

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**
Факультет землевпорядкування

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ

Завідувач кафедри

управління земельними ресурсами

_____ Дорош О.С.

«___» _____ 2025 р.

БАКАЛАВРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

**на тему «Практичні основи здійснення землеустрою при встановленні (зміні)
меж населених пунктів (на прикладі села Горбовичі Дмитрівської сільської
територіальної громади)»**

Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»

Гарант освітньої програми

д-р. географ. наук, проф.

Ковальчук І.П.

Керівник бакалаврської кваліфікаційної роботи

д-р. екон. наук., проф.

Дорош О.С.

Виконав

Андруша Я.В.

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землевпорядкування**

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
управління земельними ресурсами

_____ **Ольга ДОРОШ**

« » _____ **2025 р.**

ЗАВДАННЯ

на виконання бакалаврської кваліфікаційної роботи студенту

Андруші Ярослава Володимировича

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи: «Практичні основи здійснення землеустрою при встановленні (зміні) меж населених пунктів (на прикладі села Горбовичі Дмитрівської сільської територіальної громади)».

Затверджена наказом ректора НУБіП України від 18.11.2024 року № 2083 «С».

Термін подання завершеної роботи на кафедру: 06.06.2025 року.

Вихідні дані до бакалаврської кваліфікаційної роботи: нормативно-правова база, землевпорядна документація, методичні рекомендації та інші літературні джерела з досліджуваних питань.

У роботі були поставлені наступні завдання:

- вивчити теоретико-правові аспекти землеустрою при встановлення (зміні) меж населених пунктів;
- дослідити методичні основи проведення землевпорядних робіт при встановленні (зміні) меж населених пунктів;
- проаналізувати практичний аспект реалізації проекту землеустрою зі встановлення меж села Горбовичі Дмитрівської сільської територіальної громади.

Дата видачі завдання 19. 11. 2024 року

Керівник бакалаврської кваліфікаційної роботи _____ **Ольга ДОРОШ**

Завдання прийняв до виконання _____ **Ярослав АНДРУША**

ЗМІСТ

ВСТУП	5
1. ТЕОРЕТИЧНІ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ПРИ ВСТАНОВЛЕННІ (ЗМІНІ) МЕЖ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ	7
1.1. Сутність та значення землеустрою в контексті формування меж населених пунктів.....	7
1.2. Законодавче та нормативно-правове забезпечення встановлення та зміни меж	11
1.3. Повноваження органів виконавчої влади та місцевого самоврядування у сфері землеустрою.....	17
2. ОРГАНІЗАЦІЙНО-МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ПРИ ВСТАНОВЛЕННІ (ЗМІНІ) МЕЖ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ	25
2.1. Загальна характеристика процесу розробки документації із землеустрою.....	25
2.2. Послідовність здійснення процедур встановлення (зміни) меж населеного пункту.....	31
2.3. Особливості погодження документації із землеустрою	37
3. ПРАКТИЧНА РЕАЛІЗАЦІЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ПРИ ВСТАНОВЛЕННІ МЕЖ СЕЛА ГОРБОВИЧІ ДМИТРІВСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ	43
3.1. Характеристика села Горбовичі та передумови зміни його меж	43
3.2. Організація та проведення землевпорядних робіт у межах проекту.....	46
3.3. Особливості погодження та затвердження проекту встановлення меж	48
3.4. Результати та практичне значення реалізації проекту	49
ВИСНОВКИ	54
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	56
ДОДАТКИ	60

ВСТУП

Сучасний розвиток територіальних громад в Україні неможливий без ефективного управління земельними ресурсами. Однією з ключових складових цього процесу є встановлення і зміна меж населених пунктів, що забезпечує правову захищеність території, сприяє раціональному землекористуванню та створює основу для соціально-економічного розвитку громад. Особливої актуальності ця тема набуває в умовах децентралізації, коли органи місцевого самоврядування отримують більше повноважень щодо розпорядження землею, а питання чітких меж стає ключовим для ефективної організації простору.

За офіційними даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, значна кількість українських населених пунктів досі не мають меж, встановлених в натурі (на місцевості) та зареєстрованих у Державному земельному кадастрі [1]. Така ситуація призводить до численних земельних спорів між територіальними громадами, ускладнює процес управління земельними ресурсами та негативно впливає на інвестиційну привабливість територій.

Питання взаємозв'язку містобудівної та документації з просторового планування при розмежуванні територій населених пунктів розглядаються в роботах А.М. Третяк, В.А. Фоменко, В.М. Третяк, Д.М. Мельник, І.О. Удовенко, Ш.І. Ібатуллин. Значний внесок у дослідження проблем встановлення меж населених пунктів зробили також О.С. Дорош, А.Г. Мартин, Дорош, І.П. Купріянич, Є.В. Бутенко.

Водночас, незважаючи на значний науковий доробок, практичні аспекти управління земельними ресурсами при встановленні (зміні) меж населених пунктів у сільській місцевості в умовах реформи децентралізації залишаються недостатньо вивченими, що підтверджує актуальність обраної теми бакалаврської роботи.

Метою бакалаврської роботи є обґрунтування та аналіз практичних засад здійснення землеустрою в процесі встановлення (зміни) меж населених пунктів на

прикладі села Горбовичі Дмитрівської сільської територіальної громади. Для досягнення поставленої мети в бакалаврській роботі досліджено теоретичні, нормативні та організаційно-методичні засади землеустрою, а також проаналізовано практичний досвід встановлення меж села Горбовичі.

Предметом роботи є теоретичні, методичні та практичні аспекти управління земельними ресурсами в процесі встановлення (зміни) меж населених пунктів.

Об'єктом дослідження є село Горбовичі Дмитрівської сільської територіальної громади в межах Київської області.

Практичне значення одержаних результатів полягає у можливості використання розроблених підходів для оптимізації процедур встановлення та зміни меж населених пунктів, що сприятиме підвищенню ефективності використання земель, гарантуванню прав мешканців громади та розвитку територіальної інфраструктури.

1. ТЕОРЕТИЧНІ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ПРИ ВСТАНОВЛЕННІ (ЗМІНІ) МЕЖ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

1.1. Сутність та значення землеустрою в контексті формування меж населених пунктів

Землеустрій – це система організаційних, правових, економічних і технічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин, раціональне використання та охорону земель [2]. Встановлення або зміна меж населених пунктів є одним із найважливіших завдань землеустрою, оскільки саме межі визначають просторові рамки для розвитку громади, планування забудови, розміщення інфраструктури та забезпечення правового режиму земель.

Чітко визначені межі населеного пункту дозволяють уникнути конфліктів між власниками земельних ділянок, забезпечити ефективне управління земельними ресурсами, а також створити умови для залучення інвестицій та розвитку соціальної інфраструктури. Внаслідок цього встановлення меж є не лише технічним, а й стратегічним завданням для органів місцевого самоврядування [2].

Межі населених пунктів створюють умови для сталого розвитку громад. Без таких меж планування інфраструктури ускладнюється, оскільки просторова невизначеність призводить до конфліктів між громадами та знижує інвестиційну привабливість. Просторове управління передбачає аналіз поточного землекористування, прогнозування потреб у землі та підготовку кадастрової документації. Це забезпечує прозорість земельних відносин, оптимізує збір податків та сприяє розвитку інфраструктури. Це особливо важливо для сільських громад, оскільки відсутність чітких меж часто перешкоджає економічному розвитку та залученню інвесторів.

Формування меж адміністративно-територіальних утворень належить до особливо важливих та відповідальних завдань сучасного землеустрою, адже ці межі виступають просторовим базисом для територіальної організації державного

управління та місцевого самоврядування [3, с. 17]. Це підкреслює фундаментальну роль, яку відіграє землеустрій у формуванні просторового базису для функціонування всієї системи державного управління та місцевого самоврядування. Фактично, без чітких меж важко ефективно управляти на місцевому рівні. Якщо межі не визначені або є спірними, це створює багато проблем, які впливають на життя людей і розвиток територій. Можуть виникати складнощі з розподілом податкових надходжень, оскільки незрозуміло, до якого бюджету повинні надходити кошти від певної земельної ділянки. Це призводить до недофінансування місцевих громад, що гальмує розвиток інфраструктури, освіти, медицини та інших соціальних послуг.

Крім того, невизначеність меж створює правову невизначеність для власників земельних ділянок, що може призвести до земельних спорів. Коли громадяни не знають, до якої територіальної громади належить їхня земля, вони не можуть повноцінно реалізувати свої права та обов'язки. Виникатимуть питання щодо місця реєстрації, отримання дозволів на будівництво, сплати комунальних платежів. Це створює напругу у відносинах між сусідами та між громадянами і місцевою владою.

Така ситуація також перешкоджає залученню інвестицій. Жоден серйозний інвестор не захоче вкладати кошти в територію, де правовий режим земель не є стабільним і зрозумілим. Коли немає чітких меж, це створює ризики, як-от зміна правил, судові справи та бюрократичні перепони. Через це економічний потенціал регіонів не реалізується, нові робочі місця не з'являються, а місцеві бюджети втрачають можливі доходи.

Нечіткі межі негативно впливають на планування забудови та розвиток інженерних мереж. Місцеві органи влади не можуть розробити якісні генеральні плани та детальні плани територій, якщо вони не знають точно, які землі знаходяться в їхньому віданні. Це може призвести до хаотичної забудови, відсутності необхідної інфраструктури (доріг, водогонів, каналізації, електромереж) та неефективного використання земельних ресурсів. Можуть

виникнути ситуація, коли одна частина вулиці знаходиться в одному населеному пункті, а інша – в сусідньому, що створює проблеми з обслуговуванням та ремонтом.

Крім того, невизначеність меж ускладнює проведення моніторингу земель та оцінки їх стану. Без чітко визначених просторових рамок неможливо зібрати достовірні дані про використання земель, їх якість, наявність забруднень тощо. Це перешкоджає впровадженню заходів з охорони земель та раціонального природокористування. Наприклад, якщо територія страждає від ерозії ґрунтів, але невідомо, хто несе відповідальність за цю ділянку, то ефективні заходи з її відновлення не будуть впроваджені.

Значення землеустрою у формуванні меж населених пунктів виходить далеко за рамки суто технічних процедур. Це стратегічне завдання, яке забезпечує стабільність, прозорість та ефективність управління земельними ресурсами, сприяє соціально-економічному розвитку громад та вирішенню багатьох проблем, що стосуються прав власності та повсякденного життя громадян. Чим швидше і якісніше будуть визначені межі, тим більше можливостей з'явиться для розвитку територій та покращення життя людей.

Практичне значення землеустрою при встановленні меж населених пунктів полягає у вирішенні низки важливих завдань:

- визначення просторових меж юрисдикції органів місцевого самоврядування;
- раціональне використання земельних ресурсів;
- впорядкування системи оподаткування земель;
- забезпечення умов для територіального розвитку населених пунктів;
- створення просторової основи для містобудівної документації [2].

Процес встановлення (зміни) меж населених пунктів є досить складним і комплексним, оскільки вимагає врахування багатьох факторів: історичних, природних, економічних, демографічних, культурних та інших. Крім того, необхідно узгоджувати інтереси різних сторін, що беруть участь у земельних

відносинах: громадян, органів місцевого самоврядування, бізнес-структур та держави.

Значення землеустрою щодо встановлення і зміни меж населених пунктів зростає в умовах децентралізації влади в Україні, коли питання чіткого визначення територіальних меж набуває не лише юридичного, а й соціально-економічного змісту. Адже від того, які землі включені в межі населеного пункту, залежить можливість громади розпоряджатися цими землями та отримувати відповідні надходження до місцевого бюджету.

З практичної точки зору, землеустрій у процесі встановлення меж населених пунктів передбачає [2]:

- аналіз поточної ситуації із землекористуванням;
- визначення перспектив розвитку населеного пункту;
- узгодження інтересів різних землекористувачів;
- підготовку необхідної документації;
- узгодження проектних рішень з відповідними органами влади;
- встановлення меж в натурі (на місцевості).

В результаті межа населеного пункту документально оформляється, юридично закріплюється та фізично позначається на місцевості, що створює правову основу для подальшого розвитку території.

Складність процесу розмежування часто пов'язана з необхідністю координації з різними секторами. Наприклад, розбіжності між містобудівним плануванням і фактичним землекористуванням можуть затягнути процес на роки. Законодавство, що вимагає врахування екологічних, історичних та соціальних аспектів, створює додаткові бюрократичні перепони.

Кадастрова документація, розроблена в процесі розмежування, стає основою для подальшого просторового планування територій. З аналізу матеріалів видно, що розмежування дає правову ясність для всіх учасників земельних відносин,

допомагає уникнути земельних спорів і конфліктів та робить управління земельними ресурсами прозорішим.

1.2. Законодавче та нормативно-правове забезпечення встановлення та зміни меж

Законодавче та нормативно-правове забезпечення встановлення та зміни меж населених пунктів базується на системі взаємопов'язаних законодавчих актів та підзаконних нормативних документів. Правову основу цієї діяльності становлять:

- Конституція України [4];
- Земельний кодекс України [5];
- Закон України «Про землеустрій» [2];
- Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» [7];
- Закон України «Про Державний земельний кадастр» [6];
- Постанова Кабінету Міністрів України від 26.05.2021 № 534 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» [8].

Основні положення нормативно-правових актів, що регулюють процес встановлення та зміни меж населених пунктів систематизовано та наведено в таблиці 1.

Критичний аналіз нормативно-правового забезпечення встановлення меж населених пунктів показує деякі проблемні аспекти регулювання. Зокрема, процедури погодження документації із землеустрою є досить складними і тривалими, що часто затримує встановлення меж на декілька років. Внаслідок цього значна кількість населених пунктів функціонують без юридично оформлених меж.

Законодавче та нормативно-правове забезпечення встановлення та зміни
меж населених пунктів

№ з/п	Назва нормативно-правового акта	Основні положення
1	Конституція України	Статтею 132 визначено принципи територіального устрою (єдності, цілісності та збалансованого соціально-економічного розвитку усіх регіонів України) встановлює єдність і цілісність державної території
2	Земельний кодекс України	Регулює поняття, принципи та процедуру встановлення/зміни меж населених пунктів, регламентує підстави, умови та порядок ініціювання, розроблення, погодження, затвердження і державної реєстрації меж (ст. 173–175)
3	Закон України «Про землеустрій»	Регулює питання організації та реалізації землеустрою, зокрема у контексті встановлення або зміни меж населених пунктів. Він визначає чіткий порядок підготовки, погодження, затвердження та реалізації відповідної документації. Стаття 46 детально описує структуру проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населеного пункту

4	Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні»	Стаття 26 – виключна компетенція сільських, селищних та міських рад встановлювати/змінювати межі населених пунктів. Закріплює основоположний принцип самоврядного управління територією, де саме місцева громада через свій представницький орган визначає просторові межі свого розвитку.
5	Закон України «Про Державний земельний кадастр»	Встановлює порядок внесення меж до кадастру – юридичне їх закріплення, а відповідна територія може бути відображена в публічних кадастрових планах і використовуватись у правових та містобудівних процедурах
6	Постанова КМУ №534 від 26.05.2021	Регламентує взаємодію містобудівної та землепорядної документації при зміні меж забезпечуючи їх узгодженість, плановість і законність у процесі формування територій громад.

Правове регулювання питань встановлення та зміни меж населених пунктів здійснюється низкою нормативно-правових актів. Основним документом, який визначає порядок проведення землеустрою, є Земельний кодекс України. У статті 173 Земельного кодексу України закріплено, що встановлення та зміна меж населених пунктів здійснюється відповідно до проектів землеустрою, які розробляються з урахуванням містобудівної документації, матеріалів інвентаризації земель та інших даних [5].

Крім того, Закон України «Про землеустрій» деталізує процедури розробки та погодження документації із землеустрою, а також визначає вимоги до її змісту та складу. Важливу роль відіграють також підзаконні нормативні акти, зокрема постанови Кабінету Міністрів України, які регламентують порядок погодження

документації, проведення громадських слухань, а також визначають повноваження органів виконавчої влади та місцевого самоврядування у цій сфері [2].

Варто зазначити, що встановлення і зміна меж населених пунктів – це досить складний процес, де треба врахувати інтереси багатьох: держави, місцевих громад, власників і користувачів землі. Тому закони повинні бути чіткими, прозорими і зрозумілими для всіх, хто бере участь у цьому процесі.

Основним завданням при встановленні меж є не лише їх фізична фіксація, а й комплексний підхід до визначення правового режиму використання земель [9, с. 2]. Зважаючи на те, що встановлення меж населених пунктів – це не просто геодезична операція з нанесення ліній на карту, а значно ширший процес, який включає визначення правового статусу та режиму використання земель, що входять до цих меж. Такий комплексний підхід дуже важливий, щоб землі використовувалися розумно і стабільно, і щоб уникнути майбутніх конфліктів.

Коли йдеться про комплексний підхід, мається на увазі інтеграція різних аспектів: екологічних, соціальних, економічних та містобудівних. При визначенні меж важливо враховувати наявність водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, санітарно-захисних зон промислових підприємств, територій природно-заповідного фонду тощо. Включення таких територій до меж населеного пункту не означає, що на них автоматично дозволяється будь-яка діяльність. Навпаки, правовий режим цих земель залишається обмеженим відповідно до їх призначення та природоохоронного статусу. Наприклад: у межах водоохоронних зон заборонено будівництво, розорювання земель, використання хімічних добрив, що може призвести до забруднення водних об'єктів. Якщо ці обмеження не враховувати при формуванні меж, то це може призвести до екологічних катастроф або судових позовів.

Межі повинні бути встановлені таким чином, щоб забезпечити достатній простір для житлової забудови, розміщення об'єктів соціальної інфраструктури (шкіл, лікарень, дитячих садків), промислових зон та рекреаційних територій. Якщо

межі будуть занадто вузькими або нераціонально визначеними, це може стримувати розвиток громади та призвести до дефіциту земель для її потреб. Наприклад, якщо не передбачити достатньо землі для розширення цвинтаря, через кілька десятиліть громада зіткнеться з серйозною проблемою.

Важливим елементом є забезпечення прав власності та інтересів всіх зацікавлених сторін. При встановленні меж необхідно враховувати інтереси власників земельних ділянок, які потрапляють у межі населеного пункту або виходять за його межі. Це може включати зміну цільового призначення земель, переведення їх з однієї категорії до іншої, що впливає на вартість землі та права її використання. Необхідно забезпечити прозорість процедур та можливість для громадян брати участь в обговоренні проектів землеустрою, щоб уникнути конфліктів.

Недостатній комплексний підхід у минулому призвів до багатьох проблем. Часто межі встановлювалися без належного врахування містобудівних та екологічних обмежень, що призводило до хаотичної забудови в природоохоронних зонах або до неможливості ефективного використання певних територій. Були випадки, коли житлові будинки будувалися в санітарно-захисних зонах підприємств або поблизу річок без належного дотримання водоохоронного режиму, є частими.

Забезпечення комплексного підходу при встановленні меж населених пунктів є запорукою їх сталого розвитку, збереження навколишнього середовища та забезпечення прав громадян. Це вимагає тісної співпраці між різними органами влади, фахівцями у сфері землеустрою, містобудування та екології, а також активної участі громадськості.

Практика показує, що значна частина проектної межі по генеральному плану може ділити сформовані земельні ділянки землевласників та землекористувачів, контури угідь, сприяти утворенню анклавів відповідно до законодавства, і у разі затвердження такої межі потребуватиме розділення таких ділянок [10, с. 68]. Ця

цитата виявляє одну з найскладніших проблем, що виникає на практиці при встановленні або зміні меж населених пунктів – невідповідність між проектними рішеннями, закладеними в генеральних планах, та фактичним станом землекористування.

Ця проблема з'являється тому, що генеральні плани розробляються з довгостроковою перспективою, часто без детального аналізу поточного використання кожної земельної ділянки. У той же час, землеустрій має справу з існуючими правами власності та землекористування.

Якщо межа ділить контури угідь (поле, ліс, луг), це ускладнює їх раціональне використання та управління. Наприклад, частина поля може опинитися в межах населеного пункту і змінити своє цільове призначення, що унеможливить її подальше сільськогосподарське використання. Це може призвести до неефективного використання земельних ресурсів, оскільки ділянка, яка раніше була продуктивною, втрачає свою цінність для аграрного сектору.

Для вирішення цих проблем необхідно забезпечити більш тісний зв'язок між містобудівною документацією та землеустроєм. Це означає, що при розробці генеральних планів необхідно проводити більш детальний аналіз існуючого землекористування та прав власності. Слід залучати фахівців із землеустрою до розробки містобудівної документації на ранніх етапах, щоб уникнути конфліктів у майбутньому.

Також, необхідно розробити чіткі механізми компенсації збитків власникам та користувачам земельних ділянок, які постраждали внаслідок зміни меж. Це може включати викуп ділянок, надання інших рівноцінних ділянок, або грошову компенсацію. Важливо, щоб ці механізми були прозорими, справедливими та легкодоступними для громадян. Наприклад, має бути створений спеціальний фонд для виплати компенсацій, або передбачені державні програми підтримки.

Спрощення процедур розділення земельних ділянок, які були розсічені новими межами, також є важливим кроком. Це повинно бути швидким і

безболісним процесом для власників землі, без зайвих бюрократичних перепон. Можливо, необхідно передбачити спеціальні спрощені процедури державної реєстрації прав на нові ділянки, що утворилися внаслідок розділення.

Успішне встановлення та зміна меж населених пунктів вимагає не лише відповідності законодавству, але й глибокого розуміння практичних аспектів землекористування, а також здатності вирішувати конфлікти та забезпечувати баланс інтересів. Це завдання вимагає постійного діалогу між органами влади, фахівцями та громадськістю.

1.3. Повноваження органів виконавчої влади та місцевого самоврядування у сфері землеустрою

Землеустрій як один із визначальних інструментів ведення державної політики у сфері регулювання земельних відносин займає чільне місце у забезпеченні раціонального використання земельних ресурсів, їх охорони та відновлення. В умовах децентралізації влади, реформування земельних відносин у реалізації державної політики у сфері землеустрою вагомою стала роль центральних органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування. Попри це необхідною умовою для забезпечення прийняття ефективних управлінських рішень щодо використання земельних ресурсів, збалансованого розвитку територій, а також запобігання конфліктам у сфері землекористування мають бути чітко розмежовані повноваження між цими суб'єктами публічного управління.

Ознайомлення, аналізування повноважень органів державної влади та місцевого самоврядування у сфері землеустрою дозволяє виявити:

- нормативно-правові прогалини у цій сфері;
- оцінити ефективність чинної системи управління землеустроєм;
- визначити напрями її удосконалення з урахуванням принципів сталого розвитку.

Із практичного погляду, одним із аспектів реалізації цих повноважень є участь суб'єктів управління у процесі встановлення та зміни меж населених пунктів. Адже ключову роль у формуванні просторової організації територій відіграють саме органи виконавчої влади та місцевого самоврядування.

Згідно із Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», сільські, селищні та міські ради приймають рішення про розробку проектів землеустрою щодо встановлення (зміни) меж, організовують їх громадське обговорення та затверджують відповідну документацію [7].

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру здійснює державний контроль за дотриманням вимог законодавства у сфері землеустрою, а також бере участь у погодженні проектної документації. У свою чергу, обласні та районні державні адміністрації забезпечують координацію дій між різними органами влади, а також сприяють вирішенню спірних питань, які можуть виникати у процесі встановлення меж.

Варто зазначити, що в процесі децентралізації відбулося значне посилення ролі органів місцевого самоврядування у вирішенні питань землеустрою. З 1 липня 2021 року органи місцевого самоврядування отримали повноваження розпоряджатися землями державної власності за межами населених пунктів (крім земель, що потребують особливої охорони з боку держави), що значно розширило їхні можливості щодо планування розвитку територій [11].

Розширення прав і можливостей місцевих громад в управлінні земельними ресурсами вимагає відповідних ресурсів і кваліфікованих фахівців. Наприклад, невеликим сільським громадам часто не вистачає коштів на топографічну зйомку або документацію. Координація з державними органами влади та Національною географічною картографічною службою залишається проблематичною через нечіткий розподіл обов'язків. Удосконалення системи розмежування юрисдикції та залучення сертифікованих землепорядників може прискорити розмежування та підвищити ефективність управління земельними ресурсами.

Важливу роль у процесі встановлення (зміни) меж населених пунктів відіграють також інші органи та установи:

1. Державна екологічна інспекція України;
2. Державна служба України з надзвичайних ситуацій;
3. Міністерство охорони здоров'я України;
4. Міністерство культури та інформаційної політики України.

Функції ключових органів, що беруть участь у погодженні проектів землеустрою щодо встановлення або зміни меж населених пунктів, нормативно-правова база, що регулює цей процес наведено в таблиці 2.

Таблиця 2

Участь органів державної влади у погодженні проектів землеустрою щодо встановлення/зміни меж населених пунктів

№ з/п	Орган чи установа	Функціональна роль	Нормативний акт	Особливі випадки
1	Державна екологічна інспекція України	Здійснює екологічний нагляд під час розробки проектів землеустрою	Закон України «Про охорону навколишнього середовища»	У разі впливу змін меж на довкілля
2	Державна служба України з надзвичайних ситуацій	Погоджує проекти в частині дотримання норм техногенної та пожежної безпеки	Кодекс цивільного захисту України	У межах зони потенційних надзвичайних ситуацій

3	Міністерство охорони здоров'я України	Погоджує межі у зонах санітарної охорони	Основи законодавства України про охорону здоров'я	Наприклад, біля джерел питного водопостачання
4	Міністерство культури та інформаційної політики України	Погоджує межі у зонах охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини»	Якщо межі стосуються пам'яток національного значення

Практика показує, що залучення багатьох органів влади до процесу погодження проектів землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населених пунктів часто призводить до затягування цього процесу. З огляду на це, закон передбачає, що відсутність погодження проекту землеустрою органами виконавчої влади у встановлений строк вважається згодою на його погодження за принципом мовчазної згоди.

Нинішній адміністративно-територіальний устрій України, сформований переважно за радянських часів, поділяє територію за кількома критеріями [3, с. 17]:

- 1) за географічними ознаками поділ на регіони (АР Крим, області, райони, міста-регіони Київ і Севастополь) та населені пункти (міста, селища, села);
- 2) за статусом поділ на адміністративно-територіальні одиниці (області, райони), самоврядні територіальні одиниці (міста, селища, села);
- 3) за місцем у системі адміністративно-територіального устрою України – поділ на територіальні одиниці первинного рівня (міста без районного поділу, райони у містах, селища, села), середнього рівня (райони, міста з районним поділом) і вищого рівня (Автономна Республіка Крим, області, міста Київ і Севастополь). Це положення висвітлює важливий аспект: адміністративно-

територіальний устрій, який є основою для визначення повноважень, успадкований з радянських часів. Ця спадщина має свої плюси і мінуси і впливає на ефективність управління земельними ресурсами та розмежування населених пунктів сьогодні.

Однією з головних проблем є те, що нинішній адміністративно-територіальний поділ часто не відповідає реальним потребам громад та сучасним економічним і соціальним реаліям. Межі районів та населених пунктів, визначені десятиліття тому, можуть бути нераціональними з точки зору логістики, розвитку інфраструктури або забезпечення доступу до послуг. Деякі населені пункти можуть бути занадто малими або занадто розкиданими, що ускладнює ефективне управління та надання адміністративних послуг. Люди змушені їздити до районних центрів для вирішення простих проблем, які можна було б вирішити на місцях, якби територіальна структура була краще оптимізована.

Складність та багато ступінчастість адміністративно-територіального устрою України (далі – АТУУ) призводить до розпорошення повноважень та відповідальності між різними рівнями управління. Це створює бюрократичні перешкоди, затягує процеси прийняття рішень та ускладнює координацію дій між органами державної влади та місцевого самоврядування. Для встановлення або зміни меж населеного пункту необхідно погодження на рівні сільської, селищної або міської ради, районної державної адміністрації, обласної державної адміністрації, а в окремих випадках – і центральних органів виконавчої влади. Кожен з цих етапів може бути джерелом затримок, що призводить до незадоволення громадян та гальмує розвиток територій.

Також, успадкований АТУУ часто не враховує демографічні зміни, міграційні процеси та трансформацію економічної діяльності. Населені пункти, які колись були центрами сільськогосподарського виробництва, можуть втратити своє значення, тоді як інші, що розвиваються як промислові або туристичні центри, потребують розширення територій та іншого підходу до управління. Старий поділ

може не дозволяти таким громадам розширюватися для залучення нових інвестицій або створення промислових зон, що перешкоджає їх економічному зростанню.

Проблема також полягає у фінансовій неспроможності багатьох місцевих громад, які в існуючому адміністративно-територіальному устрої не мають достатньо ресурсів для реалізації своїх повноважень. Коли громада має невелику кількість податків платників або обмежені джерела доходу, вона не може дозволити собі замовити якісні проекти землеустрою, провести необхідні геодезичні вишукування або найняти кваліфікованих фахівців. Це створює замкнене коло: відсутність ресурсів перешкоджає розвитку, а відсутність розвитку не дозволяє збільшити доходи.

Для вирішення цих проблем потрібна комплексна реформа адміністративно-територіального устрою, спрямована на укрупнення громад, оптимізацію розподілу повноважень та забезпечення фінансової спроможності. Децентралізація, яка відбувається в Україні, є кроком у правильному напрямку, але вона повинна супроводжуватися чітким визначенням меж та ресурсів для кожної громади. Також, необхідно вдосконалити процедури взаємодії між органами влади різних рівнів, щоб мінімізувати бюрократичні перешкоди та прискорити процес прийняття рішень. Запровадження електронних систем документообігу та обміну даними може значно спростити та прискорити процес погодження проектів.

Ефективне функціонування системи управління земельними ресурсами та встановлення меж населених пунктів залежить від актуальності та ефективності адміністративно-територіального устрою. Модернізація цієї системи є ключовим завданням для забезпечення сталого розвитку України.

Сучасні питання, пов'язані з плануванням розвитку землекористування в об'єднаних територіальних громадах, потребують термінового вирішення і більш глибоких наукових та методичних досліджень стосовно розроблення місцевих програм розвитку землекористування як первинного планувального документа на місцевому рівні [12, с. 26]. Місцеві програми розвитку землекористування мають

стати основою для територіального планування на місцевому рівні. Ця ідея дуже важлива, бо вона акцентує увагу на децентралізації та дає більше повноважень територіальним громадам у питаннях управління земельними ресурсами.

Однак, на практиці реалізація цього принципу стикається з низкою проблем:

По-перше, не всі місцеві громади мають достатньо ресурсів для створення якісних програм розвитку землекористування. Це через те, що не вистачає кваліфікованих спеціалістів у сфері землеустрою, містобудування та економіки на місцевому рівні. Часто громади не мають досвіду у формуванні стратегічних документів, які б повноцінно враховували їхні потреби та потенціал. Невеликі сільські громади можуть не мати доступу до геодезичних даних, сучасного програмного забезпечення або просто фахівців, які могли б правильно інтерпретувати та використовувати ці дані.

По-друге, існує проблема фінансування розробки таких програм. Створення якісного документу, який враховує всі аспекти територіального розвитку, вимагає значних фінансових вкладень. Місцеві бюджети часто обмежені, і громади не можуть дозволити собі замовити розробку комплексних програм, які б враховували всі необхідні параметри. Це призводить до того, що програми розробляються формально, без належного аналізу та обґрунтування, або ж взагалі не розробляються. Часто громада має пріоритет у забезпеченні життєдіяльності (оплата комунальних послуг, заробітних плат), тому розробка довгострокових програм відкладається на другий план.

По-третє, важливим аспектом є узгодження місцевих програм розвитку землекористування з регіональними та національними стратегіями. Це дозволяє забезпечити єдину державну політику у сфері земельних відносин та уникнути конфліктів інтересів. Однак, на практиці така координація може бути недостатньою, що призводить до неузгодженості планів та неефективного використання ресурсів.

Потрібно створити ефективний механізм для обговорення з громадськістю та врахування їхніх пропозицій при розробці місцевих програм. Це дозволить зробити ці програми більш легітимними та врахувати реальні потреби та інтереси мешканців громади. Однак, на практиці, участь громадськості може бути формальною, а пропозиції громадян не завжди враховуються.

Для вирішення цих проблем необхідно: посилити інституційну спроможність місцевих громад, надаючи їм методичну та консультативну підтримку у розробці програм. Це може включати тренінги, семінари, створення спеціалізованих центрів підтримки громад. Також, необхідно передбачити державне фінансування або співфінансування розробки таких програм, аби забезпечити їх якість. Важливо також впровадити ефективні механізми координації та узгодження місцевих програм з планами вищого рівня, а також забезпечити прозорість та доступність інформації для громадськості. Створення єдиної електронної платформи для розміщення та обговорення всіх планів розвитку.

У підсумку, перетворення місцевих програм розвитку землекористування на дієвий інструмент територіального планування є ключовим для сталого розвитку громад. Це вимагає комплексного підходу, який включає зміцнення кадрового потенціалу, фінансову підтримку та ефективні механізми взаємодії між усіма зацікавленими сторонами.

Завдяки чіткому розподілу повноважень між органами влади забезпечується прозорість та ефективність процедур землеустрою, а також дотримання інтересів як держави, так і місцевих громад. Варто зауважити, що повноваження органів виконавчої влади та місцевого самоврядування у сфері землеустрою не завжди чітко розмежовані, що може призводити до конфліктів компетенцій або, навпаки, до ситуацій, коли жоден орган не бере на себе відповідальність за вирішення певних питань. Це обумовлює необхідність подальшого вдосконалення законодавства у сфері розмежування повноважень органів влади щодо встановлення (зміни) меж населених пунктів.

2. ОРГАНІЗАЦІЙНО-МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ПРИ ВСТАНОВЛЕННІ (ЗМІНІ) МЕЖ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

2.1. Загальна характеристика процесу розробки документації із землеустрою

Розробка документації із землеустрою є однією з важливих складових системи регулювання земельних відносин. Така документація забезпечує правове, просторове та функціональне впорядкування землекористування. У разі встановлення або зміни меж населених пунктів ця документація виконує роль інструмента, який формалізує рішення органів місцевого самоврядування щодо територіального розвитку, слугує підставою для внесення змін до Державного земельного кадастру та забезпечує відповідність меж населеного пункту містобудівній політиці. Відповідно до чинного законодавства, розробка проектів землеустрою відбувається у встановленому порядку, який включає кілька послідовних етапів – від ініціювання до затвердження.

Таким чином, розробка документації із землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населених пунктів є складним та багатоетапним процесом, який потребує дотримання норм чинного законодавства та урахування низки факторів.

Відповідно до статті 46 Закону України «Про землеустрій», проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць розробляються з метою створення повноцінного життєвого середовища та створення сприятливих умов для їх територіального розвитку, забезпечення ефективного використання потенціалу територій [2].

Документування ще більше ускладнюється відсутністю сучасної картографічної інформації в багатьох громадах. Аналіз землекористування часто виявляє розбіжності між назвами ділянок і фактичним землекористуванням, що зумовлює необхідність проведення додаткової інвентаризації. Сучасні географічні

інформаційні системи (ГІС) дозволяють створювати точні плани меж, але їх впровадження вимагає інвестицій та навчання. Громадські слухання забезпечують прозорість, враховують інтереси місцевих жителів і дозволяють уникнути конфліктів при затвердженні проектів.

Виявлені суттєві проблеми у процесі управління земельними та іншими природними ресурсами, плануванні системи землекористувань у межах територіальних громад, причини їх виникнення, а це є наслідком неефективної системи державного управління, яка слабо адаптована до здійснення децентралізаційних процесів у сфері земельних відносин. [13, с. 22]. Ці проблеми дійсно заважають сталому розвитку територій та ефективного використання наявних ресурсів. На ділі це означає, що немає чіткої інформації про земельні та природні ресурси на території об'єднаних територіальних громад (ОТГ), що робить неможливим прийняття обґрунтованих управлінських рішень. Якщо громада не знає, які саме землі у неї є, в якому вони стані, та яке їхнє цільове призначення, вона не може залучати інвестиції, планувати розвиток інфраструктури чи вирішувати екологічні питання.

Часто буває так, що дані про земельні ділянки розкидані по різних відомствах, і це створює інформаційний вакуум на місцях. Сільські ради, які зараз є основними розпорядниками земель, не завжди мають доступ до повної та актуальної інформації, що призводить до помилок, неефективного використання земель, а іноді й до корупційних ризиків. Одна з ідей, як вирішити цю проблему, – створити єдину національну інфраструктуру геопросторових даних України, яка об'єднає просторові, статистичні та адміністративні дані про всі природні ресурси. Це дасть змогу отримати доступ до інформації онлайн і створити електронні сервіси [13, с. 23]. Завдяки такій системі, будь-який суб'єкт – від інвестора до звичайного громадянина – зможе отримати необхідну інформацію про земельну ділянку. Щоб запустити таку систему, потрібні значні фінансові вкладення і злагоджена робота багатьох державних установ.

Необхідно розробити єдині стандарти збору та зберігання даних, провести навчання фахівців на місцях, забезпечити технічну підтримку системи. Внаслідок цього, буде створено ефективний інструмент для управління земельними ресурсами, який забезпечить прозорість, швидкість та обґрунтованість прийняття рішень, а також сприятиме залученню інвестицій та сталому розвитку територій.

При здійсненні геодезичного встановлення меж земельних ділянок можуть виникати певні проблеми, які потребують розв'язання. Зокрема, у випадку, якщо виконавець робіт припустився помилки у визначенні координат кутів повороту меж земельної ділянки, або будь-яку іншу помилку, що пов'язана із виконанням топографо-геодезичних робіт, можуть з'явитися наслідки, які в подальшому ускладнять стикування меж суміжних земельних ділянок [14, с. 120]. Ці помилки можуть бути критичними, адже вони не тільки впливають на точність кадастрових даних, але й можуть призвести до серйозних земельних спорів між власниками. Потрібно також впроваджувати систему контролю якості, яка б передбачала обов'язкову перевірку всіх вимірювань та розрахунків. Одним із можливих шляхів покращення ситуації є посилення відповідальності за неякісне виконання робіт, а також надання фінансової підтримки землепорядним організаціям для оновлення технічної бази.

Крім того, важливо проводити регулярні курси підвищення кваліфікації для геодезистів, де вони могли б ознайомитися з новими методиками та технологіями. Внаслідок цього, буде підвищено довіру до даних Державного земельного кадастру та зменшено кількість земельних спорів.

Процес розробки документації із землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населених пунктів можна розділити на кілька основних етапів [7], таблиця 3:

Характеристика етапів розробки документації із землеустрою

Етап	Основні завдання	Нормативна база	Практичні виклики
Підготовчий	Аналіз нормативних актів; збір кадастрових даних; топогеодезичні дослідження; аналіз землекористування	Ст. 46 ЗУ «Про землеустрій»	Відсутність сучасних карт; розбіжності між документами та фактичним використанням земель; необхідність додаткової інвентаризації
Проектування	Визначення меж; зонування території; розрахунок площ; економічне обґрунтування змін	Ст. 47 ЗУ «Про землеустрій», вимоги Держкомзему	Помилки в геодезичних вимірах; неврахування природних обмежень (наприклад, зон підтоплення); брак кваліфікованих кадрів
Оформлення та погодження	Складання пояснювальної записки; розробка графічних матеріалів; громадські слухання; узгодження з органами влади	Постанова КМУ №1051, ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»	Багаторазові доопрацювання через неузгоджені обмеження; низька активність громадян на слуханнях; затримки через бюрократію

Така структура показує, що для успіху всього процесу важливо виконувати кожен етап по черзі. Скажімо, якщо пропустити аналіз містобудівної документації

на початку, це може викликати проблеми з архітектурними органами пізніше. І водночас, використання сучасних інструментів, як-от єдина геопросторова платформа, може автоматизувати збір даних і зменшити ризик помилок. Це особливо важливо для сільських громад, де з технічними ресурсами туго.

Важливо, що кожен етап має не лише технічний, а й соціальний вимір. Громадські слухання, які формально належать до заключного етапу, мають готуватися вже на початку – через інформаційні кампанії для мешканців. Досвід показує, що ігнорування цього призводить до протестів і заморожування проектів. Тож, якщо дотримуватися чіткої послідовності дій і добре спілкуватися з громадою, це забезпечить ефективний землеустрій.

Стаття 47 Закону України «Про землеустрій» визначає, що проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населеного пункту включає:

- пояснювальну записку;
- завдання на виконання робіт;
- рішення про розроблення проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населеного пункту;
- вкопювання із схеми землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальної одиниці (у разі наявності);
- вкопювання із проекту формування територій і встановлення меж сільських, селищних рад (у разі наявності);
- матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування;
- відомості про обчислення площі населеного пункту;
- матеріали погодження проекту;
- експлікацію земель у існуючих (за наявності) та проектних межах населеного пункту;
- план існуючого використання земель населеного пункту (у разі наявності);

- план проектних меж населеного пункту, розроблений на оновленій топографічній основі в масштабі не дрібніше 1:10000 [2].

Особливості процесу розробки документації із землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населених пунктів визначаються також низкою інших нормативно-правових актів:

- Постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру», яка визначає порядок внесення відомостей про межі адміністративно-територіальних одиниць до Державного земельного кадастру [15];
- Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 26.08.2021 № 485 «Про затвердження Вимог до технічного і технологічного забезпечення виконавців робіт із землеустрою», який встановлює вимоги до технічного забезпечення під час розробки проектів землеустрою [16];

Під час розробки документації із землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населених пунктів необхідно враховувати також вимоги Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [17], особливо у випадках, коли межі населеного пункту встановлюються (змінюються) відповідно до затвердженої містобудівної документації.

Розробка документації із землеустрою щодо встановлення або зміни меж населеного пункту є багатоетапним процесом, який включає підготовчий етап, збір вихідних даних, розробку проектних рішень та затвердження документації. На початковому етапі проводиться аналіз наявної містобудівної, кадастрової та картографічної інформації, визначається специфіка території та враховуються екологічні, економічні та соціальні аспекти.

Далі виконується топографо-геодезична зйомка, складаються плани меж, розробляються проекти землеустрою, які проходять погодження у відповідних органах. Важливою складовою є громадське обговорення проекту, що дозволяє

врахувати думку мешканців громади та уникнути можливих конфліктів у майбутньому [2].

2.2. Послідовність здійснення процедур встановлення (зміни) меж населеного пункту

Процедура встановлення або зміни меж населеного пункту є складним процесом, який вимагає чіткої послідовності дій та процедур відповідно до вимог чинного законодавства. Цей процес можна розділити на кілька взаємопов'язаних етапів.

1. Ініціювання розробки проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населеного пункту. Відповідно до статті 46 Закону України «Про землеустрій», рішення про розробку проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населеного пункту приймають відповідні сільські, селищні, міські ради [2]. Це рішення повинно містити інформацію про мету встановлення (зміни) меж, орієнтовний обсяг робіт та джерела фінансування.
2. Визначення виконавця робіт із землеустрою. Відповідно до статті 26 Закону України «Про землеустрій», розробниками документації із землеустрою можуть бути:
 - юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників;
 - фізичні особи-підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками [2].

Оцінка і прогнозування того, як використовувати земельні ресурси території, розглядається як теоретичний і методологічний аспект [18, с. 62]. Без точного розуміння того, які саме ресурси доступні на певній території та як вони можуть

бути використані, будь-яке планування буде базуватися на припущеннях, а не на об'єктивних даних. Якщо оцінка зроблена ретельно, враховуючи всі фактори, це допоможе не тільки вибрати найкращу ділянку, але й зекономити, зменшити екологічні ризики та забезпечити стабільний розвиток на довгий час. Практичний приклад може бути пов'язаний з плануванням рекреаційних зон. Якщо не врахувати ландшафтні особливості, потенційні ризики стихійних явищ (зсувів ґрунту) та доступність водних ресурсів, можна побудувати об'єкти, які будуть небезпечними для відвідувачів або вимагатимуть постійних значних витрат на утримання.

Інформація про земельні ресурси часто розкидана і не зібрана в одному місці, що робить її аналіз складнішим. Для покращення ситуації треба ввести обов'язкові вимоги до якості та повноти оцінки земельно-ресурсного потенціалу, а також надати фінансову підтримку для таких робіт. Це можна зробити через державні програми, які заохочуватимуть використання сучасних технологій, таких як геоінформаційні системи (ГІС) та дистанційне зондування землі, для збору та аналізу даних.

Топографічна зйомка є критично важливим етапом, оскільки точність координат меж залежить від якості обладнання та майстерності будівельників. Сільські громади часто не мають сучасних інструментів, що ускладнює процес. Громадські слухання відіграють важливу роль, але недостатня участь мешканців може знизити їхню ефективність.

На підставі здійсненого аналізу законодавчого регулювання з розроблення проектів землеустрою щодо встановлення меж обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів встановлено, що змістовна складова проекту не відповідає сучасним вимогам для практичного використання. Запропоновано структурну модель землевпорядних дій для розроблення цих проектів [19, с. 11]. Ця проблема напряму впливає на послідовність здійснення процедур, оскільки неякісна або неповна документація створює вузькі місця на етапах проектування та погодження. Якщо зміст проекту нечіткий або не відповідає сучасним вимогам, це

призводить до багаторазових переглядів, доопрацювань та, як наслідок, затягування всього процесу. Наприклад, у проекті не враховані всі існуючі обмеження на використання земель (такі як охоронні зони пам'яток природи, зони санітарної охорони водних об'єктів чи зони особливого режиму використання), це може призвести до того, що на етапі погодження проект буде повернуто на доопрацювання. Це означає, що весь ланцюжок дій: від збору даних до розробки графічних матеріалів – потрібно буде переглядати, що потребує додаткового часу та ресурсів. Така ситуація підвищує ризики виникнення конфліктів та судових спорів у майбутньому, адже неузгоджені або нечітко визначені обмеження можуть призвести до порушення прав власності або екологічних норм.

На підставі здійсненого аналізу законодавчого регулювання з розроблення проектів землеустрою щодо встановлення меж обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів встановлено, що змістовна складова проекту не відповідає сучасним вимогам для практичного використання. Запропоновано структурну модель землевпорядних дій для розроблення цих проектів [19, с. 11]. Ця проблема прямо впливає на порядок процедур, бо неякісна чи неповна документація створює проблеми на етапах проектування і погодження. Якщо зміст проекту неясний або не відповідає сучасним вимогам, це веде до численних переглядів і доопрацювань, що затягує весь процес. Збільшуються ризики конфліктів і судових спорів у майбутньому, бо неузгоджені чи нечітко визначені обмеження можуть порушити права власності або екологічні норми.

Пропозиція щодо структурної моделі землевпорядних дій справді на часі, бо вона допоможе впорядкувати процес розробки проектів і зробити їх відповідними сучасним вимогам. Це допоможе зменшити вплив людського фактора, підвищити точність даних і значно прискорити розробку. Також варто ввести обов'язкове навчання та сертифікацію для землевпорядників, які працюватимуть з цією новою моделлю, щоб вона використовувалася правильно та ефективно.

Підрядник визначається відповідно до вимог Закону України «Про публічні закупівлі» або шляхом укладення прямого договору, якщо вартість робіт не перевищує встановлених законодавством порогів.

3. Укладання договору на розробку проекту землеустрою та видача замовником виконавцю завдання на виконання робіт. Договір має містити:

- найменування та реквізити сторін;
- підстави для виконання робіт;
- перелік документів та матеріалів, які надаються виконавцю;
- перелік та строки виконання робіт;
- порядок здачі та приймання робіт;
- вартість робіт та порядок їх оплати;
- права та обов'язки сторін;
- відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання умов договору;
- порядок вирішення спорів;
- інші умови.

4. Збір та аналіз вихідних даних. На цьому етапі виконавець робіт збирає та аналізує:

- матеріали існуючої містобудівної документації;
- відомості про існуючі межі населеного пункту (за наявності);
- відомості про земельні ділянки різного цільового призначення та форм власності;
- матеріали Державного земельного кадастру;
- топографо-геодезичні матеріали;
- матеріали лісовпорядкування, відомості про особливо цінні землі та природно-заповідний фонд;
- інші матеріали та відомості.

5. Виконання топографо-геодезичних робіт. Цей етап передбачає:

- створення або оновлення топографо-геодезичної основи;
- виконання геодезичних вимірювань для визначення координат поворотних точок меж населеного пункту;
- камеральну обробку результатів вимірювань;
- складання планово-картографічних матеріалів.

6. Розробка проекту землеустрою. На цьому етапі розробляються:

- пояснювальна записка з обґрунтуванням запропонованих рішень;
- план сучасного використання земель населеного пункту (за наявності існуючих меж);
- план проектних меж населеного пункту;
- експлікація земель за категоріями та угіддями у існуючих (за наявності) та проектних межах;
- каталог координат поворотних точок меж населеного пункту;
- матеріали погодження проекту [2].

7. Погодження проекту землеустрою. В залежності від конкретних обставин, проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населеного пункту погоджується з:

- територіальним органом Держгеокадастру;
- органом містобудування та архітектури;
- органом охорони культурної спадщини (у разі наявності на території пам'яток культурної спадщини);
- органом охорони природи (у разі наявності на території об'єктів природно-заповідного фонду);
- органом водного господарства (у разі наявності на території водних об'єктів);
- органом лісового господарства (у разі наявності на території лісових ділянок);

- власниками та користувачами земельних ділянок, що включаються до території населеного пункту або виключаються з неї.
8. Проведення громадських слухань. Відповідно до статті 21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», проекти містобудівної документації на місцевому рівні підлягають громадському обговоренню [17]. Хоча проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населеного пункту не є містобудівною документацією, але якщо межі населеного пункту встановлюються (змінюються) відповідно до затвердженої містобудівної документації, доцільно провести громадські слухання для забезпечення прозорості процесу та врахування інтересів громади.
9. Затвердження проекту землеустрою. Проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населеного пункту затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою. Рішення про затвердження проекту землеустрою приймається на пленарному засіданні ради.
10. Внесення відомостей про межі населеного пункту до Державного земельного кадастру. Відповідно до статті 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр», відомості про межі адміністративно-територіальних одиниць вносяться до Державного земельного кадастру на підставі рішення відповідної сільської, селищної, міської ради про затвердження проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальної одиниці [15].
11. Винесення меж населеного пункту в натуру (на місцевість). Цей етап передбачає:
- визначення на місцевості положення поворотних точок меж населеного пункту;
 - закріплення на місцевості меж населеного пункту межовими знаками встановленого зразка;
 - складання акта приймання-передачі межових знаків на зберігання;

- виготовлення технічної документації із землеустрою щодо винесення меж населеного пункту в натуру (на місцевість).

Варто зазначити, що вищеописана послідовність дій може мати деякі особливості в залежності від конкретних обставин, зокрема:

- якщо встановлення (зміна) меж населеного пункту пов'язане з включенням до його території земель державної власності, процедура може бути більш складною та тривалою, оскільки потребує погодження з Кабінетом Міністрів України;
- якщо встановлення (зміна) меж населеного пункту пов'язане з включенням до його території земель приватної власності, необхідно отримати згоду власників цих земельних ділянок або вирішити питання щодо їх викупу для суспільних потреб у порядку, встановленому законом;
- якщо встановлення (зміна) меж населеного пункту передбачає включення до його території особливо цінних земель, земель природно-охоронного фонду та історико-культурного призначення, земель лісового фонду, рішення приймається після узгодження з Верховною Радою України.

Кожен з цих етапів має свої особливості та вимагає дотримання чітко визначених процедур, що гарантує законність та прозорість процесу [2].

2.3. Особливості погодження документації із землеустрою

Затвердження документів із землеустрою для зміни меж населених пунктів – це обов'язковий крок у процесі погодження проектів. Цей процес важливий для дотримання законів, безпеки, екологічного балансу та узгодженості в плануванні територій. Документація погоджується з урахуванням характеристик території, її цільового призначення, наявності об'єктів природоохоронного, історико-культурного або техногенного значення.

Особливо важливо, щоб проект відповідав законам, містобудівним документам і враховував інтереси сусідніх громад. Після погодження можуть бути внесені зміни в проект, і тоді він подається на затвердження радою.

Власне, погодження меж земельної ділянки із суміжними власниками та землекористувачами не може слугувати підставою для відмови відповідної місцевої ради в затвердженні технічної документації, за умови правомірних дій кожного із землекористувачів [14, с. 119]. Таке погодження важливе, щоб захистити права землекористувачів і пришвидшити приватизацію. Непогодження меж часто затягує процеси, хоча насправді це не має бути проблемою. Невирішені питання стають серйозними перешкодами для розвитку, бо інвестори не хочуть мати справу з ділянками без чітких меж, а власники не можуть повноцінно користуватися своєю землею. Для вирішення цієї проблеми варто посилити роз'яснювальну роботу серед представників органів місцевого самоврядування щодо чинного законодавства. Це може включати проведення регулярних семінарів, вебінарів для посадовців, де б детально роз'яснювалися правові норми та найкращі практики погодження меж.

Важливо також запровадити механізми медіації для врегулювання земельних спорів на початкових етапах. Щоб забезпечити ефективне та справедливе погодження меж, що є запорукою належного функціонування земельного кадастру, стабільності земельних відносин та економічного зростання.

Затвердження проектів часто затримується через необхідність узгодження з сусідніми громадами або приватними землевласниками. Цифрові кадастрові системи могли б полегшити цей процес, але в сільських громадах їх важко впровадити через нестачу технічних можливостей.

Принцип «мовчазної згоди» може зменшити затримки, але треба ретельно перевіряти якість документації. Прозорість і залучення всіх сторін сприяють ефективному завершенню процесу та зменшують ризик виникнення конфліктів [18, с. 67].

Проблеми з технічною спроможністю в сільських громадах дійсно заважають повноцінно впроваджувати цифрові кадастрові системи, а це, в свою чергу, ускладнює погодження та затвердження проектів землеустрою. Через недостатнє фінансування, брак кваліфікованих фахівців та старе обладнання громади не можуть повністю скористатися перевагами сучасних технологій, що гальмує розвиток земельних відносин.

Відповідно до статті 186 Земельного кодексу України та статті 186-1 Земельного кодексу України, проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населених пунктів підлягають обов'язковому погодженню з [5], наведено в таблиці 4.

Крім того, у випадках, передбачених законом, проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населеного пункту підлягає погодженню з:

1. Обласною радою – у разі, якщо встановлення (зміна) меж населеного пункту пов'язане зі зміною меж району.
2. Районною радою – у разі, якщо встановлення (зміна) меж населеного пункту пов'язане зі зміною меж району в місті.
3. Власниками та користувачами земельних ділянок – у разі, якщо встановлення (зміна) меж населеного пункту передбачає включення до його території земельних ділянок приватної власності або земельних ділянок, наданих у користування.

Перелік органів, що здійснюють погодження проектів землеустрою

Орган, що здійснює погодження проектів землеустрою	Сфера погодження
Територіальний орган Держгеокадастру	<p>Дотримання вимог земельного законодавства, зокрема:</p> <ul style="list-style-type: none"> • відповідність проекту землеустрою вимогам законодавства; • врахування обмежень у використанні земель; • дотримання вимог щодо особливо цінних земель; • правильність визначення категорій земель; • правильність обчислення площ земельних ділянок.
Структурний підрозділ відповідної обласної державної адміністрації у сфері містобудування та архітектури	Відповідність проекту містобудівній документації: відповідність запропонованих меж генеральному плану населеного пункту (за наявності); врахування перспектив розвитку населеного пункту; дотримання вимог щодо формування повноцінного життєвого середовища.
ЦОВВ, який займається охороною культурної спадщини, або відповідний відділ в обласній адміністрації	Розміщення на території, яка входить у проект землеустрою, пам'яток культурної спадщини та їх охоронних зон.

ЦОВВ, що відповідає за охорону навколишнього природного середовища, або відповідний відділ в обласній адміністрації.	Розміщення на території, що входить у проект землеустрою, об'єктів природно-заповідного фонду та їх охоронних зон.
ЦОВВ, що реалізує державну політику у сфері лісового господарства	Розташування на території, що входить до проекту землеустрою для лісових земель.
ЦОВВ відповідальний за реалізацію державної політики у водному господарстві	Розташування на території, що входить до проекту землеустрою для водних об'єктів чи водоохоронних зон.

Кожен орган здійснює погодження проекту землеустрою в межах своїх повноважень та не може вимагати погодження інших питань. Строк погодження проекту землеустрою не повинен перевищувати десяти робочих днів з дня одержання проекту землеустрою.

У разі відмови у погодженні проекту землеустрою, орган, що здійснює погодження, надає розробнику висновок із зазначенням конкретних вимог законодавства, які порушені, та пропозицій щодо усунення недоліків. Повторне подання проекту землеустрою на погодження допускається лише після усунення зауважень.

Варто зазначити, що саме в процесі децентралізації процедура погодження документації із землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населених пунктів була дещо спрощена. Зокрема, запроваджено принцип «мовчазної згоди» при погодженні проектів землеустрою, згідно з яким у разі, якщо протягом встановленого строку від органу виконавчої влади не надійшло погодження

проекту землеустрою або відмови у його погодженні, проект землеустрою вважається погодженим цим органом [20]. Принцип покликаний прискорити процедури, але може створити проблеми, якщо немає належного контролю якості документації. Це може призвести до затвердження проектів з помилками, що згодом викличе земельні спори та судові розгляди. Щоб вирішити це, важливо забезпечити прозорість та залучення всіх сторін до процесу погодження, що є ключем до ефективного завершення процедур та зменшення ризиків конфліктів. Внаслідок цього, буде створено умови для ефективного функціонування кадастрових систем у сільській місцевості, що сприятиме прискоренню погодження документації, залученню інвестицій та сталому розвитку територій.

Затвердження проектів часто затримується через необхідність узгодження з сусідніми громадами або приватними землевласниками. Цифрові кадастрові системи можуть спростити цей процес, але їх впровадження в сільських громадах обмежене через брак технічної спроможності. Прозорість і залучення всіх сторін сприяють ефективному завершенню процесу та зменшують ризик виникнення конфліктів.

Також спрощено процедуру погодження проектів землеустрою з власниками та користувачами земельних ділянок. Відтепер у разі, якщо власник або користувач земельної ділянки, яка включається до території населеного пункту, не надав згоди на її включення, питання про примусове відчуження земельної ділянки для суспільних потреб вирішується в судовому порядку.

У підсумку, погодження документації із землеустрою забезпечує узгодженість дій між усіма учасниками процесу, дозволяє врахувати всі можливі ризики та забезпечує законність встановлення або зміни меж населеного пункту [2].

3. ПРАКТИЧНА РЕАЛІЗАЦІЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ПРИ ВСТАНОВЛЕННІ МЕЖ СЕЛА ГОРБОВИЧІ ДМИТРІВСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

3.1. Характеристика села Горбовичі та передумови зміни його меж

Село Горбовичі, що є частиною Дмитрівської сільської громади в Бучанському районі Київщини, зазнало значних змін унаслідок повномасштабної війни в Україні, що почалася у 2022 році. Розташоване за 30 км на південь від Бучі та 34 км від Києва, це стратегічно важливий регіон, який був тимчасово окупований на початку вторгнення.

Станом на 2025 рік, за даними Вікіпедії, населення Горбовичів становить 267 осіб [21], що свідчить про значне скорочення кількості мешканців порівняно з 2022 роком (476 осіб). Це пов'язано з міграційними процесами, евакуацією частини жителів та загальною демографічною ситуацією в умовах війни. Горбовичі також відомі тим, що поблизу села розташоване заповідне урочище «Корчуватник», яке залишається важливим екологічним об'єктом. Після 2022 року село, як і багато інших в Україні, переживає складний період, але завдяки реформам і планам розвитку є шанс на відновлення.

Знаєте, сучасний розвиток Горбовичів дуже пов'язаний з тим, як відновлюється Бучанський район після деокупації. Як повідомляє Дмитрівська громада, у 2024 році почали реалізовувати кілька проєктів, щоб відновити дороги, комунікації та соціальні об'єкти. Однак, головним викликом для громади залишається залучення молодих сімей та створення умов для повернення переселенців, бо близькість до Києва дає можливості для розвитку приміського житлового будівництва та агротуризму.

Зараз, коли відбуваються соціально-економічні зміни і триває війна, важливо стежити за тим, що відбувається в сільських районах. Горбовичі, що входить до

Дмитрівської громади, показує типові для Київщини тенденції розвитку, які можна побачити в таблиці 5.

Таблиця 5

Основні характеристики села Горбовичі

Категорія	Характеристика
Адміністративна приналежність	Бучанський район, Дмитрівська сільська громада (створена у 2020 році в рамках децентралізації)
Інфраструктура	У 2024–2025 роках розробляється детальний план забудови для житлової та громадської інфраструктури
Економіка	Частина населення зайнята в сільському господарстві, багато підприємств зменшили активність через війну
Мовний склад	За переписом 2001 року 99,25% мешканців вважали рідною українську мову

Наведені дані демонструють динаміку розвитку села, зокрема вплив адміністративних змін після децентралізації та наслідки повномасштабного вторгнення для місцевої економіки та інфраструктури. Мовний склад населення тут дуже важливий для розуміння соціокультурних особливостей регіону.

Межі Горбовичів були вперше визначені в 1994 році, коли було затверджено проект формування території та встановлення меж сільських населених пунктів. Тоді площа села становила 218,51 га. Однак з часом ці межі перестали відповідати

потребам громади. У 2013 році Шпитківська сільська рада затвердила генеральний план, який передбачав розширення території до 1050,87 га, але повна реалізація цього плану так і не відбулася. Новий проект землеустрою, розроблений у 2024 році, уточнює площу до 1078,5570 га, враховуючи сучасні потреби у житловому будівництві, інфраструктурі та об'єктах громадського призначення [Додаток В].

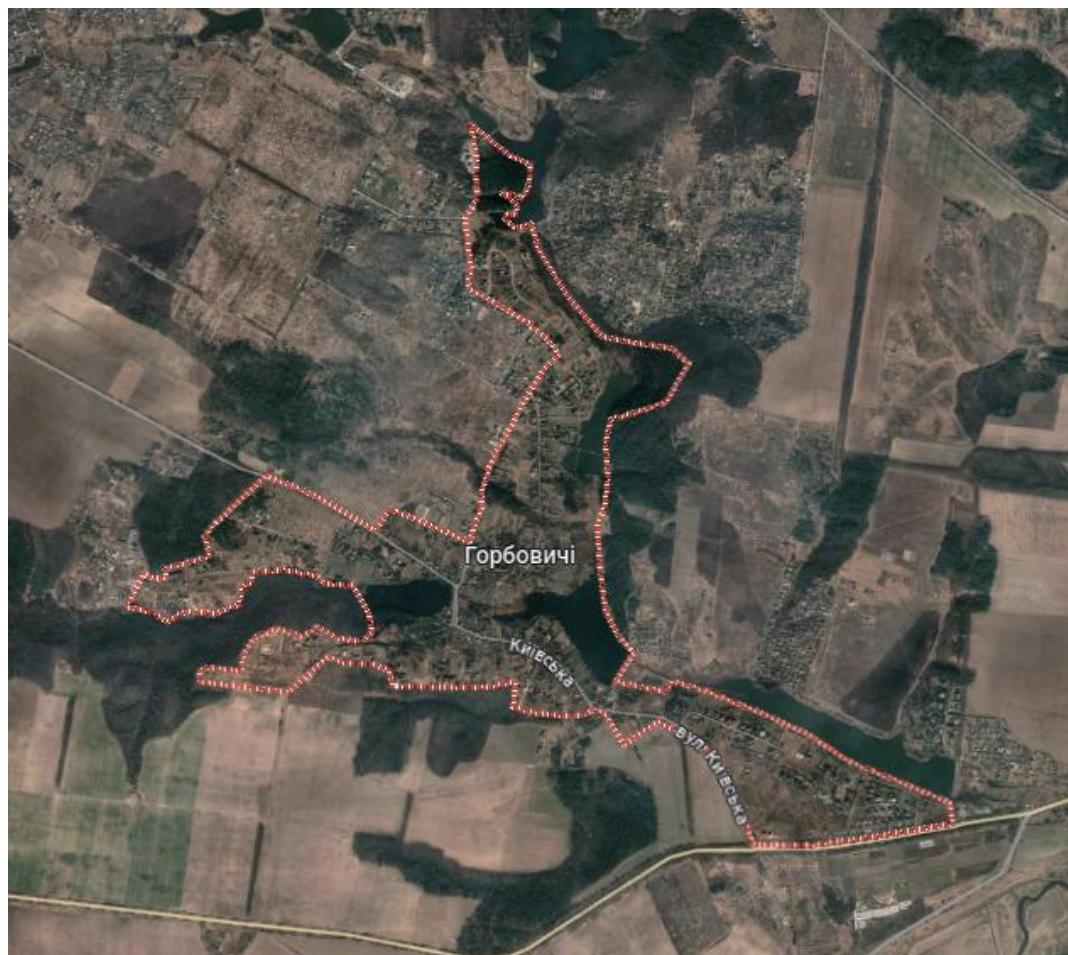


Рисунок 1. Схема розташування меж села Горбовичі (Google maps)

Зміна меж села Горбовичі обумовлена кількома важливими причинами:

По-перше, демографічні зміни та поступове зростання кількості домогосподарств створюють попит на додаткові ділянки для житлового будівництва. Хоча населення залишається стабільним, кількість сімей, які потребують власних ділянок, зростає.

По-друге, наявна інфраструктура – школа, медичний пункт, комунальні об'єкти – вже не відповідає сучасним стандартам. Наприклад, школа розрахована на 100 учнів, але з перспективою зростання населення це може виявитися недостатнім.

По-третє, адміністративні реформи, зокрема створення Дмитрівської громади у 2020 році, посилили необхідність чіткого визначення меж для ефективного управління землями та планування розвитку [22].

Правовою основою для зміни меж є рішення Дмитрівської сільської ради, яким дозволяється розробка проекту землеустрою. Цей документ є ключовим для узгодження з генеральним планом і забезпечення правової бази. Важливо, що відсутність даних про межі в Державному земельному кадастрі до цього моменту створювала правову невизначеність, ускладнюючи сільськогосподарські питання та сповільнюючи розвиток села. В результаті новий проект усуне ці прогалини.

Зміна меж села Горбовичі – це не просто формальність, а необхідний крок для сталого розвитку громади. Це дозволить раціонально використовувати земельні ресурси, розширювати інфраструктуру, покращувати якість життя мешканців та створювати умови для залучення інвестицій. Все це разом сприятиме вирішенню практичних завдань, пов'язаних з облаштуванням території, і відкриває нові перспективи для цього населеного пункту.

3.2. Організація та проведення землепорядних робіт у межах проекту

У цьому підрозділі розглядаються практичні аспекти організації та проведення земельних робіт для встановлення меж села Горбовичі, спираючись на Додаток В від 2013 року, а також відповідні законодавчі акти.

Землепорядні роботи виконувалися після рішення Дмитрівської сільської ради, що стало підставою для розробки проекту землеустрою. Виконавцем таких робіт можуть стати юридичні та фізичні особи, які мають необхідне технічне та

технологічне забезпечення та сертифікованих фахівців, відповідальних за якість виконаних робіт.

Реалізація процесу передбачає проходження трьох етапів:

1. Підготовчий етап: Збір вихідних даних, включаючи старі проекти землеустрою, генеральний план від 2013 року та топографічні матеріали. Проведено аналіз землекористування та визначено потреби села у нових сільськогосподарських ресурсах на основі даних Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухомі об'єкти.
2. Етап проектування: Розроблено проектні межі з урахуванням зібраних даних та проведених досліджень.
3. Етап оформлення: Завершено оформлення документації для затвердження та впровадження проекту.

Топографо-геодезичні роботи. Для зйомки в коридорі можливого переходу кордону (ширина 300 м) використовувався електронний тахеометр TORCON ES-105. Через часті перебої в мережі референтних станцій GPS-приймачі не використовувалися, тому використовувались наземні методи.

В процесі виконання робіт були виявлені розбіжності між проектною межею генерального плану та реальними межами ділянок у кадастрі. Зокрема, межі забудованих ділянок та полезахисних лісосмуг не збігалися з планом, що вимагало коригування. Для обробки даних було використано програмне забезпечення Digital та Autodesk AutoCAD.

У ході виконання робіт було виявлено: 1) відсутність централізованої системи водопостачання; 2) екологічні обмеження; 3) технічні труднощі.

Відсутність централізованої системи водопостачання ускладнило планування інфраструктури. Проектом передбачено використання магістральних водопровідних мереж для побутового та питного водопостачання, а також буріння артезіанських свердловин.

Екологічні обмеження, зокрема встановлення санітарно-захисної зони від очисних споруд до житлової забудови (ширина 15 м,) що відповідає санітарним нормам.

Технічні труднощі пов'язані з обмеженням у застосуванні GPS-обладнання, що компенсувалося використанням наземних методів зйомки.

Незважаючи на ці труднощі, земляні роботи виконано успішно, що заклало основу для подальшого розвитку села Горбовичі та раціонального використання його сільськогосподарських ресурсів.

3.3. Особливості погодження та затвердження проекту встановлення меж

Процес узгодження та затвердження проекту плану забудови території для встановлення меж села Горбовичі має відбуватися з врахуванням інтересів усіх зацікавлених сторін. Відповідно до статті 186 Земельного кодексу України [8], проект був узгоджений з Дмитрівською сільською радою, оскільки розширення меж не зачіпало території інших районів. Це значно спростило процедуру, оскільки не вимагало участі додаткових органів влади, що часто затримує процес на місяці.

Важливою частиною цього процесу є громадські слухання на яких усі пропозиції та зауваження мають враховуватися. Зважаючи на це, межі були скориговані для збереження ключових земельних ділянок для ведення сільського господарства. Таким чином, громада отримала можливість впливати на рішення, що стосуються її майбутнього.

Надалі на підставі рішення Дмитрівської сільської ради були затверджені нові межі села Горбовичі. Це рішення не тільки завершило формальний процес, але й відкрило шлях для внесення даних до Державного земельного кадастру. Без цього кроку межі не мали б юридичної сили, що могло призвести до правової невизначеності в майбутньому. Затвердження проекту можна порівняти з підписанням мирного договору після тривалих переговорів – всі сторони нарешті дійшли згоди, і село отримало чіткі межі для свого розвитку. [Додаток Б].

Чітко визначені межі сільського населеного пункту стали гарантією його розвитку, що дозволяє планувати інфраструктуру, залучати інвестиції та покращувати якість життя мешканців. Це відкриває нові можливості для будівництва житла, розвитку громадських об'єктів та залучення нових мешканців.

3.4. Результати та практичне значення реалізації проекту

Реалізація проекту зі зміни меж села Горбовичі стала важливим кроком для розвитку громади, забезпечивши чітке правове та просторове визначення території. Це дозволило не тільки вирішити нагальні проблеми, але й закласти основи для майбутнього розвитку села. Нижче розглянуто ключові результати та їх вплив на різні аспекти життя громади.

Зі збільшенням площі села до 1078,5570 га з'явилися нові земельні ділянки для розвитку інфраструктури. Зокрема, в планах громади є будівництво нової школи на 150 учнів, дитячого садка на 50 місць та спортивного майданчика. Це особливо важливо для сімей з дітьми, оскільки існуюча школа розрахована лише на 100 учнів і вже не відповідає потребам. Крім того, передбачається створення зони відпочинку з парком і велодоріжками, що поліпшить якість життя мешканців і привабить нових жителів [Додаток В].

Економічні вигоди

Збільшення території села на 20 гектарів дозволило залучити додаткові надходження від податку на землю. За попередніми розрахунками, це принесе до бюджету громади близько 150 тис. грн. на рік. Ці кошти планується спрямувати на ремонт доріг, розвиток комунальних послуг та соціальні програми, такі як підтримка малозабезпечених сімей та ветеранів. Крім того, чітко визначені межі полегшили процес залучення інвесторів, які тепер мають правову впевненість у своїх проєктах.

Соціальні переваги

Нові межі відкрили можливості для будівництва житла, що є особливо актуальним для молодих сімей. У планах – будівництво 50 нових будинків протягом наступних п'яти років. Це не тільки вирішить проблему з житлом, але й створить нові робочі місця в будівельному секторі. Крім того, розширення території дозволило виділити ділянки для громадських об'єктів, таких як бібліотека та центр відпочинку, що сприятиме культурному розвитку села.

Екологічні аспекти




При розробці проекту враховані екологічні вимоги. Зокрема, з метою збереження лісового масиву площею 50 гектарів передбачено створення буферної зони, яка мінімізує вплив забудови на природу. Це відповідає принципам сталого розвитку та забезпечує збереження зелених насаджень для майбутніх поколінь. Крім того, проект передбачає впровадження сучасних систем водовідведення та очисних споруд, що зменшить забруднення навколишнього середовища.

В результаті виконаних робіт було складено опис меж території села Горбовичі (КОАТУУ 3222488202, КАТОТТГ UA32080130040097024), розташованого в північній частині Дмитровської сільської територіальної громади і межує:

- з північного сходу - з селом Петрушки (КОАТУУ 3222486001, КАТОТТГ UA32080130120014131);
- з півдня і сходу – з сільською територіальною громадою Білогородська (КОАТУУ 3222480400, КАТОТТГ UA32080010000060215);
- із заходу - із землями села Личанка (КОАТУУ 3222484601, КАТОТТГ UA32080130070028223);
- з північного заходу – з селом Шпитьки (КОАТУУ 3222488201, КАТОТТГ UA32080130140022198).

Відомості про населений пункт	
Назва населеного пункту	село Горбовичі
Код населеного пункту — згідно з КОАТУУ	3222488202
Код населеного пункту — згідно з КАТОТТГ	UA32080130040097024
Існуюча площа, га	218,51 га
Проектна площа, га	1078,5570 га

Умовні позначення

-  проектна межа населеного пункту, як запропонована розробником проекту землеустрою
-  номер точок повороту проектної межі
-  існуюча межа населеного пункту

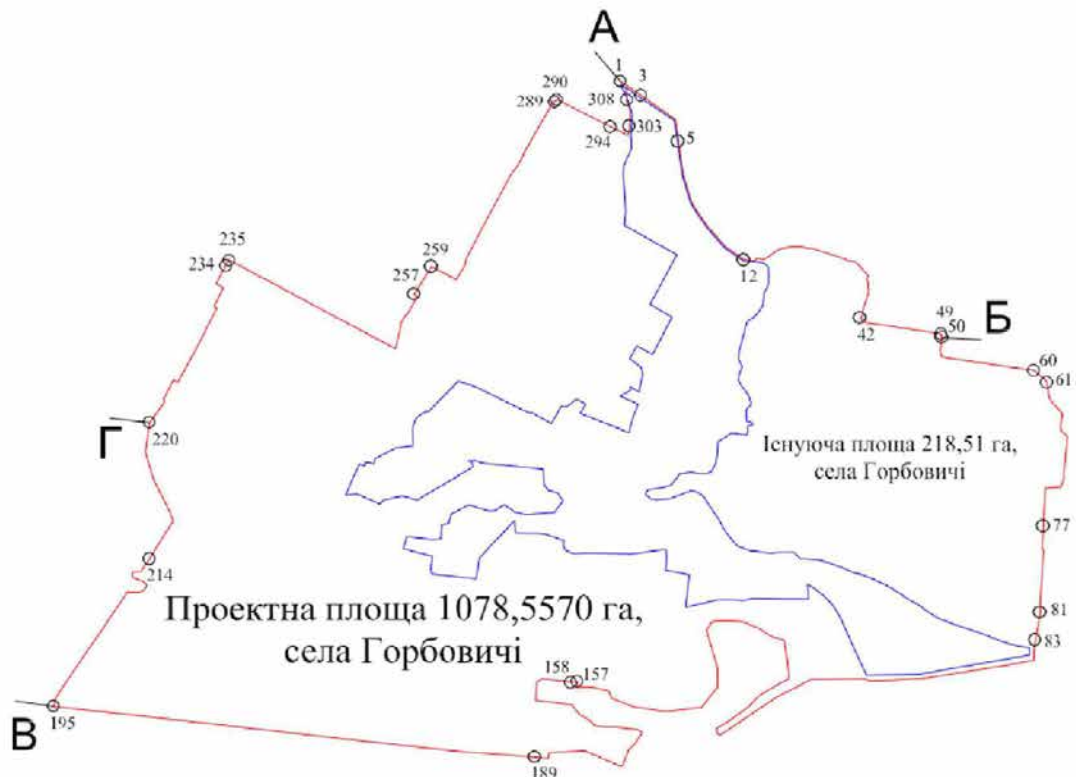


Рисунок 2. План існуючої та проектної межі села Горбовичі

Нові межі села Горбовичі описані з урахуванням ключових поворотних точок та характерних особливостей. Опис траси межі:

- Від поворотної точки 1 до 3: межа проходить по греблі ставка.
- Від поворотної точки 3 до 5: перетинає ставок по водній поверхні.
- Від поворотної точки 5 до 12: йде вздовж струмка.
- Від поворотної точки 12 до 42: проходить по межі лісовкритих площ.

- Від поворотної точки 42 до 49: перетинає сільськогосподарські угіддя приватних осіб та юридичних осіб.
- Від поворотної точки 49 до 50: проходить через захисну лісову смугу.
- Від поворотної точки 50 до 60: продовжується через сільськогосподарські угіддя у приватній власності.
- Від поворотної точки 60 до 61: перетинає ще одну захисну лісову смугу.
- Від поворотної точки 61 до 77: проходить через сільськогосподарські угіддя у приватній власності.
- Від поворотної точки 77 до 81: йде по осі вулиці.
- Від поворотної точки 81 до 83: проходить по греблі іншого ставка.
- Від поворотної точки 83 до 157: перетинає сільськогосподарські угіддя у приватній власності.
- Від поворотної точки 157 до 158: проходить через лісовкриті площі.
- Від поворотної точки 158 до 189: продовжується через сільськогосподарські угіддя у приватній власності.
- Від поворотної точки 189 до 195: збігається з межею земельної ділянки, що належить Державному агентству автомобільних доріг України (траса Р04).
- Від поворотної точки 195 до 214: проходить через сільськогосподарські угіддя у приватній власності.
- Від поворотної точки 214 до 220: перетинає лісовкриті площі.
- Від поворотної точки 220 до 234: проходить через сільськогосподарські угіддя у приватній власності.
- Від поворотної точки 234 до 235: перетинає дорогу.
- Від поворотної точки 235 до 257: продовжується через сільськогосподарські угіддя у приватній власності.
- Від поворотної точки 257 до 259: перетинає лісовкриті площі.
- Від поворотної точки 259 до 289: проходить через сільськогосподарські угіддя у приватній власності.

- Від поворотної точки 289 до 290: перетинає ще одну дорогу.
- Від поворотної точки 290 до 294: проходить через сільськогосподарські угіддя у приватній власності.
- Від поворотної точки 294 до 303: перетинає зони житлової та громадської забудови, що належать приватним особам і юридичним особам.
- Від поворотної точки 303 до 308: продовжується через сільськогосподарські угіддя у приватній власності.
- Від поворотної точки 308 до 1: йде по осі вулиці, замикаючи периметр.

Цей опис враховує природні об'єкти (ставки, струмки, ліси) та штучні споруди (дороги, вулиці), а також поважає існуюче землекористування, проходячи переважно по межах приватних ділянок або державних об'єктів.

Успішна реалізація проекту в Горбовичах може стати прикладом для інших населених пунктів, які стикаються з подібними викликами. Вона показує, як правильно організувати землеустрій, врахувати інтереси громади через громадські обговорення та досягти позитивних результатів. Це особливо актуально в умовах децентралізації, коли громади отримують більше повноважень у сфері землеустрою.

В результаті проект зміни меж села Горбовичі не тільки вирішив поточні проблеми, але й створив передумови для сталого розвитку громади на довгі роки. Він показує, що чітке планування та врахування інтересів усіх сторін можуть привести до значних поліпшень у житті села.

ВИСНОВКИ

У бакалаврській кваліфікаційній роботі розкрито теоретичні засади встановлення меж населених пунктів, опрацьовано нормативно-правове забезпечення цього процесу, а також вирішено практичне завдання - реалізації проекту землеустрою зі встановлення меж села Горбовичі Дмитрівської сільської територіальної громади. Вивчення теоретичних, нормативних та практичних аспектів дозволило сформулювати комплексне уявлення про процес розмежування територій населених пунктів в умовах децентралізації.

Встановлено, що ефективне управління земельними ресурсами відіграє ключову роль у формуванні просторових меж населених пунктів. Чітко визначені межі забезпечують правову визначеність, сприяють раціональному використанню земельних ресурсів та створюють основу для розвитку інфраструктури. Законодавча база, включаючи Земельний кодекс України та Закон «Про землеустрій», чітко регулює процедури, але потребує вдосконалення з метою спрощення дозвільної документації. Складність міжвідомчої координації та відсутність сучасних технічних засобів у сільських муніципалітетах ускладнюють процес, підтверджуючи необхідність реформ.

Методологічні аспекти розробки документації із землеустрою виявилися багатогранними. Процес включав підготовку, проектування, топографічну зйомку та громадські слухання. У процесі виконання робіт в межах села Горбовичі були використані наземні методи зйомки через обмеження GPS, що забезпечило точність даних, хоча і збільшило часовий проміжок їх виконання. Громадські слухання відіграли важливу роль у врахуванні інтересів мешканців та уникненні конфліктів через скорочення сільськогосподарських угідь.

Практична реалізація проекту в селі Горбовичі продемонструвала ефективність належно організованого планування. Розширення площі села до 1078,5570 га відкрило можливості для розміщення об'єктів соціальної

інфраструктури – нової школи, дитячого садка, рекреаційних зон та житлової забудови. Це не тільки вирішило проблему обмеженості земельних ресурсів, а й забезпечило економічну вигоду: додаткові 150 тисяч гривень на рік від сплати земельного податку. Дотримання екологічних вимог, зокрема створення буферної зони для захисту лісу, забезпечило збалансований підхід до територіального розвитку зі збереженням навколишнього природного середовища.

Розроблений проект землеустрою став прикладом ефективного управління земельними ресурсами в умовах децентралізації. Його результати можуть бути використані іншими територіальними громадами для спрощення процедур розмежування, підвищення прозорості у сфері управління земельними ресурсами та сприяння сталому розвитку. Чітке встановлення меж села Горбовичі заклало основу для покращення інженерної та соціальної інфраструктури, активізації залучення інвестицій та підвищення якості життя місцевого населення.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку функціонування комплексної системи надання соціальної підтримки та здійснення соціального супроводу ветеранів війни, членів їхніх сімей та членів сімей загиблих (померлих) Захисників і Захисниць України» : Постанова Кабінету Міністрів України від 20.05.2022 № 615 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0284-22> (дата звернення: 12.05.2025).
2. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення: 12.05.2025).
3. Мартин, А. Встановлення меж адміністративно-територіальних утворень: проблеми та напрями їх вирішення. *Землепорядний вісник*. 2012. № 4. с.17-23.
4. Конституція України : Конституція України; Верховна Рада України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр> (дата звернення: 12.05.2025).
5. Земельний кодекс України : Кодекс України; Кодекс, Закон від 25.10.2001 № 2768-III // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 12.05.2025).
6. Закон України «Про Державний земельний кадастр» : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (дата звернення: 12.05.2025).

7. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» : Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр> (дата звернення: 12.05.2025).

8. Постанова Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до Положення про Міністерство внутрішніх справ України» : Постанова Кабінету Міністрів України від 26.05.2021 № 534 URL: // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/534-2021-п> (дата звернення: 12.05.2025).

9. Дорош, О.С., Купріянич, І.П., & Бутенко, Є. Формування водоохоронних обмежень у межах населених пунктів із урахуванням законодавчих змін. *Efektivna ekonomika*. 2023. – 17 с.

10. Дорош, О. С., Ібатуллін, Ш. І., Гарнопольський, Є. А., & Харитоненко, Р. А. Практичні аспекти встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2019. № 1. с. 68-76.

11. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин : Закон України від 28.04.2021 № 1423-ІХ // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20> (дата звернення: 12.05.2025).

12. Третяк, А. М., Третяк, В. М., Прядка, Т. М., & Третяк, Н. А. Територіальне планування землекористування в контексті формування фінансової стійкості об'єднаних територіальних громад. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2017. № 1. с. 21-27.

13. Дорош О. С., Фоменко В. А., Мельник Д. М. Ключова роль землеустрою у плануванні розвитку системи землекористувань у межах територіальних громад. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2018. №. 2. С. 22-32.

14. Абрігаліна Л. Р., Хасанова Х. Х., Довбня О. О. Ефективність функціонування сільськогосподарських підприємств. 2020. С. 119-121.

15. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру»: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051-2012-п // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-p> (дата звернення: 12.05.2025).

16. Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Вимог до технічного і технологічного забезпечення виконавців (розробників) робіт із землеустрою»: Наказ від 11.04.2013 № 255; зареєстровано в Міністерстві юстиції України 29.04.2013 за № 694/23226 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0694-13> (дата звернення: 13.05.2025).

17. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (дата звернення: 12.05.2025).

18. Удовенко І. О., Шемякін М. В., Кононенко С. І. Оцінка та прогнозування використання земельно-ресурсного потенціалу території: теоретико-методологічний аспект. Агросвіт. 2020. №. 21. С. 61-70.

19. Дорош Й. М., Купріянич І. П. Проблемні аспекти розроблення проектів землеустрою щодо встановлення меж обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2016. №. 4. С. 11-18.

20. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження переліку органів державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду»: Постанова Кабінету Міністрів України від 20.01.2010 № 77 // База даних «Законодавство

України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/77-2010-п> (дата звернення: 12.05.2025).

21. Горбовичі : стаття // Вікіпедія. URL: <https://uk.wikipedia.org/wiki/Горбовичі> (дата звернення: 15.05.2025).

22. Розпорядження Кабінету Міністрів України «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Київської області» : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 12.06.2020 року № 715-р // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/715-2020-р> (дата звернення: 14.05.2025).

23. Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища» : Закон України від 25.06.1991 № 1264-ХІІ // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12> (дата звернення: 12.05.2025).

24. Кодекс цивільного захисту України : Кодекс України; Кодекс від 02.10.2012 № 5403-VI // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5403-17> (дата звернення: 12.05.2025).

25. Закон України «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення» : Закон України від 24.02.1994 № 4004-ХІІ // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4004-12> (дата звернення: 13.05.2025).

26. Закон України «Про охорону культурної спадщини» : Закон України від 08.06.2000 № 1805-ІІІ // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14> (дата звернення: 13.05.2025).

ДОДАТКИ

Додаток А

ЗАТВЕРДЖЕНО

Сільким головою ДМИТРІВСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ
БУЧАНСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

_____ (підпис)

ТЕХНІЧНЕ ЗАВДАННЯ

на виконання робіт щодо встановлення (зміни) меж

села Горбовичі Дмитрівської сільської територіальної громади Бучанського району Київської області та складення за їх результатами документації із землеустрою.

1. **Об'єктом землеустрою** є село Горбовичі Дмитрівської сільської територіальної громади Бучанського району Київської області.

2. **Підстава для виконання робіт:**

– рішення Дмитрівської сільської ради Бучанського району Київської області «Про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж сіл Дмитрівської сільської ради Бучанського району Київської області»;

– договір на виконання робіт.

3. **Відомості про об'єкт землеустрою:**

Село Горбовичі розташоване в межах території Дмитрівської сільської територіальної громади Бучанського району Київської області, утвореної відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 12.06.2020 року № 715-р «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Київської області».

Орієнтовна існуюча площа села Горбовичі складає 218 га.

4. **Вихідні дані, що подаються замовником:**

- матеріали землеустрою попередніх років;
- дані Державного земельного кадастру;
- Генеральний план села Горбовичі [Додаток В].

5. Вимоги до проектування.

Визначені статтею 46 Закону України «Про землеустрій» та науково-методичні рекомендації з розробки проектів землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць (району, села, селища, міста, району у місті) Частина 1: Основні вимоги до складання проекту землеустрою».

Встановлення (зміна) меж села Горбовичі Дмитрівської сільської територіальної громади Бучанського району Київської області проводиться виходячи з принципів плановості, достовірності та повноти даних, послідовності і стандартності процедур, доступності використання інформаційної бази, узагальнення даних з додержанням єдиних засад та технології їх оброблення.

6. Матеріали, які подаються за результатами виконання робіт:

Відповідно до вимог договору на виконання робіт

ДМИТРІВСЬКА СІЛЬКА РАДА**Бучанського району
Київської області****Р І Ш Е Н Н Я****с. Дмитрівка**

Про встановлення (зміни) меж села Горбовичі
Бучанського району Київської області.

Розглянувши проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж села Горбовичі Бучанського району Київської області, керуючись ст.12, 173, 174, 186 Земельного кодексу України, ст.46 Закону України «Про землеустрій», ст.ст.25, 26, 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», враховуючи висновок спільного засідання депутатських комісій, сесія Дмитрівської сільської ради

В И Р І Ш И Л А

1. Встановити (змінити) межі адміністративно-територіальної одиниці села Горбовичі Дмитрівської сільської територіальної громади Бучанського району Київської області згідно проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж села Горбовичі Дмитрівської сільської територіальної громади Бучанського району Київської області
2. Затвердити розроблений проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж села Горбовичі Дмитрівської сільської територіальної громади Бучанського району Київської області
3. Контроль за виконанням даного рішення доручити здійснювати комісії з питань регулювання земельних відносин, архітектури, будівництва, перспективного планування, екології та благоустрою

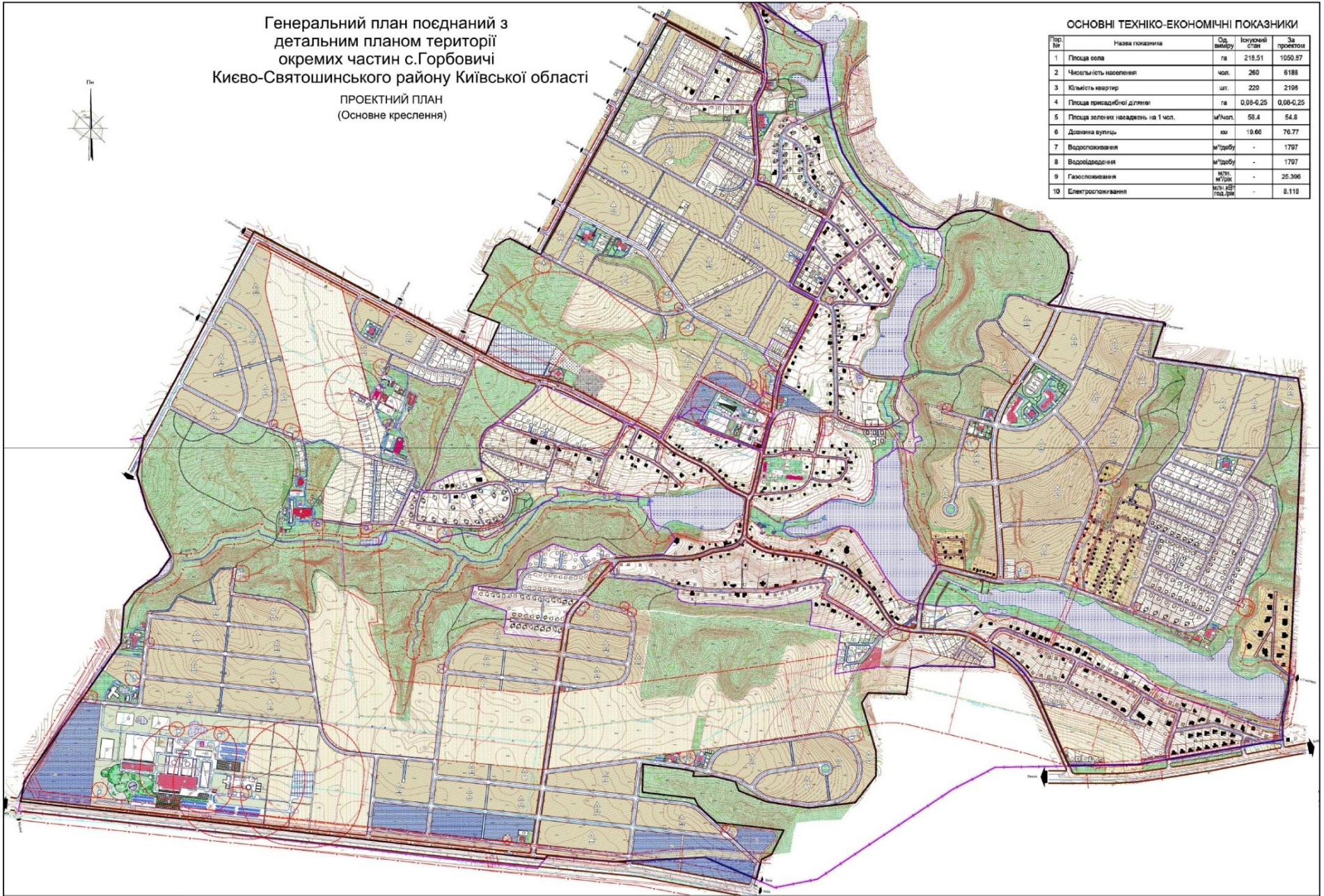
Сільський голова _____ (підпис)

Генеральний план поєднаний з
детальним планом території
окремих частин с.Горбовичі
Києво-Святошинського району Київської області

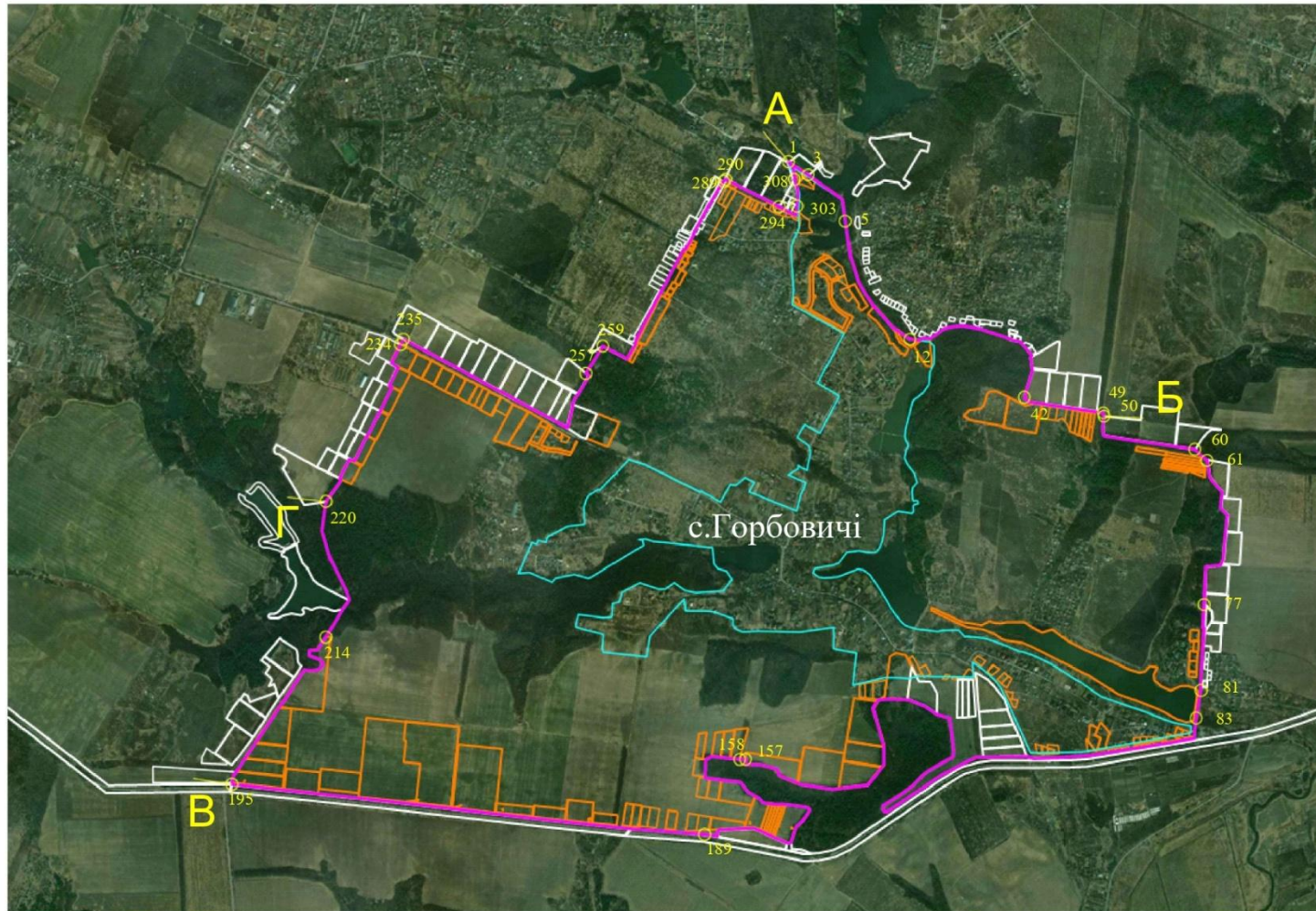
ПРОЕКТНИЙ ПЛАН
(Основне креслення)

ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ






Пор. №	Назва показника	Од. виміру	Існуючий стан	За проектом
1	Площа села	га	218,51	1050,87
2	Чисельність населення	чол.	280	6188
3	Кількість квартир	шт.	220	2198
4	Площа присадибної ділянки	га	0,08-0,25	0,08-0,25
5	Площа зелених насаджень на 1 чол.	м ² /чол.	58,4	54,8
6	Довжина вулиць	км	19,66	76,77
7	Водопостачання	м ³ /добу	-	1797
8	Водовідведення	м ³ /добу	-	1797
9	Газопостачання	м ³ /чол. м ³ /рік	-	25.306
10	Електропостачання	кВт·год/рік кВт·год/чол.	-	8.118



Рекогносцировочне креслення межі села Горбовичі Бучанського району Київської області



Умовні позначення

-  Існуюча межа населеного пункту
-  Земельні ділянки зареєстровані в межах населеного пункту
-  Земельні ділянки зареєстровані за межами населеного пункту
-  Попередня межа населеного пункту
-  Номер точок повороту проектної межі

Орієнтовна площа с. Горбовичі відповідно до оцифрованого Генерального плану:

- існуюча межа - 218,51 га;
- проектна межа - 1035,84 га.

Орієнтовна площа проектної межі запропонованої Інститутом землекористування НААН - 1055,43 га.

Опис меж території с. Гурівщина

Від А до Б Дмитрівська територіальна громада Київської області (КОАТУУ 3222480800)

Від Б до В село Мрія Дмитрівської територіальної громади Київської області (КОАТУУ 3222484405)

Від В до Г село Шпитки Дмитрівської територіальної громади Київської області (КОАТУУ 3222488201)

Від Г до Д село Любимівка Дмитрівської територіальної громади Київської області (КОАТУУ 3222480804)

Від Д до Е село Буча Дмитрівської територіальної громади Київської області (КОАТУУ 3222480802)

Від Е до А село Лісне Дмитрівської територіальної громади Київської області (КОАТУУ 3222488205)