

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

Факультет землевпорядкування

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ

Завідувач кафедри

геодезії та картографії

_____ **Ковальчук І. П.**

(підпис)

(ПІБ)

« ____ » _____ 2025 р.

БАКАЛАВРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему: «Топографо-геодезичне забезпечення інвентаризації земельної ділянки для експлуатації та обслуговування нежитлового будинку на вул. Алматинська, 58 у м. Києві»

Спеціальність – 193 «Геодезія та землеустрій»

Гарант освітньої програми

д. геогр. н., професор

(науковий ступінь та вчене звання)

_____ **Ковальчук І. П.**

(підпис)

Керівник бакалаврської кваліфікаційної роботи

д. геогр. н., професор

(науковий ступінь та вчене звання)

_____ **Ковальчук І. П.**

(підпис)

Виконав

_____ **Климчук Д. В.**

(підпис)

КИЇВ - 2025

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

Факультет землевпорядкування

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

геодезії та картографії

д.г.н. проф. _____ Ковальчук І. П.
(підпис) (ПБ)

« _____ » _____ 2025 р.

З А В Д А Н Н Я

на виконання бакалаврської кваліфікаційної роботи студенту

Климчуку Денису Васильовичу

Спеціальність – 193 «Геодезія та землеустрій»

Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи: «Топографо-геодезичне забезпечення інвентаризації земельної ділянки для експлуатації та обслуговування нежитлового будинку на вул. Алматинська, 58 у м. Києві» затверджена наказом ректора НУБіП України від «18» листопада 2024 р. № 2063.С

Термін подання завершеної роботи на кафедру 06.07.2025 р.

Вихідні дані до бакалаврської кваліфікаційної роботи: технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель товариству з обмеженою відповідальністю «ГЛЕДФАРМ ЛТД» для експлуатації та обслуговування нежилого будинку (ліг. «Б») (код згідно КВЦПЗ – 03.10) земельної ділянки за адресою: вул. Алматинська, 58 у Дніпровському районі м. Києва, що розроблена у 2023 році фізичною особою-підприємцем Репецьким А. М., за участю Климчука Д.В.

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

- 1) аналіз законодавства у сфері інвентаризації земель та створення її топографо-геодезичного забезпечення;
- 2) дослідження наукових засад створення топографо-геодезичного забезпечення при здійсненні інвентаризації земель;
- 3) обґрунтування комплексного підходу до проведення топографо-геодезичних робіт при інвентаризації об'єктів нерухомості, в т.ч. земельних ділянок.

Перелік графічного матеріалу: кадастровий план земельної ділянки, матеріали топографо-геодезичних вишукувань.

Дата видачі завдання «20» жовтня 2024 р.

**Керівник магістерської кваліфікаційної
роботи**

Завдання прийняв до виконання

_____ д.геог.н. проф. Ковальчук І. П.
(підпис)

_____ Климчук Д. В.
(підпис)

ЗМІСТ

РЕФЕРАТ	4
ВСТУП	5
1. НАУКОВО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ.....	7
1.1. Законодавчий базис для проведення інвентаризації земель.....	7
1.2. Наукові підходи до проведення інвентаризації земель.....	17
1.3. Топографо-геодезичні роботи при проведенні інвентаризації земель.....	21
Висновки до розділу 1	25
2. СУЧАСНИЙ СТАН ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У КИЄВІ ТА ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ДЕТАЛЬНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ.....	26
2.1. Оцінка сучасного стану інвентаризації земель у місті Києві	26
2.2. Фізико-географічна та соціально-економічна характеристика досліджуваного об'єкта.....	29
Висновки до розділу 2	39
3. КОМПЛЕКС ГЕОДЕЗИЧНИХ РОБІТ ПРИ ПРОВЕДЕНІ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ.....	40
3.1. Обстежувальні топографо-геодезичні роботи.....	40
3.2. Опрацювання матеріалів топографо-геодезичних робіт, проектно- вишукувальні роботи.....	45
3.3. Формування технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель досліджуваного об'єкта.....	49
Висновки до розділу 3	57
ВИСНОВКИ.....	58
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	60
ДОДАТКИ	65

РЕФЕРАТ

Бакалаврська кваліфікаційна робота Климчука Дениса Васильовича на тему «Топографо - геодезичне забезпечення інвентаризації земельної ділянки для експлуатації та обслуговування нежитлового будинку на вул. Алматинська, 58 у м. Києві».

Робота складається з вступу, реферату, 3 розділів, висновку до кожного з них та загальні висновки по роботі, список використаних джерел та додатки.

Робота об'ємом 65 сторінок містить 10 рисунків, 1 таблицю та 3 додатки.

Список використаних джерел становить 34 ресурси, таких як законодавчо-нормативні акти, наукові статті, тези наукових конференцій, веб-ресурси.

Додатками є інформаційна довідка з Державного земельного кадастру про досліджувану земельну ділянку, кадастровий план земельної ділянки та топографічний план місцевості.

У першому розділі розглянуто основні науково-методичні засади проведення інвентаризації земель, а саме – законодавчу базу, наукові підходи та принципи виконання топографо-геодезичних робіт при проведенні інвентаризації земель.

У другому розділі розглянуто стан інвентаризації земель у місті Києві та фізико-географічні та соціально-економічні особливості об'єкта дослідження – земельної ділянки за адресою вул. Алматинська, 58 у Дніпровському районі міста Києва.

У третьому розділі детально розкрито комплекс геодезичних та супутніх робіт, необхідних для проведення інвентаризації земель.

ВСТУП

Інвентаризація земель як складова системи державного управління є ключовим інструментом впорядкування, контролю та правового оформлення землекористувань. В умовах реформування земельного законодавства, децентралізації та цифровізації кадастрових процесів ця процедура набуває не лише технічного, але й стратегічного значення.

Топографо-геодезичне забезпечення є фундаментом для регуляції землевпорядних відносин, гарантією їх точності, достовірності та повноти даних.

Актуальність дослідження зумовлена потребою у визначенні важливості виконання топографо-геодезичних робіт при проведенні інвентаризації земель.

Метою дослідження є визначення законодавчих, теоретичних та практичних засад виконання топографо-геодезичних робіт в умовах розвитку сучасних технологій.

Завдання дослідження:

вивчення законодавства у сфері інвентаризації земель;

дослідження сутності та обґрунтування наукових засад створення топографо-геодезичного забезпечення при здійсненні інвентаризації земель;

освоєння комплексного підходу до проведення топографо-геодезичних робіт при інвентаризації земельних ділянок.

Об'єктом дослідження є технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель товариства з обмеженою відповідальністю «ГЛЕДФАРМ ЛТД» для експлуатації та обслуговування нежитлового будинку (літ. «Б») (код згідно КВЦПЗ – 03.10) на земельній ділянці за адресою: вул. Алматинська, 58 у Дніпровському районі м. Києва, що розроблялася у 2023 році під керівництвом фізичної особи-підприємця Репецького А. М.

Предметом дослідження є організаційно-правові і технічні процеси топографо-геодезичного забезпечення інвентаризації земельної ділянки.

У процесі виконання бакалаврської кваліфікаційної роботи використовувалися такі **методи дослідження**:

- пошуку, збирання, аналізу джерел інформації, присвячених створенню топографо-геодезичного забезпечення при інвентаризації земельних ділянок та інших об'єктів нерухомості;
- способи і методи виконання геодезичних вимірювальних робіт з використанням спектру геодезичних інструментів;
- методи опрацювання даних, отриманих при виконанні польових геодезичних знімальних робіт;
- методи створення топографо-геодезичних документів як бази для інвентаризації земельних ділянок та об'єктів нерухомості, розташованих на них тощо.

Інформаційною базою при виконанні бакалаврської кваліфікаційної роботи слугували:

- Інформація Державного земельного кадастру про право власності та речові права на земельну ділянку;
- Офіційний веб-сайт Держгеокадастру;
- Нормативно-правові і законодавчі акти у сфері інвентаризації земельних ділянок та розташованої на них об'єктів нерухомості;
- Літературні джерела з питань створення топографо-геодезичного забезпечення для різних сфер життєдіяльності суспільства.

Практичне значення виконаної бакалаврської кваліфікаційної роботи.

Результати досліджень, висвітлені в бакалаврській кваліфікаційній роботі, можуть використовуватися при плануванні і проведенні інвентаризаційних робіт та створенні топографо-геодезичної основи вирішення цього завдання.

1. НАУКОВО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ

1.1. Законодавчий базис для проведення інвентаризації земель

В Україні, як у правовій державі, будь-яка діяльність регламентується законодавчими та нормативно-правовими актами. Землеустрій не є винятком. Користуючись Конституцією України, як базовим джерелом права, законодавець сформував низку законів, які регулюють процеси землеустрою, зокрема процеси проведення інвентаризації земель. Серед них:

- Земельний кодекс України;
- Закон України «Про землеустрій»;
- Порядок проведення інвентаризації земель, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 5 червня 2019 року № 476;
- Закон України «Про Державний земельний кадастр»;
- Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051;
- Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98), затверджена Наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України від 9 квітня 1998 року № 56, зареєстрована в Міністерстві Юстиції України 13 червня 1998 року за № 393/2833;
- інші нормативно-правові акти.

У 2012 році було ухвалено Постанову Кабінету Міністрів України № 513 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель». Однак, у 2019 році було оновлено методичні підходи до інвентаризації земель, зокрема,

враховано специфіку використання земель науковими установами та сільськогосподарськими підприємствами, що дозволило підвищити якість та ефективність інвентаризаційних робіт.

Окрім нормативно-правових актів, що прийняті на загальнодержавному рівні, також регулюючими правовими актами при проведенні інвентаризації земель слугують рішення (накази, розпорядження) територіальних органів місцевого самоврядування (розпорядників земель) в межах їх повноважень та компетенції.

Основний нормативно-правовий акт у сфері земельних відносин, а саме Земельний кодекс України, не дає чіткого визначення, що таке інвентаризація земель, однак статтею 79-1 прописано, що формування земельних ділянок здійснюється, зокрема, шляхом проведення інвентаризації земель [13].

Статтею 35 Закону України «Про землеустрій» та Порядок проведення інвентаризації земель затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 05.06.2019 № 476 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України» визначено, що «інвентаризація земель проводиться з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення Державного земельного кадастру, виявлення та виправлення помилок у відомостях Державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування» [30].

Інвентаризація земель – це спосіб впорядкування земельних ресурсів для подальшого їх раціонального використання.

Інвентаризація земель сприяє веденню моніторингу та контролю за використанням земельних ресурсів як на загальнодержавному, так і на місцевому рівнях, що дозволяє виявляти порушення та нецільове використання земель, плануванню та розвитку територій, а також захист інтересів землекористувачів.

Зважаючи на мету інвентаризації, можна сформулювати основні задачі, які вирішує інвентаризація земель:

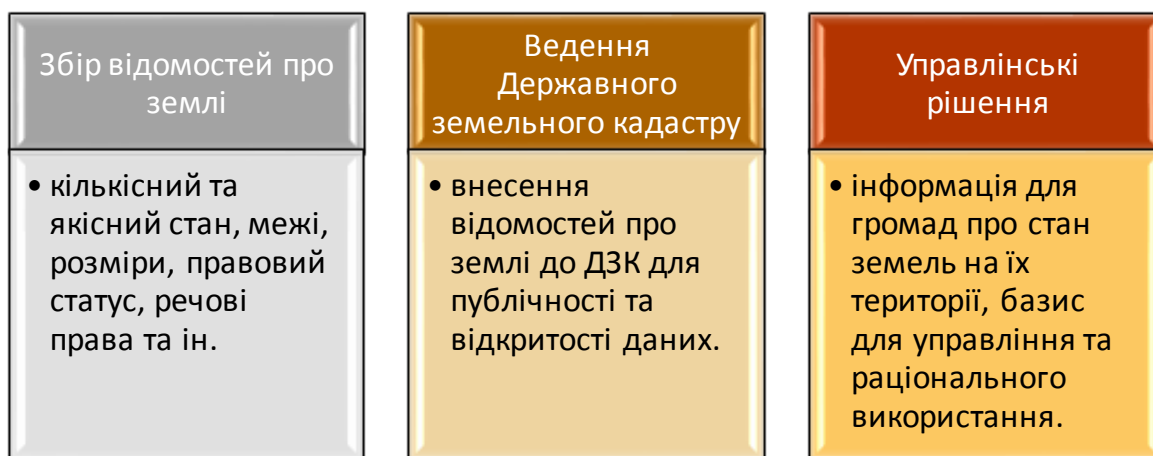


Рис. 1.1.1 Задачі, що вирішує інвентаризація земель*

* Ілюстрація розроблена автором

Найголовнішою вимогою при проведенні інвентаризації земель є врахування «принципів плановості, достовірності та повноти даних, послідовності і стандартності процедур, доступності використання інформаційної бази, узагальнення даних з додержанням єдиних засад та технології їх оброблення» [29].

«Об'єктами інвентаризації земель є територія України, територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, масив земель

сільськогосподарського призначення, окремі земельні ділянки, в тому числі ті, на яких розміщені меліоративні мережі або їх складова частина (складові частини), а також об'єкти нерухомості, розташовані на земельних діляках.

Об'єктами державної інвентаризації земель та земельних ділянок є несформовані земельні ділянки та земельні ділянки, відомості про які відсутні у Державному земельному кадастрі.

Інвентаризація земель проводиться в межах адміністративно-територіальних одиниць, територій, межі яких визначені проектами формування територій і встановлення меж сільських, селищних рад, масивів земель сільськогосподарського призначення, окремих земельних ділянок, сукупності земельних ділянок (частин земельних ділянок) сільськогосподарського призначення, гідротехнічна меліорація яких може забезпечуватися меліоративною мережею (меліоративними мережами) організації водокористувачів» [29].

Вихідними даними для проведення інвентаризації об'єктів, державної інвентаризації земель та земельних ділянок є:

- матеріали з Державного фонду документації із землеустрою (матеріали доступні на сайті Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастру));
- відомості з Державного земельного кадастру в паперовій та електронній (цифровій) формі, у тому числі Поземельної книги; книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі; електронних документів, що містять відомості про результати робіт із землеустрою (відомості доступні в електронному кабінеті Держгеокадастру);
- містобудівна документація, затверджена в установленому законодавством порядку (документація зберігається у відкритих

джерелах або надається за запитом до розпорядника інформації (наприклад Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації));

- планово-картографічні матеріали, в тому числі ортофотоплани, складені за результатами виконання робіт відповідно до Угоди про позику (Проект “Видача державних актів на право власності на землю у сільській місцевості та розвиток системи кадастру”) між Україною та Міжнародним банком реконструкції та розвитку від 17 жовтня 2003 р., ратифікованої Законом України від 15 червня 2004 р. № 1776-IV, крім проведення державної інвентаризації земель та земельних ділянок;
- відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (відомостями про земельну ділянку, що вносяться до Державного реєстру прав, є відомості про її кадастровий номер, витяг надається після сплати адміністративного збору);
- копії документів, які посвідчують речові права на земельну ділянку або підтверджують сплату земельного податку (надається замовником документації із землеустрою);
- наказ Держгеокадастру або територіального органу Держгеокадастру (у разі проведення державної інвентаризації земель та земельних ділянок);
- графічні матеріали відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України, на яких зазначено місце проведення робіт з державної інвентаризації земель, орієнтовну площу та кадастровий номер суміжної земельної

ділянки (у разі проведення державної інвентаризації земель та земельних ділянок);

- відомості про меліоративну мережу або її складову частину (складові частини), надані замовником документації із землеустрою та/або Держрибагентством [29].

Відповідальним за проведення та якість робіт із землеустрою, зокрема при проведенні інвентаризації земель, є сертифікований інженер-землевпорядник, який має бути у складі виконавця робіт – юридичної особи або фізичної особи-підприємця. Між виконавцем та замовником робіт із землеустрою укладається договір.

«Замовниками можуть бути органи державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим чи органи місцевого самоврядування, землевласники і землекористувачі, а також інші юридичні та фізичні особи.

Підставою для проведення інвентаризації земель є рішення власників (розпорядників) земельних ділянок або рішення сільських, селищних, міських рад.

Роботи з інвентаризації земель, державної інвентаризації земель та земельних ділянок включають обстежувальні, топографо-геодезичні та проєктно-вишукувальні роботи, складання і оформлення технічної документації в паперовій та електронній формі, складання електронного документа» [29].

Результатом проведеної інвентаризації земель є складена відповідно до статті 57 Закону України «Про землеустрій» технічна документації із землеустрою щодо інвентаризації земель.

Технічна документації із землеустрою щодо інвентаризації земель погоджується та затверджується відповідно до статті 186 Земельного кодексу України.

Так, «технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель у частині положень, що передбачають внесення до Державного земельного

кадастру відомостей про земельні ділянки, сформовані до 2004 року, але відомості про які не внесені до Державного земельного кадастру, погоджується:

- щодо земельних ділянок приватної власності - з власниками таких земельних ділянок (якщо технічна документація розроблена на замовлення землекористувача), землекористувачами (якщо технічна документація розроблена на замовлення власника);
- щодо земельних ділянок державної або комунальної власності - із землекористувачами (якщо технічна документація розроблена на замовлення органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, що здійснює розпорядження земельною ділянкою).

Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель затверджується:

- щодо земельних ділянок приватної власності - власником земельних ділянок;
- щодо земельних ділянок державної або комунальної власності - органом виконавчої влади, Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органом місцевого самоврядування, уповноваженими розпоряджатися земельними ділянками відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу;
- щодо земельних ділянок, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, та земель, що залишилися у колективній власності після розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв), - сільською, селищною, міською радою;

- щодо меліоративних мереж та складових частин меліоративних мереж - замовником відповідної технічної документації [13].

До технічної документації з інвентаризації земель додається розроблений у відповідності до Порядку ведення Державного земельного кадастру електронний документ (обмінний файл у форматі XML).

Електронний документ складається з метою внесення результатів проведеної інвентаризації до Державного земельного кадастру та містить всю інформацію, що складена виконавцем у електронному та паперовому вигляді, та яка повинна повністю відповідати текстовим даним.

«Базовими елементами формування електронного документа є геодезичні дані (координати точок повороту меж контуру об'єкта Державного земельного кадастру), які забезпечують просторову основу інших відомостей електронного документа і можливість їх використання у Державному земельному кадастрі.

До електронного документа вноситься інформація про:

- результати (існуючі, за наявності - проєктні) та виконавців робіт із землеустрою та оцінки земель, топографо-геодезичних робіт;
- об'єкти Державного земельного кадастру;
- суб'єктів земельних відносин» [26].

Електронний документ разом із землепорядною документацією, засвідчені кваліфікованим електронним підписом, на підставі заяви за визначеною формою вносяться до Державного земельного кадастру.

При формуванні земельної ділянки варто врахувати розташовані поряд з нею або на ній режимоутворюючі об'єкти, навколо яких встановлюються обмеження у використанні земель. Наприклад: водойми, лінії електропередачі, об'єкти природно-заповідного фонду, залізничні колії, кладовища, джерела водопостачання та інші.

Існують такі види обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватись навколо режимоутворюючих об'єктів:

- водоохоронні зони та прибережні захисні смуги – встановлюються з метою захисту водних об'єктів від антропогенного впливу;
- охоронні зони – встановлюються з метою захисту об'єктів від антропогенного впливу та забезпечення стабільних умов експлуатації (наприклад – об'єкти природно-заповідного фонду, об'єкти зв'язку та комунікацій, геодезичних пунктів та ін.);
- зони санітарної охорони – встановлюються з метою захисту підземних та відкритих об'єктів водопостачання, очисних споруд та інших водоводів від негативного санітарно-епідемічного впливу);
- санітарно-захисні зони – встановлюються з метою захисту населення від об'єктів з підвищеним рівнем шуму, вібрацій, випромінювання, електромагнітних хвиль тощо (наприклад – залізниці, кладовища, заводи, фабрики, ферми, виробництва та ін.);
- зони особливого режиму використання земель – встановлюються навколо військових об'єктів з метою забезпечення їх стабільної роботи та захисту населення та довкілля від негативного впливу аварійних ситуацій, що можуть виникнути на цих об'єктах [13].

Встановлення обмежень у використанні земель регламентоване наступними нормативними актами:

- Земельним кодексом України;
- Водним кодексом України;
- Законом України «Про природно-заповідний фонд України»;
- Законом України «Про охорону культурної спадщини»;
- Законом України «Про транспорт»;
- Законом України «Про залізничний транспорт»;
- Законом України «Про трубопровідний транспорт»;

- Законом України «Про електронні комунікації»;
- Законом України «Про ринок електричної енергії»;
- Законом України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів»;
- Законом України «Про використання земель оборони»;
- Законом України «Про гідрометеорологічну діяльність»;
- Законом України «Про питну воду, питне водопостачання та водовідведення»;
- Законом України «Про охорону атмосферного повітря»;
- Законом України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність»;
- Законом України «Про Державний земельний кадастр»;
- Законом України «Про систему громадського здоров'я»;
- Законом України «Про курорти»;
- Законом України «Про використання ядерної енергії та радіаційну безпеку»;
- Законом України «Про видобування і переробку уранових руд»;
- Постановою Кабінету Міністрів України від 29.01.1996 р. № 135 «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку»;
- Постановою Кабінету Міністрів України від 11.12.1999 р. № 2262 «Про затвердження Порядку встановлення охоронних зон навколо об'єктів, призначених для гідрометеорологічних спостережень та інших видів гідрометеорологічної діяльності, та режиму їх використання»;
- Постановою Кабінету Міністрів України від 08.11.2017 р. № 836 «Про затвердження Порядку охорони геодезичних пунктів»;
- Постановою Кабінету Міністрів України від 30.03.1994 р. № 198 «Про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних

доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони»;

- Постановою Кабінету Міністрів України від 18.12.1998 р. № 2024 «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів»;
- та іншими нормативно-правовими документами.

1.2. Наукові підходи до проведення інвентаризації земель

Якість та кількість інформації про землі та земельні ділянки визначає ефективність використання земельних ресурсів. Інвентаризація земель є невід'ємною складовою управління земельними ресурсами.

Згідно з дослідженням Бутенка Є.В. та інших, інвентаризація земель сприяє ефективному управлінню земельними ресурсами, дозволяючи виявляти невідповідності у використанні земельних ділянок та стані земель, що є важливим для проведення земельної політики та моніторингу земель. «Проведення якісної інвентаризації земель зумовлено реформою децентралізації в країні, яка супроводжувалась утворенням нових адміністративно-територіальних одиниць – об'єднаних територіальних громад». Проведення інвентаризації земель «дозволить уникнути ризиків: недоодержання доходу з використання земель, ймовірність рейдерського захоплення земель, не сплати земельного податку до бюджетів» [3].

Дослідник Горбатюк В. М. у своїй праці зазначає, що інвентаризація є важливою складовою процесу наповнення даних державного земельного кадастру для регулювання земельних відносин, раціонального використання земельних ресурсів та вирахування земельного податку для наповнення бюджету [7].

На думку науковців Дороша Й. М., Тарнопольського А. В. та Аврамчука Б. О. діючі станом на 2019 рік законодавчі та нормативні акти, які регулюють

проведення робіт із інвентаризації земель при здійсненні землеустрою, не можуть застосовуватись рівнозначно для всіх об'єктів землеустрою з особливостями використання за цільовим призначенням. Існує необхідність розроблення різних методик при проведенні цього виду робіт із чітким визначенням етапів таких робіт, що дозволить забезпечити системний підхід до робіт з проведення інвентаризації земель та підвищити їх якість. «Топографо-геодезичні роботи повинні включати проведення польових та камеральних робіт» [12].

У дослідженні Петриченка Є. О. виявленні особливості проведення землеустрою в умовах воєнного стану з урахуванням Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24.03.2022 № 2145-ІХ., а саме «формування земельної ділянки з метою передачі її в оренду здійснюється без внесення відомостей про таку земельну ділянку до Державного земельного кадастру (державної реєстрації) та присвоєння їй кадастрового номера, на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, яка розробляється за рішенням органу, уповноваженого передавати земельну ділянку в оренду та затверджується таким органом. Така технічна документація включає лише: пояснювальну записку; матеріали топографо-геодезичних вишукувань; відомості про обчислення площі земельної ділянки; кадастровий план земельної ділянки; перелік обмежень у використанні земельної ділянки; відомості про встановлені межові знаки» [19].

Важливим етапом покращення проведення інвентаризації земель є впровадження сучасних технологій у землевпорядний процес.

До прикладу, у Кракові було проведено інвентаризацію території природного середовища, які потребують охорони, з використанням ГІС та GPS-технологій. Це дозволило створити інтерактивну тематичну карту природних

особливостей міста, що є важливим інструментом для планування та управління територіями, а також для охорони навколишнього природного середовища [2].

У дослідженні Бутенка Є. В. та Яремчук І. В. зазначено, що «в якості основної оціночної одиниці у французькому земельному кадастрі виступає парцелла. На парцелли діляться сільськогосподарські угіддя, а також земельні ділянки, зайняті будівлями, промисловими підприємствами. Виняток становлять землі військового відомства, скелі, болота, тобто землі, які не дають доходу. Кожна парцела ідентифікується за унікальним номером всередині кадастрової секції. Зведеним документом для обліку та оцінки майна, а також для визначення земельного податку забудованих і незабудованих земельних ділянок служить кадастрова матриця. Опис секції являє собою легенду плану. Для кожної парцели вона містить: – нумерацію (букву секції та номер плану); – її адресу; – кадастровий зміст; – номер комуни і землеволодіння; – указівку на зміну правового статусу». А Іспанія «характеризується кадастровою інформаційною системою земельних ділянок, поділеною на два земельні реєстри: міський та сільський. Муніципальні організації повинні здійснювати інвентаризацію для цілей планування і раціоналізації розвитку їх фізичних та економічних аспектів. Генеральна дирекція Національного реєстру повинна координувати свої дії з Технічним бюро міського планування в муніципалітетах. При інвентаризації земель збір кадастрової інформації ведеться по кожному муніципалітету, територія якого поділяється на кадастрові полігони» [4].

У праці Кабанець А. Р. описані переваги використання матеріалів аерофотозйомок спільно з польовими вимірами. Дані дистанційного зондування отримані за допомогою супутникових, пілотованих або безпілотних літальних апаратів забезпечують неупереджений набір даних. «Нова технологія безпілотних літальних апаратів (БПЛА) може стати альтернативним, послідовним джерелом даних за меншою вартістю та більшою часовою та просторовою роздільною здатністю порівняно з даним, які отримані за

результатами пілотованого або супутникового знімань. Знімки БПЛА також можуть бути використані для отримання тривимірних (3D) моделей висоти рослинності та топографії, подібних до LiDAR, за допомогою фотограмметричного методу, відомого як Structure-from-Motion (SfM)» [14].

Дослідники Мацієвич Т. О та Капуста О. В. запевняють, що відомості про землі та земельні ділянки, отримані під час інвентаризації, слугують не тільки як спосіб нагляду за фактичним використанням земельних ресурсів, а й в умовах становлення ринку землі несуть в собі інформаційну базу земель, що можуть бути використані в майбутньому [17].

У дослідженні Куцин Д. та Ничвид М. щодо застосування безпілотних літальних апаратів для проведення інвентаризації земель виявлено, що «використання безпілотних літальних апаратів забезпечує швидке і точне збирання даних про земельні ділянки, включаючи їх розміри, межі й типи використання. Це дозволяє зробити інвентаризаційні процеси більш ефективними та надійними. В цілому, застосування БПЛА для інвентаризації земель населених пунктів має значний потенціал для покращення ефективності та точності збору даних, а також для зменшення витрат на ці процеси» [16].

Для ефективного проведення інвентаризації земель можна виділити наступні підходи:

- 1) вдосконалення та адаптація законодавчої та нормативної бази з урахуванням сучасних вимог та стандартів, а також з урахуванням воєнного стану та наслідків воєнних дій;
- 2) використання сучасних технології (геоінформаційних систем, дистанційного зондування Землі, безпілотних літаючих апаратів для збору даних);
- 3) підвищення кваліфікації фахівців;
- 4) використання інших державних реєстрів, наприклад реєстру речових прав на нерухоме майно.

1.3. Топографо-геодезичні роботи при проведенні інвентаризації земель

Відповідно до Порядку проведення інвентаризації земель, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 5 червня 2019 року № 476, роботи з інвентаризації земель, державної інвентаризації земель та земельних ділянок включають зокрема топографо-геодезичні роботи.

«Топографо-геодезичні роботи виконуються в єдиній державній системі координат з метою визначення або уточнення меж меліоративних мереж або їх складової частини (складових частин), земельних ділянок, обмежень у їх використанні, обтяжень прав на земельні ділянки та угідь, які потребують уточнення або за якими неможливо визначити такі межі під час виконання обстежувальних робіт» [29].

При виконанні топографо-геодезичних робіт важливим є обстеження режимоутворюючих об'єктів, які можуть мати обмеження у використанні земель, наприклад лінії електропередачі, об'єкти джерел водопостачання, об'єкти транспорту (трубопроводи, залізничні колії), геодезичні пункти, водоочисні/гідротехнічні споруди, водні об'єкти та інші об'єкти.

«Середньоквадратична похибка визначення координат поворотних точок меж земельних ділянок відносно найближчих пунктів державної геодезичної мережі, геодезичних мереж згущення, міських геодезичних мереж не повинна перевищувати:

- у м. Києві, Севастополі та інших містах - 0,1 метра;
- у селищах - 0,2 метра;
- у селах - 0,3 метра;
- за межами населених пунктів - 0,5 метра [29].

Топографо-геодезичні роботи мають на меті просторове визначення місця розташування об'єктів. Основоположним елементом усіх топографо-геодезичних робіт є координати, а точніше система координат, в якій ці роботи виконуються.

Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 02.12.2016 року № 509 (zareєстровано в Міністерстві юстиції України від 19.12.2016 за № 1646/29776) «Про затвердження Порядку використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою» визначено механізм використання на території України Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000, яка є обов'язковою для використання при розробленні документації із землеустрою.

Існують також місцеві системи координат, які безпосередньо пов'язані з системою координат УСК-2000, і також використовуються розробниками земельпорядної документації.

До введення у використання системи координат УСК-2000 використовувались застарілі системи координат СК-42 та СК-63.

Переваги системи координат УСК-2000 в тому, що вона має однозначний геодезичний зв'язок із системою ITRS/ITRF2000, яка є міжнародною земною референцною системою.

Однак, разом з тим може існувати проблематика минулих та теперішньої системи координат, а саме проблеми їх співвідношення. Зміщення точок земельної ділянки на сантиметри, а то і метри, зміна конфігурації або площі ділянки, накладання земельних ділянок при внесенні відомостей до Державного земельного кадастру – все це може спіткати розробників документації із землеустрою, які працюють в системі координат УСК-2000 і використовують застарілі матеріали для роботи.

Державний земельний кадастр безперечно містить багато земельних ділянок, відомості про які були внесені в застарілих системах координат.

Розглянемо приклад перерахунку системи координат та зміни параметрів земельної ділянки в програмному забезпеченні DigitalS.

На рисунку 1.3.2. зліва земельна ділянка в системі координат СК-63 зона – 4 має площу 3,9679 га та периметр 912,679 м, а справа в системі УСК-2000 з площею 3,9677 га та периметром 912,647 м. Різниця у площі – 0,0002 га, у периметрі – 0,032 м.

Так, у цьому випадку розбіжність не велика. Однак на інших земельних ділянках можлива і більша різниця, що зумовлює неточність даних.

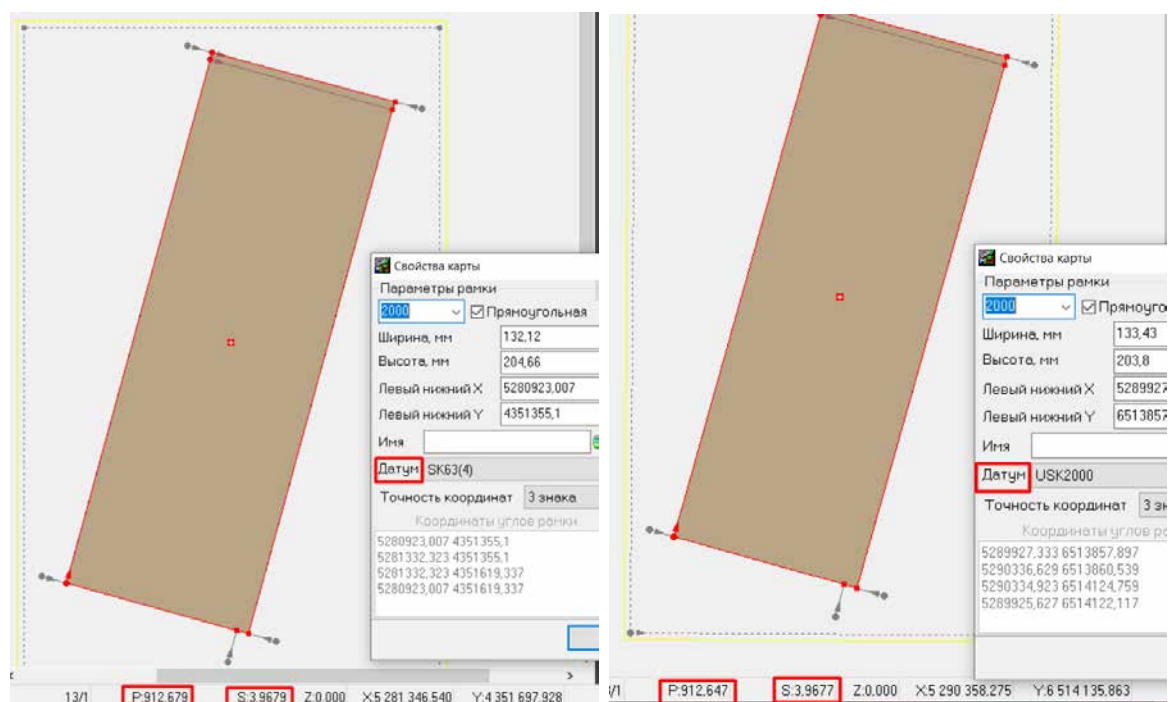


Рис. 1.3.2. Розбіжність площ та периметрів земельних ділянок в різних системах координат*

* Ілюстрація розроблена автором.

Якщо при внесенні відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру суміжна земельна ділянка буде з іншою системою координат виникатиме накладання, що є причиною відмови у реєстрації

земельної ділянки відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр [21].

Проблема накладання земельних ділянок, а саме «знаходження в межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини» [21] зумовила Держгеокадастр надати роз'яснення для кадастрових реєстраторів:

«У листі я звертаю увагу державних кадастрових реєстраторів на те, що, згідно з чинним законодавством, наявність «накладки» не є достатньою підставою для відмови у державній реєстрації земельної ділянки. Якщо земельна ділянка сформована правильно – вона повинна бути внесена до Державного земельного кадастру, незважаючи на наявність «накладки» – зазначив Голова Держгеокадастру Роман Лещенко [9].

Такий підхід передбачає наповнення Державного земельного кадастру відомостями про земельні ділянки в системі координат УСК-2000, не зважаючи на суміжні земельні ділянки, які були внесені в застарілих системах координат. Однак проблема накладання лишається і досі.

Способом виправлення цих накладок є внесення змін у земельні ділянки наявні в Державному земельному кадастрі та приведення їх у відповідність сучасній системі координат. Однак залишається відкритим фінансування цих заходів, а також зміни конфігурації та площі земельних ділянок, які при перерахунку системи координат можуть бути суттєвими.

Висновки до розділу 1

У розділі розглянуто основні науково-методичні засади проведення інвентаризації земель, а саме:

- законодавчу базу для проведення інвентаризації земель: основні нормативно-правові акти – Земельний кодекс України, Закон України «Про землеустрій» та постанову Кабінету Міністрів України від 05.06.2019 № 476 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України», та інші юридичні документи;
- наукові підходи щодо інвентаризації земель, які базуються на правильній та осучасненій законодавчій базі, сучасних технологіях для збору вихідних даних, підвищенні навичок фахівців землеустрою та обміном даних між іншими державними реєстрами;
- принципи виконання топографо-геодезичних робіт при проведенні інвентаризації земель, які ґрунтуються на точності, уніфікації та відповідності сучасному законодавству способам виконання цих робіт.

2. СУЧАСНИЙ СТАН ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У КИЄВІ ТА ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ДЕТАЛЬНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ

2.1. Оцінка сучасного стану інвентаризації земель у місті Києві

Згідно із статтею 19 Земельного кодексу, до повноважень міських рад у сфері землеустрою на території міст належать організація та здійснення землеустрою, проведення інвентаризації земель та земельних ділянок усіх форм власності [13].

Підставою для проведення інвентаризації земель є рішення власників (розпорядників) земельних ділянок або рішення сільських, селищних, міських рад (пункт 8 Порядку проведення інвентаризації земель, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 5 червня 2019 р. № 476) [29].

Підставою для проведення інвентаризації земель міста Києва є рішення Київської міської ради від 10.09.2015 № 958/1822 «Про інвентаризацію земель міста Києва». Відповідно до рішення, замовниками технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель можуть бути:

- землекористувачі земельних ділянок - щодо земельних ділянок, які перебувають у їх фактичному користуванні, за власні кошти.
- Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) - щодо земель міста Києва, за кошти місцевого бюджету [31].

Варто також зазначити, що рішенням Київської міської ради від 18.04.2013 року № 194/9251 «Про ведення міського земельного кадастру» організовано ведення міського земельного кадастру – електронної (автоматизованої) геоінформаційної системи і бази даних, що забезпечує збирання, оброблення, аналіз, моделювання, постачання геопросторових даних і відображає черговий стан використання та охорони земель комунальної

власності територіальної громади та інших земель міста Києва. Ведення міського земельного кадастру покладено на Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) [20]. Наразі міський земельний кадастр у місті Києві дублює дані Державного земельного кадастру та містить картографічні дані, відомості про суб'єктів власності та користування земельних ділянок на території міста, дані про нормативну грошову оцінку, договори оренди та купівлі/продажу, рішення про передачу у власність/користування, матеріали інвентаризації, матеріали аерофотознімання та іншу інформацію, що необхідна для управління земельними ресурсами міста Києва.

Рішенням Київської міської ради від 07.10.2021 року № 2727/2768 затверджена Міська цільова програма використання та охорони земель м. Києва на 2022-2025 роки.

Метою Програми є зростання ролі земельних ресурсів та підвищення ефективності використання, забезпечення комплексного розвитку земельних відносин, які повною мірою сприятимуть задоволенню соціально-економічних потреб населення і формуванню високоякісного екологічного середовища міста.

Оперативними цілями, на які спрямована Програма, є забезпечення прозорості у сфері земельних відносин та гармонійний розвиток міста з урахуванням інтересів громади, бізнесу та влади.

Одним із способів досягнення цілей Програми є проведення інвентаризації земель та формування земельних ділянок комунальної власності.

За інформацією Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) станом на 31 грудня 2020 року було розроблено технічних документацій із землеустрою щодо інвентаризації земель міста Києва на площу 15187 га в межах 1292 кадастрових кварталів та внесено відомості до Державного земельного кадастру щодо 87 земельних ділянок загальною площею 1031,17 га [18].

З інформації про виконання у 2024 році Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2025-2025 роки вбачається, що запланована площа земельних ділянок, яка має бути проінвентаризована – 7560 га, а фактичне розроблення технічних документацій щодо інвентаризації земельних ділянок виконано для ділянок загальною площею 5003 га, що є 66,18 % від плану. Враховуючи, що фінансування заходів, які передбачені Програмою, у 2024 році здійснювалось у менших обсягах, ніж передбачено Програмою, тому здійсненні заходи так відрізняються від запланованих.

Захід Програми 1.1. «Розробка технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель та наповнення Державного і міського земельних кадастрів» за 2024 рік в межах фінансування виконано:

- обстежувальні роботи - 5003,0 га (100% від площі, яка запланована на 2024 рік - 5003,0 га);
- топографо-геодезичні роботи - 5003,0 га (100% від площі, яка запланована на 2024 рік - 5003,0 га);
- проектно-вишукувальні роботи, складання і оформлення технічної документації - 5003,0 га (100% від площі, яка запланована на 2024 рік - 5003,0 га).

Внесені відомості про земельні ділянки в Державний і міський земельні кадастри на 5003,00 га.

Щодо звіту станом на I квартал 2025 року, то Департамент земельних ресурсів публікує наступну інформацію стосовно заходу Програми 1.1. «Розробка технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель та наповнення Державного і міського земельних кадастрів», який в межах фактичного фінансування виконано на 100%, а відповідно до річного плану захід виконано частково:

- обстежувальні роботи - 2511,0 га (49,4% від площі, яка запланована на 2025 рік - 5084,0 га):

- топографо-геодезичні роботи - 1087,0 га (21,4 % від площі, яка запланована на 2025 рік - 5084,0 га);

- проєктно-вишукувальні роботи, складання і оформлення технічної документації - 459,5 га (9,0 % від площі, яка запланована на 2025 рік - 5084,0 га) [18].

2.2. Фізико-географічна та соціально-економічна характеристика досліджуваного об'єкта

Досліджуваний об'єкт розташовується в місті Києві, за адресою вул. Алматинська, 58 у Дніпровському районі.

Відповідно до Конституції України місто Київ є столицею України, політичним, адміністративним, культурним, духовним та історичним центром держави [1].

Місто Київ розташоване у середній течії Дніпра у північній Наддніпрянщині. Річка Дніпро ділить місто на дві частини – лівобережну та правобережну. Найбільшу висоту, що сягає 197 - 198 м над рівнем моря, має територія у межах Печерського підняття (пл. Слави — 197,7 м та вул. Шовковична – 196,8 м). Враховуючи те, що рівень води у Дніпрі в межах міста становить близько 91,5 м, маємо, що перепад висот у Києві перевищує 100 м.

Ґрунти на території міста різні – на півночі дерново-підзолисті, правобережна частина переважає чорноземами, а на території лісопарків поширені темно-сірі лісові ґрунти.

Лісові масиви Києва – найважливіша природоутворювальна частина довкілля. Насадження формують комфортне середовище для відпочинку населення: поліпшують температурний і радіаційний режими, режим вологості,

зменшують силу вітру, сприяють очищенню атмосферного повітря, збагачують його киснем і фітонцидами.

Всі ліси м. Києва належать до категорії рекреаційно-оздоровчих лісів (виконують переважно рекреаційні, санітарні, гігієнічні та оздоровчі функції) та лісів природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення (виконують особливі природоохоронні, естетичні, наукові функції тощо).

Місто Київ є багатим на водні ресурси: існують значні запаси підземної води; окрім цього, великою є кількість поверхневих водних об'єктів: річок, озер, ставків.

Гідрографічна мережа району представлена р. Дніпро, річками його басейну (Десна, Либідь, Сирець, Борщагівка (Нивка), Горенка, Котурка, Віга, Любка, Коник), озерами, болотами, ставками і каналами.

Характерним для режиму всіх річок є виражена весняна повінь, низька літня межень, дещо підвищені рівні восени через сезонні дощі. Живлення річок змішане з переважаючим живленням ґрунтовими водами.

Надра Києва та Київської області багаті на підземні води, які знаходяться на невеликій, з точки зору геології, глибині та належать до Дніпровсько-Донецького артезіанського басейну.

Площа територій та об'єктів природно-заповідного фонду станом на 01.01.2024, розташованих в межах міста, становить 21774,31 га, що складає 26,1 % від загальної площі Києва.

По функціональному використанню територія м. Києва розділяється на такі зони:

- житлову та громадську забудову;
- промислову;
- рекреаційну (лісові масиви, парки, сквери, зелені насадження загального користування, об'єкти природоохоронного фонду, водоймища).

Кожна із функціональних зон характеризується своїми особливостями, призначенням і впливом на навколишнє природне середовище.

Житлова зона характеризується висотною забудовою. В центральній правобережній частині міста, на нових масивах — Оболонь, Виноградар, Теремки тощо, на Лівобережжі – масиви Троєщина, Харківський, а також приватною забудовою, яка розташована переважно на околиці міста по його периметру [18].

Системою адміністративно-територіального поділу міста є поділ на райони.

Таблиця 2.2.1

Райони міста Києва [18]

Район	Площа, км ²	Населення, тис. осіб
Голосіївський	156	247,6
Дарницький	134	314,7
Деснянський	148	358,3
Дніпровський	67	354,7
Оболонський	108,6	319
Печерський	27	152
Подільський	34	198,1
Святошинський	110	340,7
Солом'янський	40	383,2
Шевченківський	26,6	218,9

Органами управління у районах є районні в місті Києві державні адміністрації.

На території Дніпровського району міста Києва розташовані лісові насадження площею 1526,4 га. Загальна площа зелених насаджень на території

Дніпровського району становить 971,91 га. До них увійшли 3 парки культури та відпочинку міського значення «Перемога», «Гідропарк» і Труханів острів та 15 парків районного значення, 45 скверів, 9 бульварів, 8 проспектів і 89 вулиць.

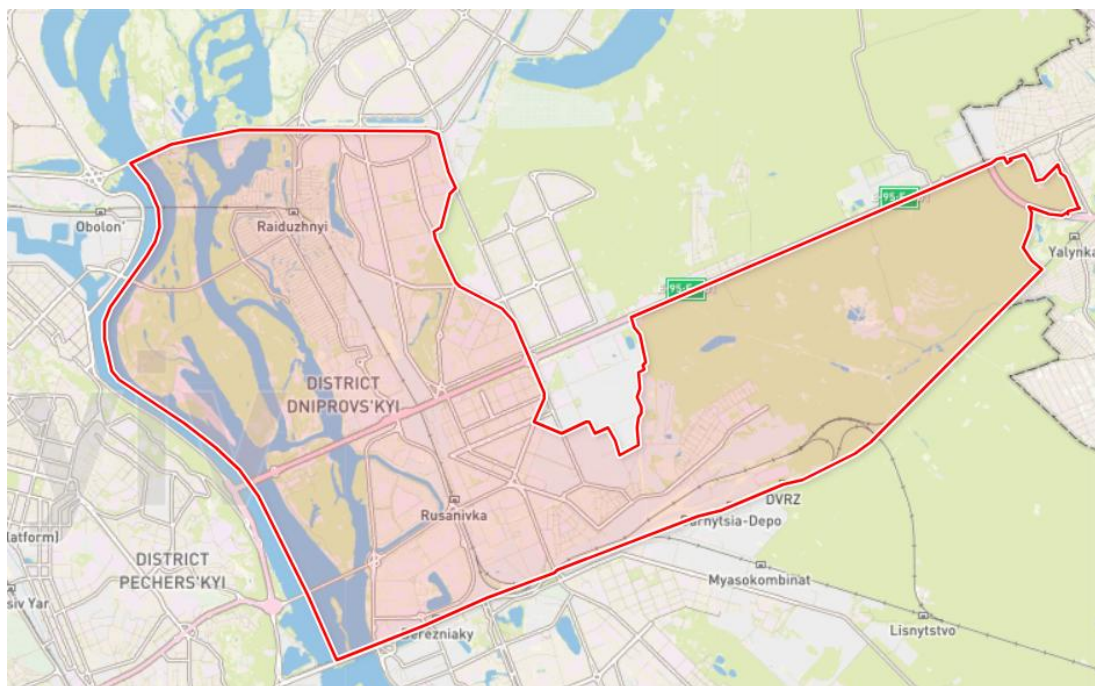


Рис. 2.2.1 Межі Дніпровського району міста Києва

На території Дніпровського району розташовані 53 водних об'єкта, серед них – малі річки – 1, канали – 4, протоки – 2, затоки – 7, ставки – 1, озера – 38 [18].

Серед адміністративних органів та установ району існують наступні:

- Дніпровське управління поліції Головного управління Національної поліції у місті Києві;
- Дніпровський відділ центрального міжрегіонального управління Державної міграційної служби України в м. Києві та Київській області;
- Дніпровський районний у м. Києві територіальний центр комплектування та соціальної підтримки (тцк та сп);
- Лівобережний міжрайвідділ управління Служби безпеки України в м. Києві та Київській області;

- Дніпровське районне управління Головного управління Державної служби з надзвичайних ситуацій України в м. Києві;
- Дніпровська окружна прокуратура міста Києва;
- Дніпровський районний суд;
- Відділ Державної реєстрації актів цивільного стану центрального міжрегіонального Управління Юстиції (м. Київ);
- та інші установи [18].

На території району також присутні підприємства житлово-комунального підприємства району, підприємства поштового зв'язку, соціальні служби, медичні заклади, підприємства ресторанного господарства, підприємства роздрібною (продовольчою) торгівлі, ринки та торговельні майданчики, заклади освіти, об'єднання громадян, дитячо-юнацькі спортивні школи.

Загальна довжина шляхів складає 138,2 км. Через Дніпровський район проходить Святошинсько-Броварська лінія метрополітену та Південно-західна залізниця.

Із 10 мостів, що з'єднують правий та лівий береги міста Києва, 7 проходять по території Дніпровського району: Залізничний міст, Пішохідний міст, міст Метро, Русанівський міст, міст ім. Патона, Північний міст та Подільсько-Воскресенський мостовий перехід.

Згідно з останніх статистичних даних у Дніпровському районі обліковується 100 суб'єктів господарювання, які здійснювали випуск і реалізацію промислової продукції або замовляють її виробництво. З них 56 підприємств виробляють продукцію на власних або орендованих потужностях і входять в промисловий комплекс району.

Кількість працюючих підприємств в розрізі видів промислової діяльності:

- харчова промисловість – 7 підприємств;
- хімічна промисловість, виробництво виробів із пластмас – 9 підприємств;

- виробництво виробів з деревини, паперу та поліграфічна діяльність - 6 підприємств;
- виробництво та розподіл електроенергії – 1 підприємство;
- виробництво, ремонт транспортних засобів та устаткування - 1 підприємство;
- виробництво машин та устаткування – 10 підприємств;
- металургія та обробка металу – 12 підприємств;
- виробництво інших неметалевих мінеральних виробів – 2 підприємства;
- легка промисловість – 5 підприємств;
- збір, заготівля, сортування, обробка та первинна переробка твердих промислових та побутових відходів -2 підприємства;
- виробництво апаратури - 2 підприємства;
- фармацевтична галузь – 4 підприємства;
- виробництво електричного устаткування - 1 підприємство;
- інші галузі – 2 підприємства.

Згідно з даними Головного управління Державної податкової служби у м. Києві на обліку в державній податковій інспекції у Дніпровському районі м. Києва на 01.01.2025 перебувають 67,7 тис. суб'єктів господарської діяльності, зокрема: 30,8 тис. юридичних осіб та 36,9 тис. фізичних осіб-підприємців, що на 2,3 тис. суб'єктів більше, ніж на початку 2024 року, а також на 7,1 тис. більше з моменту введення воєнного стану.

У Дніпровському районі м. Києва нараховується 1 390 житлових будинків, а саме: комунальної власності – 732; будинків ЖБК – 125; будинків ОСББ – 115; відомчих будинків – 32; інвестиційних будинків – 77; будинків, де обрано управителів – 293; гуртожитків – 16 одиниць.

Станом на 01 січня 2025 року в районі функціонують: 13 торговельно-розважальних та торговельних центрів великого формату; 484 підприємства

продовольчої та непродовольчої торгівлі; 228 закладів ресторанного господарства; 6 ринків та торговельних майданчиків; 764 підприємств побутового обслуговування населення.

Мережа загальноосвітніх навчальних закладів Дніпровського району міста Києва становить 74 заклад загальної середньої освіти (54 заклади комунальної та 20 приватної форми власності). Серед комунальних закладів: середня загальноосвітня школа – 9; спеціалізована школа з поглибленим вивченням окремих предметів – 5; початкова школа – 3; гімназія – 9; ліцей – 22; мистецький ліцей – 1; науковий ліцей – 1; спеціальна школа – 2; навчально-виховний комплекс – 2 [18].

Досліджуваний об'єкт, що розташований за адресою вул. Алматинська, 58 у Дніпровському районі міста Києва у мікрорайоні ДВРЗ (Мікрорайон Дарницького вагоноремонтного заводу), межує на заході із парковою зоною, на сході із трамвайним розворотним кільцем, на півночі із вулицею Алматинською, на півдні із територією Дарницького вагоноремонтного заводу (рис. 2.2.2)

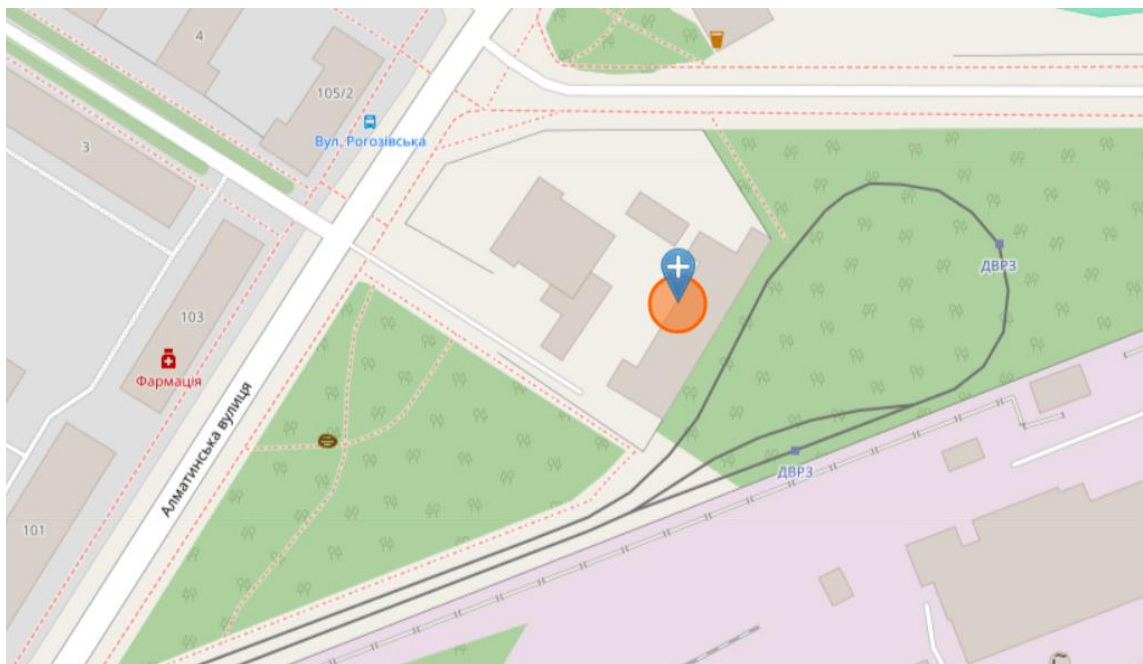


Рис. 2.2.2 Місце розташування досліджуваного об'єкта

Площа досліджуваного об'єкта – 0,2988 га. Територія відноситься до категорії земель житлової та громадської забудови, вид угідь згідно з Класифікацією видів земельних угідь (КВЗУ) – 008.03 (Землі під соціально-культурними об'єктами (підгрупа включає землі під амбулаторіями, банями, бібліотеками, лікарнями, водними станціями, гідрометеорологічними станціями, готелями, дитячими садками, навчальними закладами, кафе та ресторанами, кінотеатрами та театрами, магазинами та торговельними центрами, ринками, тюрмами, цирками, монастирями, церквами, мечетями, синагогами, молитовними домами, автодромами, іподромами, спортивними базами, спортивними майданчиками, стадіонами, льодовими палацами, трамплінами).

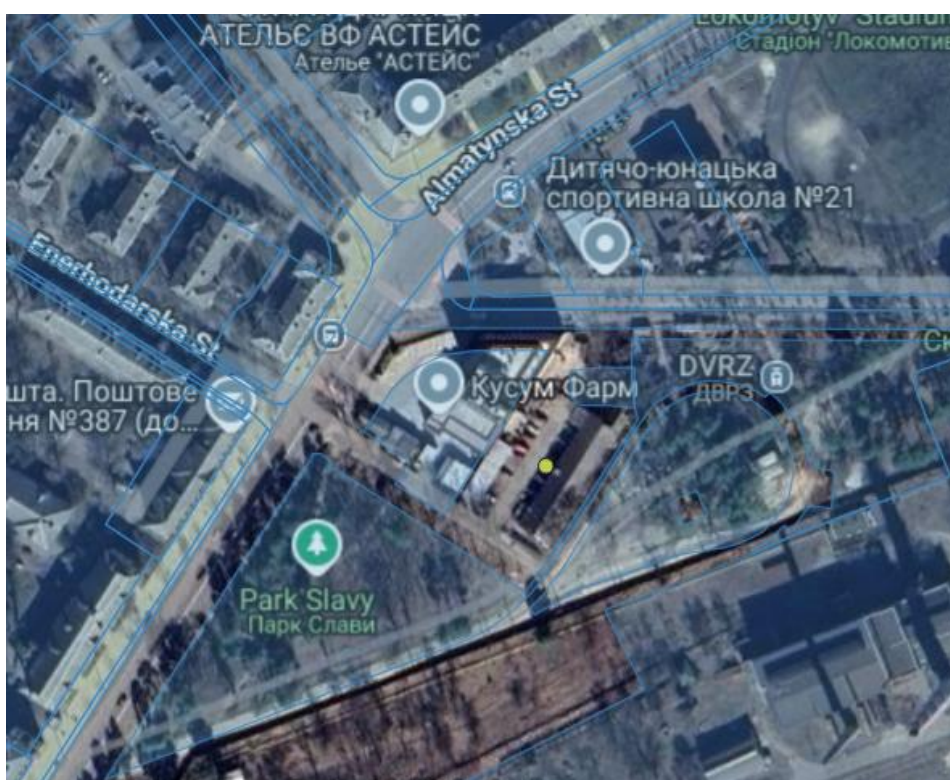


Рис. 2.2.3 Територія земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:66:266:0024 станом на 2022 рік

В Державному земельному кадастрі земельна ділянка зареєстрована з кадастровим номером 8000000000:66:266:0024. Наразі земельна ділянка перебуває у комунальній власності.

Оскільки на період дії воєнного стану доступ до Публічної кадастрової карти обмежено, поки що не є можливим переглянути актуальні дані – місце розташування та конфігурацію земельної ділянки в Державному земельному кадастрі, однак можна сформувати інформаційну довідку про цю ділянку (Додаток А).



Рис. 2.2.4 Територія досліджуваного об'єкта на місцевості

В межах території земельної ділянки наявна капітальна одноповерхова нежитлова будівля площею 567,7 кв. м. з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами, побудована із цегли (рис. 2.2.4).

Поряд із досліджуваною територією розташована земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:66:266:0011, що належить на праві власності

ТОВ «ГЛЕДФАРМ ЛТД», на якій розташовується чотириповерхова житлова будівля.

Земельна ділянка розташована поза межами територій пам'яток культурної спадщини. Будівля, що розташована в межах земельної ділянки, не є об'єктом культурної спадщини. Вказана земельна ділянка не потрапляє в межі територій та об'єктів природно-заповідного фонду, земель рекреаційного та лісогосподарського призначення. На земельній ділянці та прилеглий території об'єкти водного фонду та прибережні захисні смуги водних об'єктів відсутні.

Земельна ділянка частково має тверде покриття, частково ґрунтове. Рельєф ділянки – рівнинний, зелені насадження на земельній ділянці представлені у вигляді газону та поодиноких дерев. Під'їзд до земельної ділянки здійснюється з вул. Алматинської.

Висновки до розділу 2

У розділі 2 розглянуто стан інвентаризації земель у місті Києві та фізико-географічні та соціально-економічні особливості об'єкта дослідження – земельної ділянки за адресою вул. Алматинська, 58 у Дніпровському районі міста Києва.

Станом на кінець 2020 року було проінвентаризовано понад 15 тис. га земель в межах міста Києва. У межах реалізації Міської цільової програми 2022–2025 років у 2024 році було фактично проінвентаризовано 5003 га, що становить 66,18% від запланованого Програмою. За перший квартал 2025 року виконання плану триває, проте темпи нижчі через обмежене фінансування заходів із проведення інвентаризації земель.

Об'єкт дослідження знаходиться в Дніпровському районі Києва — адміністративному районі з високим рівнем урбанізації, розвиненою інфраструктурою та великим обсягом зелених насаджень (понад 1500 га лісів та близько 1000 га парків і скверів). Район має розгалужену гідрографічну мережу з озерами, каналами та річками, а також є важливим транспортним вузлом з наявністю 7 мостів через річку Дніпро.

У районі функціонує понад 100 промислових підприємств, зокрема в галузі машинобудування, металургії, хімії, харчової та легкої промисловості. Загалом зареєстровано понад 67 тисяч суб'єктів господарювання. Розвинута мережа житлової забудови, освіти, торгівлі та побутового обслуговування свідчить про значний соціально-економічний потенціал району. Район також має важливе екологічне значення через великі площі природоохоронних територій і водних об'єктів.

3. КОМПЛЕКС ГЕОДЕЗИЧНИХ РОБІТ ПРИ ПРОВЕДЕНІ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ

3.1. Обстежувальні топографо-геодезичні роботи

Обстежувальні роботи включають в себе збір вихідних даних для подальшого проведення інвентаризації земель та складання робочого інвентаризаційного плану.

Вихідні дані включають в себе:

- дані, що надані замовником документації із землеустрою (рішення, накази, державні акти, балансові довідки, витяги з реєстру речових прав на нерухоме майно, картографічні матеріали, планшети лісовпорядкування, матеріали розпаювання та інші);
- відомості Державного та/або міського земельних кадастрів (витяг про земельну ділянку, межі земельної ділянки у форматі JSON, дані про межі суміжних земельних ділянок та інше);
- дані з містобудівного кадастру (наявні обмеження у використанні земель, функціональне призначення території, наявність детального плану території або іншого виду містобудівної документації, картографічні матеріали та інше);
- відомості з Державного реєстру прав на нерухоме майно (правовстановлюючі документи на нерухоме майно);
- тощо.

Інформація з Державного земельного кадастру доступна безоплатно через веб-ресурс електронних послуг Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру «Е-сервіси».

Для отримання відомостей необхідна авторизація та ідентифікація особи-запитувача. Сертифіковані інженери-землевпорядники або інженери-геодезисти можуть це зробити за допомогою електронного підпису.

Заява про надання відомостей з Державного земельного кадастру [Інструкція](#)

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру

Тип заяви *

Виберіть

Виберіть

- Обмеження у використанні земель
- Витяг з ДЗК про земельну ділянку без даних від РРП
- Надання вкопювання з картографічної основи ДЗК, кадастрової карти (плану)
- Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (землі населених пунктів)
- Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (с/г призначення за межами населених пунктів)
- Копія документа
- Меліоративна мережа
- Складова частина меліоративної мережі

Рис. 3.1.1 Заява про надання відомостей з Державного земельного кадастру

Пошук інформації за кадастровим номером про суб'єктів права власності та речових прав на земельну ділянку [Інструкція](#)

Вкажіть кадастровий номер земельної ділянки, на яку Ви бажаєте отримати інформацію *

3200000888:23:233:2328

* Всі поля відмічені зірочкою повинні бути заповнені

Переглянути

Рис. 3.1.2. Пошук інформація про речові права на земельну ділянку через електронні сервіси Держгеокадастру

Окремо можна сформувати інформаційну довідку про суб'єктів права власності, або іншого, похідного від права власності (права постійного користування, права оренди та інше) речового права на земельну ділянку. У тому ж вікні можна отримати координати поворотних точок запитуваної земельної ділянки (тільки для сертифікованих інженерів-землевпорядників або інженерів-геодезистів).

Відомості з Містобудівного кадастру можна отримати за запитом до Центрів надання адміністративних послуг (ЦНАП). Послуга є безоплатною.

Дані Державного реєстру речових прав на нерухоме майно доступні через сервіси «ДІЯ», «Опендатабот», веб-ресурсу Міністерства юстиції України та інші доступні сервіси. Послуга є платною.

Робочий інвентаризаційний план складається у разі, коли об'єктами інвентаризації є територія України, територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, масив земель сільськогосподарського призначення, земельні ділянки, на яких розміщені меліоративні мережі або їх складова частина (складові частини). Робочий інвентаризаційний план не складається у разі інвентаризації окремої земельної ділянки (окремих земельних ділянок), державної інвентаризації земель та земельних ділянок [29].

Перед початком будь-яких робіт із землеустрою, в тому числі й інвентаризації земель, після обстежувальних робіт та збору вихідних даних, необхідно провести дослідження поверхні земельної ділянки, зафіксувати положення будівель, парканів, інших споруд, режимоутворюючих об'єктів, електромереж, комунікацій та іншого. Йдеться про те, що потрібно показати всю ситуацію на земельній ділянці та навколо неї.

Результати цих досліджень фіксуються картографічними матеріалами та відомостями координат.

Через те, що топографо-геодезичні роботи відносять до робіт, які мають виконуватись відповідними спеціалістами, що мають підтвердження про свої

навики та кваліфікацію, розробник повинен бути сертифікованим інженером-геодезистом, або мати у своєму штаті працівника з відповідним сертифікатом.

Так, статтею 5 Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» визначено, що суб'єктом топографо-геодезичної і картографічної діяльності є, зокрема юридичні та фізичні особи, які володіють необхідним технічним та технологічним забезпеченням та у складі яких за основним місцем роботи є сертифікований інженер-геодезист, що є відповідальним за якість результатів топографо-геодезичних і картографічних робіт.

Відповідно до статті 5-1 того ж Закону визначено, що «сертифіковані інженери-геодезисти несуть відповідальність за якість результатів топографо-геодезичних і картографічних робіт (крім топографо-геодезичних та картографічних робіт при здійсненні землеустрою). Сертифікованим інженером-геодезистом може бути особа, яка має стаж роботи за спеціальністю не менше одного року, склала кваліфікаційний іспит та одержала кваліфікаційний сертифікат за відповідним напрямом робіт. Відомості про сертифікованих інженерів-геодезистів вносяться до Державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів відповідно до вимог цього Закону» [34].

Разом з тим, відповідно до статті 26 «Про землеустрій» розробниками документації із землеустрою є:

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

фізичні особи - підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою» [30].

«Топографо-геодезичні і картографічні роботи при здійсненні землеустрою виконуються особами, які отримали кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника відповідно до Закону України "Про землеустрій"» [34].

Тобто, теперішнє законодавство не визначає обов'язковим наявність сертифікованого інженера-геодезиста для розроблення землепорядної документація, зокрема розроблення технічної документації із землеустрою. Однак, для отримання точних та достовірних результатів вимірювання та дослідження території, необхідно довірити цю роботу кваліфікованому спеціалісту.

Сучасне виконання топографо-геодезичних робіт можливе завдяки використанню новітніх вимірювальних приладів, таких як мобільних скануючих геодезичних комплексів та GPS приймачів, що підтримують метод GNSS-спостережень в RTK-режимі (режимі реального часу).

Геодезичні прилади повинні мати калібрування та періодично проходити повірку.

Першочергово для виконання топографо-геодезичних робіт проводять обстеження пунктів геодезичної мережі. Для виконання зйомки GPS-приймачем методом GNSS-спостережень в режимі RTK необхідно створити вихідні точки планової геодезичної основи, так звану «прив'язку», при цьому скориставшись послугами мереж постійно діючих референціальних GNSS-станцій, наприклад «SYSTEM.NET», ZAKPOS або інші.

Так, при здійсненні необхідних вимірів формують протокол обробки GNSS-спостережень, де на схемі зазначають положення точок з відомими координатами, а також середньо-квадратичну похибку (СКП).

У разі використання (глобальних навігаційних супутникових систем - GNSS) – приймачів (з безпосередньою прив'язкою до пунктів ДГМ); інших перманентних мереж в документації із землеустрою мають бути:

- картографічна схема розташування об'єктів масштабів 1:2000 – 1:10000;

- схема GNSS – спостереження;
- опис технології виконання спостереження
- результати розрахунків координат вимірюваних точок
- результати вимірювань в електронному вигляді – у файлі формату Rinex.2x);
- відомості врівноваження GNSS–спостережень (програмне забезпечення, що використовувалося (назва та версія); дата та час виконання врівноваження; результати розрахунків координат вимірюваних точок; результати оцінки точності вимірювань (принаймні, СКП); звіт про результати врівноваження, що генерується програмним забезпеченням постобробки; файли “сирих” вимірювань з кожного GNSS — приймача (базових та роверів) у стандартному обмінному форматі (якщо використані перманентні GNSS станції, то тільки роверні станції); файли поправок до GNSS – вимірювань, отримані у постачальника сервісу та використані в процесі пост-обробки, у форматі Land XML (якщо використовувалися сервіси перманентних GNSS станцій);
- метрологічне забезпечення засобів вимірювальної техніки.

3.2. Опрацювання матеріалів топографо-геодезичних робіт, проектно-вишукувальні роботи

Опрацювання отриманих вихідних даних та проведених топографо-геодезичних робіт, тобто проведення проектно-вишукувальних робіт, передбачає узагальнення всієї отриманої інформації та пошук необхідних проектних рішень.

Текстовою частиною землевпорядної документації, яка містить всі відомості про проведенні роботи під час формування цієї документації, містить пояснювальна записка, в якій зазначаються:

- «підстава проведення землеустрою (у тому числі рішення органу державної влади, органу місцевого самоврядування, на підставі якого здійснюється розроблення документації із землеустрою);
- основні відомості про об'єкт (об'єкти) землеустрою;
- використані розробником нормативно-правові акти з питань здійснення землеустрою;
- використані розробником норми і правила у сфері землеустрою;
- використані розробником документи Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель;
- використані розробником відомості Державного земельного кадастру, а також Державного реєстру земель у разі внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, сформовані до 2013 року;
- використані розробником відомості Державного картографо-геодезичного фонду;
- використана розробником затверджена містобудівна документація, а також вкопійовання із такої документації;
- опис процедури виконання топографо-геодезичних робіт (у разі їх виконання);
- опис та обґрунтування проектного рішення;
- інформація про проведення ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою (у разі їх проведення);
- інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою будівлі, споруди та речові права на них (у разі формування земельних ділянок, внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру);
- інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою обмеження у використанні земель (у разі формування земельних ділянок, внесення до

Державного земельного кадастру відомостей про сформовану земельну ділянку, обмеження у використанні земель) із зазначенням підстави встановлення таких обмежень;

- виконавець робіт із землеустрою, його технічне і технологічне забезпечення;
- умови щодо зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок (у разі порушення ґрунтового покриву земельних ділянок у результаті реалізації проектного рішення);
- інформація про виконання передбачених законом вимог щодо погодження документації із землеустрою;
- інформація про дотримання вимог закону щодо погодження поділу, об'єднання, вилучення земельних ділянок;
- заява виконавця робіт із землеустрою про дотримання ним обмежень, встановлених статтею 28 цього Закону» [30].

«Під час виконання проектно-вишукувальних робіт на робочому інвентаризаційному плані зазначаються межі меліоративних мереж або їх складової частини (складових частин), земельних ділянок, обмежень у їх використанні, обтяжень прав на земельні ділянки та угідь, а також земельних ділянок (частин земельних ділянок) та масивів земель сільськогосподарського призначення, включених до території обслуговування меліоративної мережі, отримані за результатами виконання топографо-геодезичних робіт, складаються поконтурні відомості з експлікацією, в яких зазначаються номери контурів, площа земельних ділянок, їх кадастрові номери (у разі наявності), площа угідь, що фактично використовуються на момент проведення інвентаризації, площа обмежень у їх використанні, обтяжень прав на земельні ділянки, а також зведений інвентаризаційний план у масштабі згідно з вимогами.

Зведений інвентаризаційний план складається з дотриманням умовних позначень. Межі охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель, водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, пляжних зон, територій та об'єктів екомережі та інших обмежень у використанні земель позначаються штрихпунктирною чорною лінією.

Зведений інвентаризаційний план складається у разі, коли об'єктами інвентаризації є територія України, територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, масив земель сільськогосподарського призначення, земельні ділянки, на яких розміщені меліоративні мережі або їх складова частина (складові частини).

Зведений інвентаризаційний план не складається у разі інвентаризації окремої земельної ділянки (окремих земельних ділянок), державної інвентаризації земель та земельних ділянок.

Окремо складаються переліки земельних ділянок (земель), відповідно до яких готуються пропозиції щодо узгодження даних, отриманих за результатами проведення інвентаризації земель, державної інвентаризації земель та земельних ділянок, з інформацією, що міститься в документах, що посвідчують право на земельну ділянку, та в Державному земельному кадастрі:

- наданих у власність (користування) з присвоєнням кадастрових номерів;
- наданих у власність (користування) без присвоєння кадастрових номерів;
- не наданих у власність та користування у розрізі угідь;
- що використовуються без документів, які посвідчують речові права на них, крім проведення державної інвентаризації земель та земельних ділянок;
- що використовуються не за цільовим призначенням, крім проведення державної інвентаризації земель та земельних ділянок;

- нерозподілених, невитребуваних земельних часток (паїв), крім проведення державної інвентаризації земель та земельних ділянок;
- відумерлої спадщини, крім проведення державної інвентаризації земель та земельних ділянок.

Пропозиції щодо узгодження даних не складаються у разі проведення державної інвентаризації земель та земельних ділянок» [29].

У разі формування земельної ділянки технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель також включає:

- а) відомості про обчислення площі земельної ділянки;
- б) кадастровий план земельної ділянки;
- в) перелік обмежень у використанні земельних ділянок;
- г) відомості про встановлені межові знаки.

3.3. Формування технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель досліджуваного об'єкта

Розглянемо процес формування землевпорядної документації на прикладі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель товариству з обмеженою відповідальністю «ГЛЕДФАРМ ЛТД» (далі по тексті – Замовник) для експлуатації та обслуговування нежилого будинку (літ. «Б») (код згідно КВЦПЗ – 03.10) земельної ділянки за адресою: вул. Алматинська, 58 у Дніпровському районі м. Києва, що розроблена у 2023 році фізичною особою-підприємцем Репецьким А. М., який є сертифікованим інженером-землевпорядником (далі по тексті – Виконавець, Розробник).

Підставою для виконання робіт з інвентаризації земель є рішення Київської міської ради «Про інвентаризацію земель міста Києва» від 10.09.2015 року № 958/1822 та договір на виконання робіт № 18/23 від 17.10.2023 року укладений між Замовником та Виконавцем.

Вихідні дані, що подаються Замовником документації із землеустрою:

- довідка (витяг) з містобудівного кадастру зі схемами функціонального зонування території та планувальних обмежень за чинною містобудівною документацією;
- топографо-геодезичні вишукування М 1:500;
- відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень;
- технічний паспорт;
- правовстановлюючі документи суб'єкта земельних відносин.

Система координат, в якій виконуються проектні роботи – МСК 80 (Київ), яка безпосередньо пов'язана із УСК-2000.

На вказаній земельній ділянці розташоване нерухоме майно Замовника документації із землеустрою, яке належить йому на праві приватної власності, тому вважається що Замовник є фактичним користувачем вказаної земельної ділянки.

Варто зазначити, що рішенням Київської міської ради від 10.09.2015р. № 2958/1822 «Про інвентаризацію земель міста Києва» дозволено виступати замовниками технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель землекористувачам земельних ділянок, які перебувають у їх фактичному використанні за власні кошти.

При складанні технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель було використано інформацію зазначену у довідці (витягу) з містобудівного кадастру, наданої Департаментом містобудування та архітектури № 2729/0/012/12-03-23 від 11.09.2023, відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804.

Координати пунктів взяті з витягу з каталогу координат пунктів міської геодезичної мережі М. Києва у місцевій системі координат УСК-2000

(ідентифікатор МСК-80), наданого КП КІЗВ від 09.11.2023р., а також 3 виписки координат та висот пунктів ГМЗ із каталогу координат та висот геодезичних пунктів м. Києва на замовлення ФОП Репецького А. М., наданих Науково-дослідним інститутом геодезії і картографії від 02.10.2018.

Перед початком робіт проведено топографо-геодезичні вишукування з метою визначення просторових даних щодо земельної ділянки. Виконано рекогностування території та визначено територію на якій будуть проводитись топографо-геодезичні роботи. В якості координатної основи при виконанні робіт із землеустрою використано послуги мережі референтних GNSS-станцій компанії System Solution, сертифікованої в установленому порядку. Мережа System.NET прив'язана до Державної геодезичної мережі та включена у банк геодезичних даних (згідно звіту Науково-дослідного інституту геодезії і картографії від 29.12.2014 року).

Перед виконанням робіт безпосередньо на об'єкті, виконано контрольне вимірювання на пунктах Державної геодезичної мережі з відомими координатами у обраній системі координат. Для встановлення зовнішніх меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) створена планова геодезична основа шляхом прокладання теодолітного ходу 3 точок, координати яких визначені за допомогою GNSS - спостережень в статичному режимі GPS - приймачем Epoch 25 (свідоцтво про перевірку законодавчо-регульованого засобу вимірювальної техніки надане Державним підприємством «Івано-Франківський науково-виробничий центр стандартизації, метрології та сертифікації», чинне до 16.10.2024 року) з прив'язкою до пунктів полігонометрії № 18192, 9079 та 16113.



Рис. 3.3.3 GPS система Epoch 25



Рис. 3.3.4 Тахеометр Trimble 3305 DR

Зйомка ситуації на місцевості виконувались полярним способом електронним тахеометром Trimble 3305 DR (рис. 3.3.3) (свідоцтво про повірку законодавчо-регульованого засобу виміральної техніки надане Державним підприємством «Івано-Франківський науково-виробничий центр стандартизації, метрології та сертифікації», чинне до 02.05.2024 року).

Під час обстеження земельної ділянки, розташованої 32 адресою: вул. Алматинська, 58 у Дніпровському районі м. Києва, встановлено, що:

- на земельній ділянці розташоване нерухоме майно – нежилий будинок;
- земельна ділянка впорядкована, частково має тверде покриття;
- рельєф ділянки - рівнинний;
- зелені насадження на земельній ділянці представлені у вигляді газону та поодиноких дерев;
- земельна ділянка огорожена металевим парканом;
- під'їзд до земельної ділянки здійснюється з вул. Алматинської.

Земельна ділянка за адресою: вул. Алматинська, 58 у Дніпровському районі м. Києва:

- не відноситься до об'єктів природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення згідно Закону України «Про природно-заповідний фонд України»;

- не відноситься до зеленої зони згідно «Програми розвитку зеленої зони міста Києва до 2010 року концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста», затвердженої рішенням Київської міської ради від 19.07.2005 № 806/3381, чинність якого продовжено рішенням Київської міської ради від 20.12.2018 № 475/6526 до 31.12.2019 року;

- відповідно до довідки (витягу) з містобудівного кадастру, наданої Департаментом містобудування та архітектури № 2729/0/012/12-03-23 від 11.09.2023 та згідно Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка потрапляє до території, яка за функціональним призначенням належить до території громадських будівель та споруд (існуючі);

- не потрапляє до територій зелених насаджень загального користування та межує зі сквером, земельна ділянка якого вже сформована та зареєстрована в

Державному земельному кадастрі, що на праві постійного користування належить Київському комунальному об'єднанню зеленого будівництва та експлуатації зелених насаджень міста «КИЇВЗЕЛЕНБУД» (кадастровий номер 8000000000:66:266:0003);

- розташована поза межами червоних ліній, згідно матеріалів топографо-геодезичних вишукувань масштабу 1:500, виконаних КО «КИЇВГЕНПЛАН» у серпні 2023 року, а також відповідно до витягу з бази червоних ліній, наданого КО «Інститут Генерального плану м. Києва»;

- в межах земельної ділянки відсутні будівлі та споруди, які відносяться до об'єктів культурної спадщини, охорони пам'яток та національних цінностей.

Земельна ділянка розташована поза межами території пам'яток культурної спадщини місцевого значення, історико-культурного заповідника місцевого значення, їх зон охорони та не відноситься до особливо цінних земель, згідно листа Департаменту охорони культурної спадщини від 05.09.2023 № 006-3328.

Земельна ділянка кадастровий номер 8000000000:66:266:0024 площею 0.2988 га має 20 точок повороту межі, які співпадають з твердими контурами місцевості (металева огорожа, стіна та кути будівлі), межовими знаками не закріплювалися, за бажанням Замовника та згідно наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України від 13.08.2021 року № 127 «Про визнання таким, що втратив чинність, наказу Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 № 376».

Оскільки, дана землевпорядна документації передбачає інвентаризацію окремої ділянки, то робочий та зведений інвентаризаційні плани не склалися.

Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:66:266:0024, стосовно якої розробляється технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель, відноситься до земель комунальної власності. Однак, станом на 01.05.2025 року речові права на земельну ділянку не зареєстровані (Додаток А).

В межах земельної ділянки наявні обмеження у використанні земель:

- охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язку (кабель зв'язку) – код 01.04, площа 0,0006 га;
- охоронна зона навколо інженерних комунікацій (водопровід) – код 01.08, площа 0,0287 га;
- охоронна зона навколо інженерних комунікацій (каналізація) – код 01.08, площа 0,0345 га;
- охоронна зона навколо інженерних комунікацій (газопровід середнього тиску) – код 01.08, площа 0,0042 га.

Особливістю даної технічної документації щодо інвентаризації земельної ділянки є те, що інвентаризується земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:66:266:0024, яка вже несена до Державного земельного кадастру, однак внесенні відомості містять наступні неточності щодо:

- складу угідь земельної ділянки, а саме внесена не актуальна інформація;
- обмежень у використанні земельної ділянки, а саме некоректно та не в повному обсязі встановлені відомості про обмеження.

Уточнення складу угідь здійснено на підставі отриманих від Замовника технічного паспорту наявної на земельній ділянці будівлі та інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Уточнення обмежень у використанні земельної ділянки здійснено за допомогою проведених топографо-геодезичних вишукувань та актуальних даних Містобудівного кадастру.

У наведених пропозиціях щодо узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, що посвідчують право на земельну ділянку, та Державному земельному кадастрі Розробник пропонує врахувати неточності та внести зміни до існуючих відомостей про земельну ділянку.

Матеріали топографо-геодезичних робіт містять:

- витяг з каталогу координат пунктів міської геодезичної мережі м. Києва у місцевій системі координат УСК-2000 (ідентифікатор МСК-80);
- виписку координат та висот пунктів ГМЗ;
- кроки пунктів полігонометрії;
- схему GNSS-спостережень;
- відомість обробки GNSS-вимірювань;
- схему теодолітного ходу;
- каталог координат точок теодолітного ходу;
- матеріали математичної обробки польових геодезичних вимірювань.

Матеріали землепорядного проектування містять:

- каталог координат поворотних точок меж земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки;
- перелік обмежень у використанні земельної ділянки;
- план зон обмежень земельної ділянки;
- відомості про встановлені межові знаки.

Висновки до розділу 3

У розділі 3 детально розкрито комплекс геодезичних та супутніх робіт, необхідних для проведення інвентаризації земель.

Комплекс геодезичних робіт, які проводяться під час інвентаризації земель, є важливою частиною землеустрою та охоплює низку процедур, що спрямовані на отримання, опрацювання та документальне оформлення просторових та правових даних про земельні ділянки. Процес передбачає обстежувальні, топографо-геодезичні та проектно-вишукувальні роботи, а також формування відповідної технічної документації.

Обстежувальні та топографо-геодезичні роботи дають можливість зібрати повну інформацію щодо проектованої території.

Проектно-вишукувальні заходи включають в себе узагальнення отриманих при виконанні попередніх етапів даних та формують проектне рішення.

Велика увага приділяється законодавчим вимогам, фаховій сертифікації розробників землевпорядної документації, використанню сучасного обладнання та точності результатів.

Наведений приклад технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель демонструє практичне застосування теоретичних положень і показує, яке велике значення має проведення топографо-геодезичних робіт при інвентаризації земель.

Оскільки, відомості про земельну ділянку, що проектується, вже внесені до Державного земельного кадастру, то даною технічною документацією уточнено наявні дані про склад угідь та про обмеження у використанні земель.

ВИСНОВКИ

Інвентаризація земель в умовах сучасних земельних відносин в Україні є не лише технічною або адміністративною процедурою, а й невід'ємною складовою національної політики у сфері просторового планування, сталого землекористування та управління земельними ресурсами.

Нормативне регулювання процесів землеустрою – це основа, що визначає рамки допустимих дій, рівень відповідальності виконавців і обсяг необхідних робіт. Законодавча база, сформована низкою актів, включаючи Земельний кодекс, Закон України «Про землеустрій» та інші нормативно-правові акти, регламентують ключові поняття, механізми, етапи та вимоги до землевпорядної документації. Однак, крім правових норм, процес інвентаризації потребує адаптації до сучасних умов — як цифровізації і застосування сучасних технологій, так і врахування особливостей використання земель в умовах війни.

Таким чином, проведення інвентаризації земель є складною процедурою, яка поєднує в собі правові, геодезичні та картографічні аспекти. Успішне виконання цієї роботи вимагає кваліфікації, сучасного технічного забезпечення, доступу до державних інформаційних ресурсів і дотримання чинного законодавства. Інвентаризація земель не лише сприяє обліку та раціональному використанню земельних ресурсів, а й забезпечує правову визначеність для їх користувачів і власників.

Будь-які землевпорядні процеси, в тому числі й інвентаризація земель, ґрунтуються на топографо-геодезичних роботах. Саме геодезія є фундаментом для проведення різних подальших дій, як то передача земельних ділянок у власність, встановлення обмежень у використанні земельних ділянок, встановлення сервітутів, передача земельних ділянок в оренду та інше.

Правильно визначені межі поворотних точок об'єктів землеустрою в єдиній системі координат – це основа тієї точності, яка необхідна для формування повноцінної кадастрової інформації.

Топографо-геодезичне забезпечення інвентаризації земель повинно передбачати глибоку співпрацю між землеустроєм, нормативними вимогами до проведення топографо-геодезичних робіт, матеріально-технічним забезпеченням (сучасними геодезичними приладами та програмними забезпечення для обробки результатів вимірів), містобудівною документацією та іншими інформаційними джерелами.

Топографо-геодезичні роботи є складним інженерно-аналітичним процесом, де необхідні висока кваліфікація виконавців робіт, правильно налаштовані прилади для здійснення вимірів та розуміння процесу обробки результатів цих вимірів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України : від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР : станом на 1 січ. 2020 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text>
2. Mika M., Leń P. THE INVENTORY OF DATABASES ON THE LAND REGISTRATION FOR THE ECOLOGICAL SITES IN KRAKOW. *Inżynieria Ekologiczna*. 2016. No. 50. P. 121–131. URL: <https://doi.org/10.12912/23920629/65494> (date of access: 27.04.2025).
3. Бутенко Є. В., Даньшова А. В., Юрченко І. В. Інвентаризація земель як передумова ефективного управління земельними ресурсами. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2020. № 4.
4. Бутенко Є. В., Яремчук І. В. Досвід європейських країн при здійсненні інвентаризації земель. *Управління та раціональне використання земельних ресурсів в новостворених територіальних громадах: проблеми та шляхи їх вирішення»*: IV Всеукр. науково-практична конференція, м. Херсон, 4 берез. 2020 р. С. 24–26.
5. *Геодезичні роботи у землеустрої: навч. посіб. для студ. вищ. навч. закл.* //Є.В. Бутенко, І.П. Купріянич. – К.: МВЦ «Медінформ», 2011. – 304 с.
6. *Геодезія. Жук О.П. Навчальний посібник.* – К.: «Компринт», 2017. – 424 с.
7. Горбатюк В.М. Інвентаризація земель у системі управління земельними ресурсами [Електронний ресурс]/ В.М. Горбатюк, В.Н. Дмитрусенко //Містобудування та територіальне планування. – 2008. - №31. – Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/natural/MTP/2008_31/pdf/3115gbat.pdf
8. Департамент захисту довкілля та адаптації до зміни клімату виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації). URL: <https://ecodep.kyivcity.gov.ua/>.

9. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру – Офіційний веб-сайт. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру – Офіційний веб-сайт. URL: <https://land.gov.ua/> (дата звернення: 17.04.2025).
10. Деякі питання перевірки законодавчо регульованих засобів вимірювальної техніки в умовах воєнного та надзвичайного стану : Постанова Каб. Міністрів України від 07.04.2023 р. № 440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/440-2023-п#Text>
11. Дніпровська районна в місті Києві державна адміністрація - Офіційний вебпортал. URL: <https://dnipr.kyivcity.gov.ua/>.
12. Дорош Й. М., Тарнопольський А. В., Аврамчук Б. О. Методичні підходи до проведення робіт із інвентаризації земель при здійсненні землеустрою потребують змін. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2019. № 1.
13. Земельний кодекс України : Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III : станом на 7 лют. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 01.04.2025).
14. Кабанець А.Р. Інвентаризація земель сільськогосподарського призначення // Формування сталого землекористування: проблеми та перспективи : матеріали IV Міжнародної науково-практичної конференції (м. Київ, 16–17 листопада 2023р.) / НААН України, Інститут землекористування. - К. : Редакційно-видавничий відділ НУБіП України - К. : , 2023. - С. 202 – 205
15. Кулинич О. П. До питання про визначення земельної ділянки як об'єкта цивільних та земельних прав / О. П. Кулинич // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. Серія : Право. – 2014. – Вип. 197(2). – С. 182-188.
16. Куцин Д., Ничвид М. Застосування БПЛА для інвентаризації земель населеного пункту. Географічні аспекти просторової організації території,

- суспільства та збалансованого природокористування : V Всеукр. науково-практ. конф., м. Мукачево, 22–24 трав. 2024 р.
- 17.Мацієвич Т. О., Капуста О. В. Проведення інвентаризації земель комунальної власності. Управління та раціональне використання земельних ресурсів в новостворених територіальних громадах: проблеми та шляхи їх вирішення»: IV Всеукр. науково-практична конференція, м. Херсон, 4 берез. 2020 р. С. 64–66.
- 18.Офіційний портал Києва. URL: <https://kyivcity.gov.ua/>.
- 19.Петриченко Є.О. Проблеми та перспективи інвентаризації земель. Землеустрій і топографічна діяльність в умовах війни та післявоєнного відновлення : зб. наук. праць Всеукр. наук.-практ. студ. конф. (м. Київ., 8-10 березня 2023 р.). К.: Вид. центр НУБІП, 2023. С. 87 – 89
- 20.Про ведення міського земельного кадастру : Рішення Київ. міськради від 18.04.2013 № 194/9251.
- 21.Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI : станом на 8 листоп. 2024 р.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення: 01.04.2025).
- 22.Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV : станом на 23 січ. 2025 р.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 01.04.2025).
- 23.Про електронні довірчі послуги : Закон України від 05.10.2017 № 2155-VIII : станом на 18 груд. 2024 р.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2155-19#Text> (дата звернення: 07.04.2025).
- 24.Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів : Наказ МОЗ України від 19.06.1996 № 173 : станом на

- 7 берез. 2019 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0379-96#Text> (дата звернення: 09.04.2025).
25. Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98): Наказ Голов. упр. геодезії, картографії та кадастру при Каб. Міністрів України від 09.04.1998 № 56 : станом на 28 верес. 1999 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98#Text> (дата звернення: 01.04.2025).
26. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : Постанова Каб. Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 : станом на 11 січ. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п#Text> (дата звернення: 01.04.2025).
27. Про затвердження Порядку використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою : Наказ М-ва аграр. політики та продовольства України від 02.12.2016 № 509. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1646-16#Text> (дата звернення: 29.04.2025).
28. Про затвердження Порядку охорони геодезичних пунктів : Постанова Каб. Міністрів України від 08.11.2017 р. № 836 : станом на 22 трав. 2021 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/836-2017-п#Text>
29. Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України : Постанова Каб. Міністрів України від 05.06.2019 № 476 : станом на 26 берез. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-п#Text> (дата звернення: 01.04.2025).
30. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV : станом на 15 листоп. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення: 01.04.2025).

- 31.Про інвентаризацію земель міста Києва : Рішення Київ. міськради від 10.09.2015 № 958/1822.
- 32.Про інформацію : Закон України від 02.10.1992 р. № 2657-XII : станом на 27 лип. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2657-12#Text>
- 33.Про столицю України - місто-герой Київ : Закон України від 15.01.1999 № 401-XIV : станом на 1 січ. 2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/401-14#Text> (дата звернення: 07.04.2025).
- 34.Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність : Закон України від 23.12.1998 № 353-XIV : станом на 15 листоп. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14#Text> (дата звернення: 09.04.2025).

ДОДАТКИ