файлів In4 дозволяє вручну прописувати координати ділянки, що суттєво спрощує створення креслення, але на відміну від файлу XML, не містить рядків для заповнення атрибутивної інформації. Конвертація відбувається шляхом генерування обмінного файлу з кодування тексту файлу Utf8 – 65001, система координат зберігається. Таким чином, з'являється можливість наповнення інформацією про ділянку шляхом відкриття вкладки, представленої у вигляді дерева(Рис.3.4)

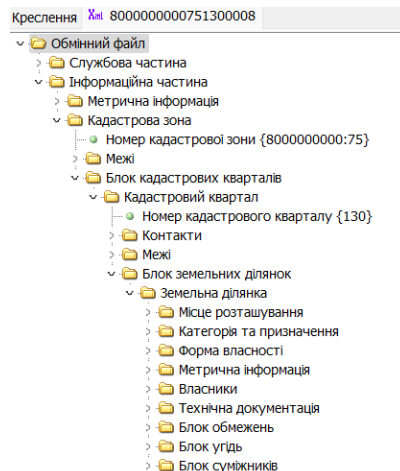


Рис. 3.4. Вкладка XML файлу

Перший обов'язковий крок — наповнення службової частини. Тут заповнюється інформація про виконавця робіт. Елемент «Інформація про виконавця» включає в себе назву (ПІБ), ідентифікаційний номер, контактні дані, адресу реєстрації та інформацію про відповідальну особу. Важливо, що відповідальна особа має бути сертифікованим інженером-землевпорядником, що передбачає наявність кваліфікаційного сертифіката згідно з Законом України «Про землеустрій» (ст. 5) [24]. У відповідному елементі заповнюються ПІБ, посада (інженер-землевпорядник), номер та дата видачі сертифікату, у ході заповнення цього блоку інформація було вказано довільні значення, через відсутність відповідних документів, що підтверджують кваліфікацію. Після завершення службової частини переходять до інформаційної. Вона починається з метрики — номера ділянки, її площі, похибки вимірювання та меж. Ці дані частково створюються автоматично, а номер земельної ділянки уточнюється вручну — останні 4 цифри кадастрового номера, оскільки ділянка вже сформована.

Далі заповнюється інформація про кадастрову зону. Вказується КОАТУУ — код території адміністративного устрою, який обирається зі списку, та номер

кадастрової зони. В Україні кадастрові зони формуються за адміністративним принципом — це перші 10 цифр кадастрового номера. Наприклад, номер «8000000000» — це код міста Київ. Наступна частина — кадастровий квартал, що уточнює розташування ділянки в межах зони. Номер кварталу обирається на підставі кадастрової карти.

Контакти в структурі файлу передбачають внесення відомостей про голову органу місцевого самоврядування та начальника обласного управління Держгеокадастру. Ці дані можна знайти на офіційних сайтах органів влади.

Блок земельних ділянок описує саму ділянку. Тут зазначається місце розташування: область (м. Київ), район (Святошинський), тип розташування (у межах або поза межами населеного пункту). Населений пункт зазначається лише у випадку, коли область не є містом державного значення. Адреса складається з типу вулиці, її назви та номеру будинку, відповідно до документів, які посвідчують право власності на об'єкт нерухомості.

Особливо важливими є категорія земель та цільове призначення. Вони вибираються відповідно до поставленого завдання на проектування, наявної інформації в Державному земельному кадастрі у відповідність до Класифікатору видів цільового призначення земельних ділянок, наведеного у Додатку 59 Закону України « Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру (додатки 2-64 до Порядку)» , у даному випадку обирається категорія «200 – Землі житлової та громадської забудови», а цільове призначення «02.01 – Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)» [20].

Форма власності вказується через код: приватна, комунальна або державна. Відповідні значення визначаються класифікатором, затвердженим Мін'юстом. У GeoSee код обирається зі списку, однак залишення поля порожнім допускається у випадку неоформленого права.

Далі вносяться відомості про власника — зазвичай фізичну особу. Зазначаються ПІБ, документ, що посвідчує особу, громадянство та адреса. Всі ці елементи можуть мати дочірні вузли. Земельна ділянка, яка розглядається у ході написання кваліфікаційної роботи, перебуватиме у спільній частковій власності, тому файл міститиме два блока «Інформація про власника», з необхідними даними двох співвласників.

Елемент «Технічна документація» відображає правову підставу для внесення відомостей до кадастру. Обирається вид документації («004 – проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок»), вказується дата, а також додається перелік документів, серед яких: пояснювальна записка, технічне завдання, кадастровий план, копії установчих документів.

Блок угідь описує функціональне використання земель усередині ділянки. Для житлової забудови застосовується код «007.01». Якщо ділянка має складну конфігурацію (наприклад, забудовану частину та газон), то додаються зовнішні й внутрішні межі угідь.

Блок суміжників визначає межі з іншими землями. Для кожної межі додається відповідний суміжник. Якщо є кадастровий номер сусідньої ділянки, він вказується. Якщо межує з вулицею — описують як «землі загального користування». Якщо межа проходить з ділянкою, яка ще не сформована — вказується, що це «землі, не надані у власність чи користування». Кожен суміжник має елемент «власник» — фізична або юридична особа.

Після заповнення всієї структури обмінного файлу необхідно здійснити його перевірку. У GeoSee 2 це робиться через кнопку «Перерозібрати». Програма автоматично перевіряє XML-файл на відповідність схемі та повідомляє про помилки й попередження. Особливу увагу слід звернути на збіг площі ділянки з сумою площ угідь — при невеликій розбіжності вона виправляється через зсув точок межі угіддя.

Таким чином, обмінний файл XML створюється не просто як набір геометричних даних, а як повноцінний електронний документ, який містить юридично значиму інформацію про земельну ділянку, її власника.

3.3 Оформлення матеріалів землевпорядного проектування.

Окрім створення обмінного файлу XML, програмне забезпечення GeoSee 2, дозволяє підготувати інші графічні матеріали землевпорядного проектування(кадастровий план, відомості обчислення площ земельної ділянки, абрис земельної ділянки(схема прив'язки межових знаків), тощо) [1].

Кадастровий план земельної ділянки, який показаний Рис. 3.5., є графічним матеріалом землевпорядного проектування до проекту земелустрою щодо відведення земельних ділянок.

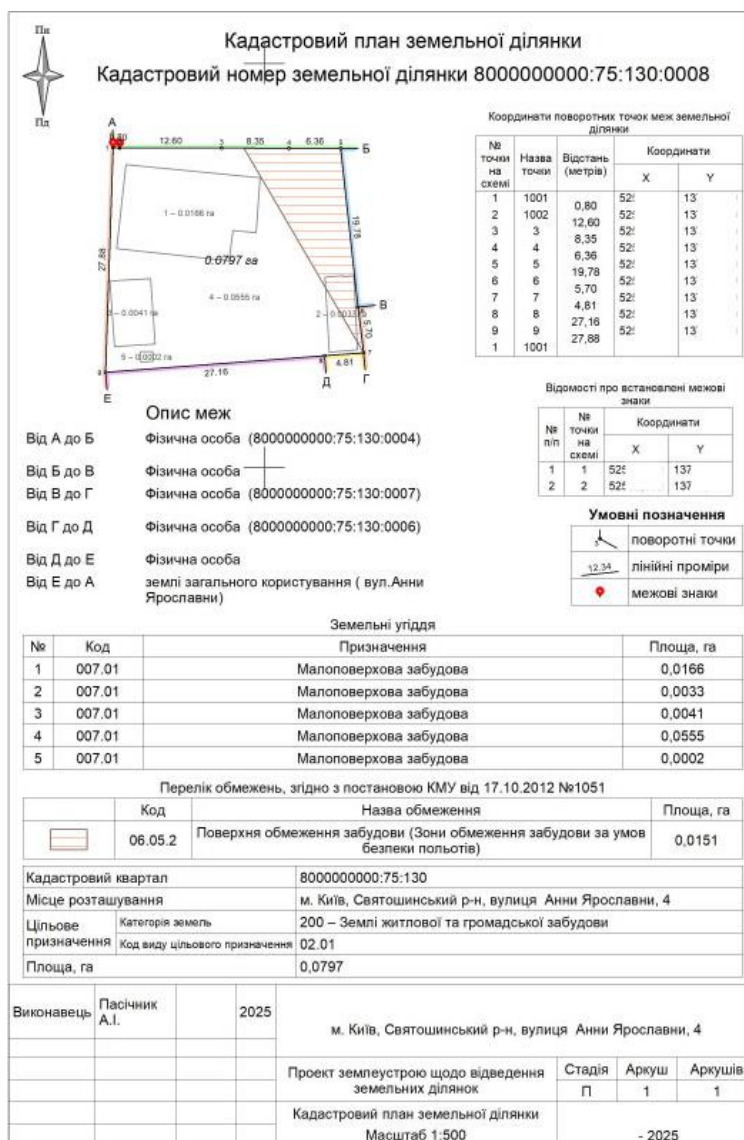


Рис. 3.5. Кадастровий план

У програмі GeoSee 2 він створюється автоматично на основі заповненого обмінного XML-файлу. Програма аналізує всі внесені дані — геометричні координати поворотних точок, опис меж, інформацію про суміжників, площі угідь, кадастрові та адміністративні реквізити, — і генерує типовий макет плану з усіма необхідними елементами. До такого плану автоматично підтягується креслення ділянки із підписаними точками, нанесеними відстанями між ними та напрямками меж. Поряд формується таблиця з координатами точок у відповідній системі координат, а також таблиця земельних угідь із зазначенням кодів і площ. У нижній частині автоматично відображаються відомості про

кадастровий квартал, адресу розташування ділянки, категорію земель, вид цільового призначення, назви обмежень у використанні (наприклад, охоронна зона електромереж) та дані про виконавця робіт.

Також у блоці опису меж програма автоматично генерує інформацію про те, з ким межує земельна ділянка на кожному відрізку межі, включаючи кадастрові номери суміжних ділянок, якщо вони вказані в XML-файлі. Умовні позначення (поворотні точки, лінійні проміри, межові знаки) виводяться згідно з стандартом, прийнятим у програмному середовищі GeoSee.

Хоча більшість елементів кадастрового плану формуються автоматично, у готовому кресленні часто виникає необхідність ручного доопрацювання. Написи координат або імен суміжників можуть накладатися на лінії меж, текст може перетинати площі угідь, а позначки поворотних точок — заходити на інші елементи. Для редагування зовнішнього вигляду плану GeoSee дозволяє вручну пересувати текстові блоки, зменшувати або збільшувати шрифт, налаштовувати відступи та масштаб. Це робиться на вкладці креслення, безпосередньо у вікні плану.

Вимоги до такого кадастрового плану, як складової документації із землеустрою, встановлено чинними нормативно-правовими актами. Зокрема, ст. 34 Закону України «Про Державний земельний кадастр» [16].

У ході створення графічної складової технічної документації із землеустрою, зокрема при формуванні абрису земельної ділянки за допомогою програмного забезпечення GeoSee 2, автоматично додається службова примітка наступного змісту: Межові знаки на поворотних точках меж № 3...9 не закріплювались, оскільки збігаються з спільними поворотними точками меж суміжних земельних ділянок, на яких раніше встановлено межові знаки на місцевості природними чи штучними лінійними спорудами, рубежами (стінами, парканами, огорожами, фасадами будівель, іншими штучними спорудами, лісосмугами, межовими смугами, шляхами, рівчакми, стежками, річками,

струмками, каналами, іншими природними рубежами тощо) ч. 4 ст. 106 Земельного кодексу України [5].

Цей напис формується автоматично на підставі даних, внесених до електронного файлу, і вказує на те, що на відповідних поворотних точках меж (у даному випадку з № 3 по № 9) не було здійснено фізичного встановлення межових знаків (наприклад, бетонних або металевих стовпчиків). Причиною цього, як правило, є наявність на місцевості природних або штучних межових елементів, які фактично виконують роль межових знаків. До таких елементів належать паркани, стіни, огорожі, дороги, канали, фасади будівель тощо.

Таким чином, межі ділянки в цих місцях погоджуються умовно, без встановлення фізичних межових знаків, що допускається згідно з чинним земельним законодавством України. Згідно з частиною четвертою статті 106 Земельного кодексу України, у випадку, якщо межі земельної ділянки проходять по лінійних природних або штучних об'єктах, погодження меж може здійснюватися без фізичного закріплення межових знаків [5].

У практичній реалізації це означає, що на таких ділянках відсутність межових знаків не є порушенням, за умови, що суміжні землекористувачі не мають претензій щодо розташування меж, і наявні природні або штучні рубежі є достатніми орієнтирами на місцевості.

У випадку, якщо під час проведення землепорядних робіт межові знаки все ж були встановлені, але не були внесені у XML-файл, зазначену примітку в GeoSee 2 слід відредагувати вручну у редакторі текстових блоків або при формуванні вихідного графічного документа. Це дозволяє привести документацію у відповідність до фактичного стану на місцевості та вимог чинного законодавства.

Таким чином, GeoSee автоматизує процес створення графічного додатка до землеустрою, але відповідальність за точність і оформлення кадастрового плану несе користувач. Остаточна версія плану має відповідати всім вимогам

законодавства, бути зрозумілою для державного кадастрового реєстратора та містити всю необхідну атрибутивну і просторову інформацію.

Висновки до розділу 3

У розділі 3 представлено процес розробки складових частин проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка). Робота охоплює як теоретичні, так і практичні аспекти, починаючи з етапу підготовки та закінчуючи оформленням землевпорядної документації у вигляді графічних та електронних матеріалів.

У підрозділі 3.1 здійснено всебічний аналіз правових підстав для відведення земельної ділянки. Визначено, що ділянка фактично використовується громадянами. Розглянуто вимоги до оформлення документів, у тому числі витягу з містобудівної документації, схеми розміщення земельної ділянки, підтверджуючих документів на нерухомість та інших додатків до заяви.

Висвітлено алгоритм розгляду клопотання, попередньої перевірки документації, формування проєкту рішення та процедуру його затвердження, включно з можливістю реалізації механізму "мовчазної згоди" у разі відсутності рішення міської ради.

У підрозділі 3.2 описано процес створення обмінного файлу у форматі XML — ключового елементу електронної землевпорядної документації. Деталізовано структуру XML-файлу: блоки з даними про земельну ділянку (координати, площу, кадастровий номер), власника, обмеження у використанні, тип угідь, правові підстави та виконавця робіт. Наведено приклади заповнення службової та інформаційної частин, із зазначенням кодів Класифікатора цільового призначення земель та форм власності. Підкреслено значення попередньої перевірки файлу за допомогою вбудованої валідації в GeoSee 2, що мінімізує ймовірність помилок при поданні в Державний земельний кадастр.

У підрозділі 3.3 розглянуто формування графічних матеріалів: кадастрового плану, схеми меж, абрису земельної ділянки. Встановлено, що програма GeoSee 2 забезпечує автоматичне створення плану на підставі даних з обмінного файлу, включаючи нанесення поворотних точок, обчислення площ угідь, розміщення таблиць координат та інше. Розкрито технічні аспекти редагування та доповнення графічного плану відповідно до вимог чинного законодавства, а також особливості зазначення межових знаків у випадках, коли фізичне закріплення меж не проводиться.

Таким чином, результати розділу свідчать про ефективну реалізацію процедури підготовки та оформлення документації із землеустрою з урахуванням усіх законодавчих норм. Продемонстровано практичну доцільність використання сучасних цифрових інструментів, які забезпечують точність, зручність під час підготовки документів для ведення Державного земельного кадастру України.

ВИСНОВКИ

У кваліфікаційній роботі на тему «Відведення земельної ділянки для індивідуального житлового будівництва в умовах воєнного стану» розкрито багатогранну проблему реалізації прав громадян на землю в умовах дії особливого правового режиму. Проведене дослідження дозволило комплексно оцінити сучасний стан нормативно-правового регулювання земельних відносин в Україні, а також виявити ключові теоретичні та практичні аспекти процесу відведення земельних ділянок для житлового будівництва, особливо в ситуації обмежень, спричинених воєнним станом.

Обґрунтовано, що земля в Україні є не лише об'єктом приватної чи публічної власності, а й важливим ресурсом національного значення, який потребує особливої правової охорони. Визначено, що на сучасному етапі законодавство у сфері земельних відносин сформувалося як складна система взаємодії державних, комунальних і приватних інтересів, в основі якої лежить принцип забезпечення балансу між реалізацією прав людини і стратегічними цілями держави. В умовах воєнного стану ця система була вимушено скоригована, що виявилось у запровадженні обмежень на безоплатну приватизацію земель державної та комунальної форми власності.

Значну увагу в роботі приділено аналізу конкретних законодавчих актів, які регулюють відведення земельних ділянок, включаючи Земельний кодекс України, Закон України «Про землеустрій», Закон України «Про державний земельний кадастр» та інші нормативні документи. Встановлено, що законодавчі зміни, ухвалені у зв'язку з дією воєнного стану, носять тимчасовий характер і мають на меті запобігти зловживанням, забезпечити публічний контроль над розподілом земельних ресурсів, а також зберегти державний земельний фонд у період високих загроз. Однак ці обмеження не позбавляють

громадян права на землю, а лише відкладають його реалізацію до стабілізації ситуації в країні.

У роботі висвітлено технічні та юридичні аспекти розроблення документації із землеустрою. Детально розглянуто процедуру розробки технічної документації із землеустрою щодо встановлення(відновлення) меж земельної ділянки в натурі, визначення координат поворотних точок, підготовку кадастрового плану, формування обмінного XML-файлу, а також взаємодію з Державним земельним кадастром. На основі реального прикладу розробки технічної документації в місті Києві підтверджено, що навіть в умовах обмеженого доступу до ряду процедур, громадяни, які мають фактичне право користування землею або володіють об'єктами нерухомості, можуть реалізувати своє право на оформлення землеволодіння. Особливу увагу приділено використанню геоінформаційних систем та електронних сервісів ДЗК, які забезпечують прозорість та достовірність даних.

Важливим досягненням є демонстрація того, що сучасні кадастрові технології та правові інструменти дозволяють оперативно і надійно розробляти матеріали земелвпорядного проектування. Робота підтверджує, що поєднання юридичної грамотності, відповідального підходу до оформлення документації та належної комунікації з органами влади створює необхідні умови для ефективного землеустрою та захисту прав громадян.

Наукова новизна полягає у систематизації законодавчих змін в умовах воєнного стану та практичному доведенні можливості реалізації права на землю у правовому полі. Практичне значення роботи виявляється в можливості застосування її результатів при розробці документації із землеустрою, в контексті приватизації земельної ділянки.

Таким чином, робота повною мірою реалізує поставлену мету та завдання. Вона доводить, що навіть в умовах правової невизначеності, спричиненої воєнними діями, існують правові механізми, що дозволяють громадянам

України реалізовувати свої законні права на землю. Результати дослідження є достовірними, юридично обґрунтованими та практично значущими.

СПИСКИ ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. GeoSee. Програмне забезпечення для роботи з обмінними файлами XML, що використовується в геодезії та кадастрі. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://geosee.com.ua/ua/about.html>
2. Долинська І.В. Земельне право : навч. посіб. Львів : ЛьвДУВС, 2020. 192 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://dspace.lvduvs.edu.ua/bitstream/1234567890/3967/1/ЗЕМЕЛЬНЕ%20ПРАВО_НАВЧАЛЬНИЙ%20ПОСІБНИК%20-%20Долинська.pdf
3. Електронні сервіси Державного земельного кадастру : офіційний вебпортал Держгеокадастру України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://e.land.gov.ua/>
4. Завада І.Ю. Огляд програмних продуктів для створення обмінного файлу XML / наук. керівник: Пілічева М.О. // Туризм, інформаційні технології: матеріали наук.-практ. конф. (Харків, 2020). Харків : ХНУМГ ім. О.М. Бекетова, 2020. С. 201–203. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://eprints.kname.edu.ua/59778/1/Ч.%204%20-%20туризм,%20информационные%20технологии_2020-201-203.pdf
5. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3–4. Ст. 27. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
6. Земельний кодекс УРСР : Кодекс України; Закон від 18.12.1990 № 561-XII // Відомості Верховної Ради України. / Верховна Рада України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/561-12#Text>
7. Інструкція про порядок контролю і приймання топографо-геодезичних та картографічних робіт : затв. наказом Головного управління геодезії, картографії та

кадастру України № 19 від 17.02.2000 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://gki.com.ua/files/uploads/documents/Norms/Ukrgeodesykart_norms/19.pdf

8. Конституція (Основний Закон) України : Закон Української РСР від 20.04.1978 № 888-ІХ // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/888-09#Text>

9. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. Відомості Верховної Ради України. 1996. № 30. Ст. 141. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>

10. Кулинич П.Ф., Медведєв К.О., Потапенко А.М., Тиханський О.В., Семенюк В.В. Становлення і розвиток земельного законодавства України у ХХ – на початку ХХІ століття : наук.-практ. посібник. Київ : Нац. школа суддів України, 2018. 142 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://nsj.gov.ua/files/1529050295Land%20law_A5_verska%2029%20May%202018_perenosi_SEMIFIN.pdf

11. Мироненко І.В. Зміст та межі здійснення права приватної власності на землю в Україні : монографія. Івано-Франківськ : Супрун В.П., 2012. 180 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://lib.pnu.edu.ua:8080/bitstream/123456789/6506/1/Мироненко%20І.В.%20Зміст%20та%20механізм%20здійснення%20права%20приватної%20власності%20на%20землю.pdf>

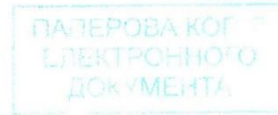
12. Паньків З.П. Земельні ресурси : навч. посіб. Львів : ВЦ ЛНУ імені Івана Франка, 2008. 272 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://geography.lnu.edu.ua/wp-content/uploads/2021/02/pankiv_zp_zemelni_resursi.pdf

13. Правове регулювання набуття прав на земельні ділянки за адміністративними процедурами : лекція 2 / СумДУ. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://kmeep.law.sumdu.edu.ua/sites/default/files/lec_2.pdf
14. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту державного кордону України : Закон України від 24.02.2023. Голос України. 2023. № 41. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2922-20>
15. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку зміни цільового призначення земельних ділянок : Закон України від 06.02.2024. Офіційний вісник України. 2024. № 11. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2951-20>
16. Про державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI. Відомості Верховної Ради України. 2011. № 45. Ст. 482. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>
17. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. Відомості ВРУ. 2004. № 51. Ст. 553. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>
18. Про економічну самостійність Української РСР : Закон УРСР від 03.08.1990. Відомості ВРУ УРСР. 1990. № 34. Ст. 499. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/142-12>
19. Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги : Закон України від 05.10.2017 № 2155-VIII. Відомості ВРУ. 2017. № 45. Ст. 403. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2155-19>

20. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : Постанова КМУ від 17.10.2012 № 1051. Офіційний вісник України. 2012. № 81. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-p>
21. Про затвердження Порядку набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві : Рішення Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463 // Офіційний портал Києва. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://kyivcity.gov.ua/npa/pro_zatverdzhennya_poryadku_nabuttya_prav_na_zemlyu_i_z_zemel_komunalno_vlasnosti_u_misti_kiyevi/
22. Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації : Постанова Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/926-2021-p>
23. Про земельну реформу : Постанова ВРУ від 18.12.1990. Відомості ВРУ. 1991. № 9. Ст. 45. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-12>
24. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. Відомості ВРУ. 2003. № 36. Ст. 282. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>
25. Про приватизацію земельних ділянок : Декрет КМУ від 26.12.1992. Відомості ВРУ. 1993. № 6. Ст. 35. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/15-92>
26. Про форми власності на землю : Закон України від 30.01.1992. Відомості ВРУ. 1992. № 18. Ст. 199. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2073-12>

27. Сидорченко Т.Ф. Еволюція розвитку земельно-майнових відносин в Україні. Економіка та суспільство. 2016. Вип. 7. С. 151–154. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://economyandsociety.in.ua/journals/7_ukr/26.pdf
28. Слободян В. Приватизація земельних ділянок під час дії воєнного стану / наук. кер.: Сокол М. // I Всеукр. наук.-практ. конф. (Дніпро, 18.10.2024). Дніпро : ДНУВС, 2024. С. 100–102. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://dnuvs.ukr.education/wp-content/uploads/2024/11/18_zhotvnya_2024_roku_zbirnyk_materialiv_i_vseukrayinsko_yi_naukovo.pdf#page=100
29. Матеріали польових (геодезичних) робіт : Головне управління Держгеокадастру у Житомирській області. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zhytomyrska.land.gov.ua/spiski-vlasnikiv-zemelnix-chastok-paiv/>

ДОДАТКИ



УКРАЇНА

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

вул. Хрецастик, 32-а, м. Київ, 01001 тел. (044) 202 78 15
Контактний центр міста Києва (044) 15 51 E-mail: kyivland@kyivcity.gov.ua Код ЄДРПОУ 26199097

Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Департамент) на виконання доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради Бондаренка В.В. від 06.03.2024 № 08/В-636 у межах повноважень розглянуто Вашу заяву від 28.02.2024 щодо передачі у приватну власність земельну ділянку з кадастровим номером 81

1... і м. Києва у зв'язку з переходом права власності на об'єкт нерухомого майна та повідомляється.

Відповідно до частини першої статті 118 Земельного кодексу України (в редакції Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин») громадянин, заінтересований у приватизації земельної ділянки у межах норм безоплатної приватизації, що перебуває у його користуванні, у тому числі земельної ділянки, на якій розташовані житлий будинок, господарські будівлі, споруди, що перебувають у його власності, подає клопотання до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, що передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу.

Згідно з пунктом «в» частини першої статті 81 Земельного кодексу України громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування.

Додані до Вашої заяви документи не містять належним чином посвідчених копій документів, що підтверджують перебування у Вашому користуванні вказаної земельної ділянки.

ДОКУМЕНТ ІТС ЄІПК СЕД АСКОД (ПІДПИСАНО КВАЛІФІКОВАНИМ
ЕЛЕКТРОННИМ ПІДПИСОМ)

Сертифікат 3FAA9288358EC00304000000022437004AF8BE00
Підписувач Мізін Анна Юріївна
Дійсний з 01.08.2023 0:00:00 по 31.07.2025 23:59:59

Департамент земельних ресурсів



05716-4676 від 05.04.2024

Також повідомляємо, що відповідно до частини 6 статті 118 Земельного кодексу України громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибної ділянки), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів у межах норм безоплатної приватизації, подають клопотання до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу. У клопотанні зазначаються цільове призначення земельної ділянки та її орієнтовні розміри. До клопотання додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки, погодження землекористувача (у разі вилучення земельної ділянки, що перебуває у користуванні інших осіб) та документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі (у разі надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства).

Отже, передача земельної ділянки можлива шляхом розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в порядку, визначеному частиною шостою статті 118 Земельного кодексу України.

Зважаючи на викладене, повертаємо доданий до Вашої заяви оригінал технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки гр

Одночасно зазначаємо, що умова щодо припинення дії договору оренди земельної ділянки від 28.05.2015 № 337 може бути передбачена проектом рішення Київської міської ради при оформленні Вами відповідного права на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:78:139:0279.

Додаток: оригінал технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки гр _____ гі _____

Заступник директора - начальник управління землеустрою та ринку земель

Підписано КЕП

Анна МІЗІН

Олександр Земляк
Анастасія Тюлькова 202 79 97

ДОКУМЕНТ ІТС ЄІПК СЕД АСКОД (ПІДПИСАНО КВАЛІФІКОВАНИМ ЕЛЕКТРОННИМ ПІДПИСОМ)

Сертифікат 3FAA9288358EC00304000000022437004AF8BE00
Підписувач Мізін Анна Юріївна
Дійсний з 01.08.2023 0:00:00 по 31.07.2025 23:59:59

Департамент земельних ресурсів



05716-4676 від 05.04.2024



УКРАЇНА

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

вул. Хрещатик, 32-а, м. Київ, 01001 тел. (044) 202 78 15
Контактний центр міста Києва (044) 15 51 E-mail: kyivland@kyivcity.gov.ua Код ЄДРПОУ 26199097

✓ ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЗЕМЕЛЬНІ РІШЕННЯ"

просп. Берестейський, 65, оф. 372 а, м. Київ

Завдання на проєктування № МЗГ-

Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі-Департамент) прийнято до відома повідомлення громадян Г _____ ра _____ від 21.01.2025 № 08/КО-158 (реєстраційний № 600000008) про розроблення проєкту землеустрою без надання дозволу Київської міської ради на його розроблення щодо відведення земельної ділянки:

Заявник (замовник)	Г _____ І _____
Місце розташування земельної ділянки	м. Київ, р-н Святошинський, вул. Анни Ярославни, 4
Кадастровий номер земельної ділянки	8000000000:75:130:0008
Заявлене цільове призначення	для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд
Розмір земельної ділянки	0,0797 га
Вид землекористування	власність
Розробник проєкту землеустрою	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЗЕМЕЛЬНІ РІШЕННЯ"



ДОКУМЕНТ ІКС ЄІПК СЕД АСКДО (ПІДПИСАНО КВАЛІФІКОВАНИМ
ЕЛЕКТРОННИМ ПІДПИСОМ)

Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000037A71E0014F7D300
Підписувач Дворніков Віктор Металович
Дійсний з 29.04.2024 10:48:15 по 29.04.2026 10:48:15

Департамент земельних ресурсів



057-2148 від 19.02.2025

- 12 -

Разом з тим інформуємо, що за результатом розгляду клопотання громадян
№ 611490140 Департаментом надано відповідь листом від 13.12.2024 № 057-18858.

Додаток: план-схема на 1 арк. в 1 примірнику.

Перший заступник директора

Підписано КЕП

Віктор ДВОРНИКОВ

Анна Терещук
Олеся Корнійчук (202 78 01)



ДОКУМЕНТ ІКС ЄІПК СЕД АСКОД (ПІДПИСАНО КВАЛІФІКОВАНИМ
ЕЛЕКТРОННИМ ПІДПИСОМ)

Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000037A71E0014F7D300
Підписувач Дворніков Віктор Металович
Дійсний з 29.04.2024 10:48:15 по 29.04.2026 10:48:15

Департамент земельних ресурсів



057-2148 від 19.02.2025

-13-

Додаток №1 до завдання
на проєктування № МЗГ-78109

План-схема
з визначенням орієнтовних меж і місця розташування земельної ділянки

