

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

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ
Завідувач кафедри
землевпорядного проєктування

_____ **Андрій МАРТИН**

«___» _____ **2025 р.**

БАКАЛАВРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему: «Формування земельної ділянки для колективного садівництва
(в умовах села Рожни Зазимської територіальної громади
Броварського району Київської області)»

Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»

Гарант освітньої програми

д-р. географ. наук, проф.

Ковальчук І.П.

Керівник бакалаврської кваліфікаційної роботи

к.е.н, доц.

Гетманьчик І.П.

Виконав

Тимошик В.О.

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

Факультет землевпорядкування

**ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ
Завідувач кафедри
землевпорядного проєктування**

_____ **Андрій МАРТИН**

« _____ » _____ **2025 р.**

ЗАВДАННЯ

на виконання бакалаврської кваліфікаційної роботи студенту

Тимошику Василю Олександровичу

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій».

Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи: «Формування земельної ділянки для колективного садівництва (в умовах села Рожни Зазимської територіальної громади Броварського району Київської області)».

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

Термін подання завершеної роботи на кафедру: за 10 днів до захисту.

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

У роботі були поставлені наступні завдання:

- дослідити особливості формування земельних ділянок для потреб колективного садівництва;

- проаналізувати склад та зміст документації із землеустрою щодо формування земельної ділянки для потреб колективного садівництва;

- розробити проектне рішення щодо формування земельної ділянки для потреб колективного садівництва.

Дата видачі завдання _____

Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи

_____ **Іванна ГЕТМАНЬЧИК**

Завдання прийняла до виконання

_____ **Василь ТИМОШИК**

ЗМІСТ

РЕФЕРАТ	6
ВСТУП	8
РОЗДІЛ І. ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ ПОТРЕБ КОЛЕКТИВНОГО САДІВНИЦТВА	10
1.1 Історико-правові аспекти використання земельних ділянок для садівництва	10
1.2 Нормативні вимоги для формування земельних ділянок для потреб колективного садівництва	16
1.3 Правовий режим формування земельних ділянок під час дії воєнного стану в Україні	21
РОЗДІЛ 2. СКЛАД ТА ЗМІСТ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ПОТРЕБ КОЛЕКТИВНОГО САДІВНИЦТВА	26
2.1 Загальні вимоги до проєкту землеустрою щодо відведення використання земельних ділянок	26
2.2 Особливості формування документації із землеустрою для потреб колективного садівництва	29
РОЗДІЛ 3. ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ПОТРЕБ КОЛЕКТИВНОГО САДІВНИЦТВА	33
3.1 Основні відомості про об'єкт проєктування	33
3.2 Проєктні рішення щодо формування земельної ділянки	39
3.3 Матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проєктування	41
3.4 Розроблення кадастрового плану земельної ділянки	42
ВИСНОВКИ	45
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	46
ДОДАТКИ	52

РЕФЕРАТ

У першому розділі детально розглянуто особливості формування земельних ділянок для потреб колективного садівництва в Україні з урахуванням історичних, правових та сучасних умов. Проаналізовано еволюцію підходів до використання садівницьких земель – від радянської практики до сучасного законодавчого регулювання, зокрема положень Земельного кодексу України щодо надання, оформлення та використання таких ділянок. Висвітлено вимоги до площі, документації із землеустрою, а також порядок передачі земель у власність або користування громадянам та садівницьким товариствам. Окрему увагу приділено правовому режиму в умовах воєнного стану, який передбачає спрощення процедур погодження, тимчасові обмеження на відчуження земель та адаптацію нормативної бази до потреб населення в умовах надзвичайної ситуації.

У другому розділі розглянуто склад та зміст документації із землеустрою, необхідної для формування земельної ділянки для потреб колективного садівництва. Визначено загальні вимоги до проекту землеустрою щодо відведення земель, зокрема дотримання положень Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій» та інших нормативно-правових актів. Проект землеустрою має містити графічні та текстові матеріали, що обґрунтовують місце розташування ділянки, її площу, цільове призначення, межі та правовий статус. Особливу увагу приділено специфіці формування документації саме для колективного садівництва, включаючи вимоги до земель загального користування, погодження з органами місцевого самоврядування та реєстрації прав на сформовані ділянки. Також враховано сучасні виклики, пов'язані з воєнним станом, які впливають на процедури погодження та реалізацію проектів землеустрою.

У третьому розділі висвітлено практичні аспекти формування земельної ділянки для потреб колективного садівництва. Розглянуто основні характеристики об'єкта проектування, включаючи місце розташування, площу, цільове призначення та правовий статус земель. Проаналізовано проектні

рішення, що враховують вимоги до зонування, доступу до інфраструктури, організації земель загального користування та дотримання санітарно-екологічних норм. Значну увагу приділено матеріалам геодезичних вишукувань, які є основою для точного визначення меж ділянки в натурі, а також етапам землевпорядного проєктування. Завершальним етапом є розроблення кадастрового плану, що включає графічне відображення меж, площі та інших просторових характеристик ділянки, необхідних для її державної реєстрації та внесення до Державного земельного кадастру

Ключові слова: земельна ділянка, колективне садівництво, землеустрій, воєнний стан, кадастровий план, геодезичні вишукування, формування земель, земельні ресурси України.

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. У сучасних умовах раціонального використання земельних ресурсів особливого значення набуває процес формування земельних ділянок для колективного садівництва. Така форма землекористування сприяє не лише задоволенню потреб населення у власних земельних наділах для ведення садівництва, а й підвищенню рівня соціального комфорту, екологічної безпеки та сталого розвитку сільських територій. Село Рожни Зазимської територіальної громади Броварського району Київської області має сприятливі природні та соціально-економічні умови для розвитку колективного садівництва. Водночас, питання упорядкування територій, формування земельних ділянок відповідно до вимог чинного законодавства, забезпечення їх правового статусу та інтеграція в існуючу інфраструктуру є надзвичайно актуальними. Актуальність роботи зумовлена також необхідністю реалізації положень земельної реформи, децентралізації та впровадження просторового планування на місцевому рівні.

Метою бакалаврської роботи є розробити проектне рішення щодо формування земельної ділянки для колективного садівництва (в умовах села Рожни Зазимської територіальної громади Броварського району Київської області).

Об'єктом дослідження є процес формування земельних ділянок для колективного садівництва в межах сільських територій.

Предметом дослідження є правові, організаційні та геопросторові аспекти формування земельної ділянки для колективного садівництва в селі Рожни Зазимської територіальної громади Броварського району Київської області.

Для досягнення мети роботи необхідно вирішити наступні **завдання**:

- дослідити особливості формування земельних ділянок для потреб колективного садівництва;
- проаналізувати склад та зміст документації із землеустрою щодо формування земельної ділянки для потреб колективного садівництва;

- розробити проектне рішення щодо формування земельної ділянки для потреб колективного садівництва.

Структура бакалаврської кваліфікаційної роботи: робота складається зі вступу, трьох послідовних розділів, висновків, списку використаних джерел (50 найменувань) та додатків (на 4 аркушах). У першому розділі досліджено особливості формування земельних ділянок для потреб колективного садівництва. У другому – проаналізовано склад та зміст документації із землеустрою щодо формування земельної ділянки для потреб колективного садівництва. У третьому розділі розроблено проектне рішення щодо формування земельної ділянки для потреб колективного садівництва. В роботі побудовано 5 таблиць та 2 рисунки. Загальний обсяг роботи становить 56 аркушів.

РОЗДІЛ І. ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ ПОТРЕБ КОЛЕКТИВНОГО САДІВНИЦТВА

1.1 Історико-правові аспекти використання земельних ділянок для садівництва

Колективне садівництво традиційно відіграло вагомую роль у зростанні обсягів сільськогосподарського виробництва. Ще в Земельному кодексі УРСР 1922 року [9] зустрічається термін «садівництво». Хоча чинне законодавство офіційно не закріплює це поняття, воно стало звичним у правовій та аграрній практиці. Під садівництвом, як правило, розуміють вирощування плодових і ягідних культур [50, с. 429], що утворюють основу садових насаджень.

Ведення садівництва в Українській РСР було тісно пов'язане з використанням земельних ділянок, що регламентувалося низкою нормативних актів, зокрема постановою Ради Міністрів УРСР і Ради профспілок від 28 січня 1966 року № 124, якою визначено необхідність всебічного сприяння розвитку колективного садівництва, особливо поблизу міст, селищ і промислових центрів. На органи місцевої влади покладено обов'язок виділяти підприємствам, установам і організаціям земельні ділянки до 600 кв. м на сім'ю із земель державного фонду, лісового фонду та вільних міських територій. Садівництво передбачалося як колективна діяльність, заснована на особистій праці членів товариства та їхніх родин, при цьому ділянки могли бути закріплені за окремими членами, але без права огороження, а землекористувачами виступали самі садівницькі товариства [50, с. 430].

Типовий статут садівничого (виноградарського) товариства робітників і службовців Української РСР, затверджений у 1966 році, деталізував положення відповідної постанови, визначаючи основною метою таких товариств створення та розвиток колективного саду для забезпечення працівників і їхніх сімей плодами, ягодами, виноградом, організації відпочинку та трудового виховання дітей. Товариствам у постійне користування надавалися земельні ділянки до 600

кв. м на сім'ю із земель державного запасу, лісового фонду або вільних міських територій, а також дозволялося будівництво споруд загального користування. Після державної реєстрації товариство набувало статусу юридичної особи і діяло на підставі статуту, а його члени могли користуватися закріпленими ділянками без права індивідуального землекористування, оскільки законодавство того часу не передбачало індивідуальне садівництво громадян на сільськогосподарських землях [22].

У 1970 році із прийняттям Земельного кодексу УРСР відносини щодо колективного садівництва були вперше системно врегульовані на законодавчому рівні, зокрема через положення глави 28 «Колективні сади і городи», яка визначала порядок надання земельних ділянок для таких цілей та їх подальше використання. Відповідно до статті 136, землі, зайняті колективними садами, надавалися у користування садівницьким (виноградарським) товариствам, які мали право використовувати їх виключно в межах цілей, визначених статутом. До складу таких товариств могли входити лише ті громадяни, які не мали у користуванні присадибних ділянок або городів [8].

Початок реформування земельних відносин заклав Земельний кодекс УРСР 1990 р. [6]. Цей акт уперше ввів до національного земельного права низку норм, що засвідчили поступову лібералізацію земельного устрою України. Дослідники наголошують: хоча Кодекс і підтвердив незмінність державної власності на землю, він водночас запровадив нові речові права на ділянки, зокрема право володіння. Громадяни України отримали можливість набувати землю у довічне успадковане володіння, зокрема під забудову.

Кодекс також визначив, що ділянки для садівництва виділяються із земель сільськогосподарського призначення: громадянам – для індивідуальних садів, а кооперативам – для колективних. Стаття 57 надавала перевагу саме колективному садівництву й установлювала, що місцеві ради виділяють кооперативам ділянки площею не більш ніж 0,12 га на одного члена. Для індивідуального садівництва громадянам також дозволялося отримувати не більше 0,12 га. Водночас особи, які вже мали землю для селянського

(фермерського) господарства, особистого підсобного господарства чи дачного будівництва, додаткових наділів під садівництво не отримували.

Земельний кодекс УРСР 1990 р. істотно трансформував правове регулювання використання земель під садівництво. Зміни торкнулися [6]:

- джерел надання ділянок (землі сільськогосподарського призначення);
- запровадження індивідуального поряд з колективним садівництвом;
- форми володіння землею;
- суб'єктного складу, виокремлюючи кооперативи громадян і фіксуючи

нову максимальну площу ділянки – 0,12 га.

Таким чином, Кодекс заклав оновлену нормативну базу для регулювання земель садівничого призначення. Подальші зміни у законодавстві деталізували ці положення. Земельний кодекс України від 13 березня 1992 р., який набув чинності 15 травня 1992 р., зберіг основні норми попередника щодо колективного та індивідуального садівництва. Його прийняття було зумовлене необхідністю реалізації Закону України «Про форми власності на землю» [42], що започаткував демонополізацію власності, визнавши приватну й колективну форми поряд із державною, але без належного правового механізму їх запровадження.

Інститут колективної власності на землю в українському законодавстві мав специфічний характер, насамперед через особливості суб'єктного складу. Його відмінністю була можливість існування двох власників однієї земельної ділянки. Відповідно до положень статті 5 Земельного кодексу України в редакції від 13 березня 1992 року, право колективної власності на землю одночасно належало як окремим громадянам, так і певним юридичним особам, зокрема садівницьким товариствам [44]. Саме цим юридичним особам мали видаватися державні акти, що посвідчували право колективної власності на землю. Однак у практиці земельних відносин, пов'язаних із веденням колективного садівництва, садівничі товариства (кооперативи громадян) не отримували землю у колективну власність. Відповідно, вони не визнавалися повноцінними суб'єктами

колективної власності на землю, незважаючи на свою участь у колективному користуванні земельними ділянками.

З огляду на правовий статус юридичних осіб, яким надавались земельні ділянки для колективного садівництва, зокрема кооперативам, ст. 57 Земельного кодексу України 1992 р. визначала таке: землі для колективного садівництва поділялись на дві категорії – землі загального користування, що перебували у колективній власності кооперативу, та індивідуальні ділянки, які належали на праві приватної власності його членам. До земель загального користування відносилися території під проїздами, охоронними зонами, спорудами та іншими об'єктами, призначеними для спільного використання. На такі землі місцеві ради видавали державні акти на право колективної власності кооперативу. Щодо індивідуальних ділянок – кожен член кооперативу отримував на них окремий акт про приватну власність, за поданням кооперативу. Очевидно, що ці дві категорії земель мали різний правовий режим: землі загального користування обслуговували інтереси всього кооперативу, тоді як індивідуальні – інтереси окремих садівників та їхніх родин [44].

Згідно з чинним Земельним кодексом України [8], громадяни України мають право безоплатно отримувати або орендувати земельні ділянки із земель сільськогосподарського призначення державної чи комунальної власності для індивідуального чи колективного садівництва. Натомість іноземцям та особам без громадянства дозволяється користуватися такими землями виключно на умовах оренди. Таким чином, на законодавчому рівні передбачається два варіанти користування цими ділянками: право власності або оренда. Оскільки мова йде про землі сільськогосподарського призначення, законодавець свідомо обмежує доступ до них для іноземців та осіб без громадянства.

Практика ж використання таких ділянок передбачає, що основним обов'язком садівника є закладення саду. Зведення ж садового будинку – не обов'язок, а право власника. Відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019, садовий будинок – це споруда для сезонного (літнього) проживання, яка за параметрами забудови,

зовнішніми конструкціями та інженерним обладнанням не відповідає вимогам до житлових будинків [27].

Садівницькі товариства, які є особливим видом юридичних осіб, визначені законодавством як суб'єкти, що мають право на використання земельних ділянок для колективного садівництва. Однак правове регулювання їхньої діяльності залишається недостатньо чітким і системним. Зокрема, викликає сумніви питання, яким саме нормативно-правовим актом має регламентуватися їхній статус. У попередній редакції Земельного кодексу України такі товариства розглядалися як садівницькі кооперативи. Натомість чинна редакція лише зазначає, що садівницьке товариство є суб'єктом колективного садівництва, не розкриваючи його правової природи чи організаційно-правової форми.

У своїх роз'ясненнях щодо державної реєстрації садівницьких товариств Державний комітет України з питань регуляторної політики та підприємництва дійшов висновку, що такі об'єднання слід класифікувати як обслуговуючі кооперативи [29]. Відповідно до цього підходу, правова діяльність садівницьких товариств повинна ґрунтуватися на нормах законів України «Про кооперацію» [34] та «Про сільськогосподарську кооперацію», які визначають засади створення, функціонування та правовий статус таких кооперативних формувань [40].

Відповідно до ст. 35 Земельного кодексу України, земельні ділянки для садівництва можуть використовуватися для вирощування сільськогосподарських культур, закладення багаторічних насаджень та будівництва необхідних споруд [8]. Таким чином, їх основне призначення – агровиробництво та забудова. У зв'язку з цим, правовідносини щодо таких ділянок можуть оформлюватися через договори емфітевзису та суперфіцію. У науковій літературі справедливо вказується, що у таких випадках слід застосовувати положення обох правових інститутів – емфітевзису і суперфіцію.

На відміну від редакції ЗКУ 1992 року, чинне законодавство замість терміну «садівницький кооператив» використовує поняття «садівницьке товариство». З огляду на це, доречно підтримати думку фахівців, що такі

об'єднання мають створюватися згідно із Законом України «Про сільськогосподарську кооперацію» [40], а не відповідно до Закону «Про об'єднання громадян» [36], як це часто трактується на практиці.

Окремо слід звернути увагу на специфіку правового режиму земель загального користування садівницького товариства, до яких ст. 35 чинного ЗКУ відносить земельні ділянки, зайняті захисними смугами, дорогами, проїздом, будівлями і спорудами загального користування. Зазначимо, що склад та структуру земель загального користування садівницьких товариств більш детально визначають державні будівельні норми (ДБН Б.2.2.-2012:2019 «Планування, забудова та будівельні норми»).

Землі загального користування, передбачені ст. 37 ЗКУ [8], які є окремими у складі території садівницького товариства, можуть передаватися у приватну власність цьому товариству. Для цього необхідне клопотання загальних зборів товариства до органу виконавчої влади або місцевого самоврядування на підставі відповідної землевпорядної документації, що підтверджує формування або встановлення меж ділянки на місцевості. Така передача фактично є безоплатною приватизацією земельної ділянки сільськогосподарського призначення юридичною особою – товариством. Обов'язковою умовою цього є волевиявлення товариства, оформлене у вигляді відповідного клопотання. У результаті може бути сформована нова земельна ділянка як об'єкт приватної власності садівницького товариства з раніше колективної власності.

Приватизація садової земельної ділянки громадянином України – членом садівницького товариства – здійснюється без згоди інших членів товариства та самого товариства як юридичної особи.

Історико-правовий аналіз правової регламентації використання земельних ділянок для садівництва, свідчить, що в сучасних умовах вона суттєво різниться з тією, що мала місце до початку земельної реформи в Україні, а механізм правового регулювання відносин у сфері садівництва завдяки земельно-реформаційним процесам постійно вдосконалювався. В умовах сьогодення члени садівницьких товариств реалізують право на безоплатну приватизацію

садових ділянок у складі товариства, а землі загального користування товариства передаються цим юридичним особам у приватну власність без проведення земельних торгів та не підлягають поділу. Це одна із основних особливостей правового режиму даних земель.

Історико-правовий аналіз свідчить, що сучасна правова регламентація використання земель для садівництва суттєво відрізняється від тієї, що діяла до початку земельної реформи. Завдяки реформам механізм правового регулювання у цій сфері постійно вдосконалювався. Нині члени садівницьких товариств мають право безоплатно приватизувати садові ділянки, а землі загального користування можуть передаватися товариству у власність без земельних торгів і не підлягають поділу – це ключова риса їхнього правового режиму.

1.2 Нормативні вимоги для формування земельних ділянок для потреб колективного садівництва

Організаційно-правові засади функціонування колективного садівництва визначаються Конституцією України, Земельним кодексом України [8], законами України «Про об'єднання громадян» [36], «Про місцеве самоврядування в Україні» [35], «Про плату за землю» [37], «Про визначення організаційно-правової форми садівничого товариства» [23] та іншими нормативно-правовими актами України.

Згідно із Земельним кодексом України [8], садівництво може вестися громадянами як у складі садівницького товариства, що є юридичною особою (колективне садівництво), так і індивідуально, коли громадянин займається даним видом діяльності окремо і незалежно від інших громадян.

Колективне садівництво – об'єднання громадян в садівницькі кооперативи для використання земель з метою посадки і вирощування плодових дерев і насаджень. Для ведення колективного садівництва кооперативам громадян за рішенням сільської, селищної, міської, районної територіальної громади передаються у власність земельні ділянки у розмірі не більше 0,12 га на одного

члена кооперативу. Для колективного садівництва, коли земля передається садівничим товариствам або кооперативам [48, с. 118]:

- норматив встановлюється на кожного члена товариства окремо (по 0,12 га),
- може передбачатися додаткова площа під загальні потреби (дороги, проїзди, місця загального користування тощо).

У межах населених пунктів розміри садових ділянок часто обмежуються місцевими правилами забудови. Як правило:

- 6-10 соток – типовий розмір ділянки в межах міських/селищних садівничих товариств;
- остаточні параметри визначаються проектом землеустрою та детальним планом території.

У сільській місцевості або на територіях, що не належать до меж населених пунктів, дозволяється виділення ділянок до 0,12 га, однак фактичні площі можуть бути меншими або більшими (за рахунок спільного використання або особливостей конфігурації ділянки), але не більше нормативно допустимого.

Земельні ділянки для колективного садівництва складаються із земель загального користування, що перебувають у колективній власності членів кооперативу. До земель загального користування належать земельні ділянки, зайняті охоронними зонами, шляхами, проїздами, спорудами та іншими об'єктами загального користування. На землі загального користування садівницькому кооперативу видається державний акт на право колективної власності на землю. На ділянки, що передаються у власність кожному членові садівницького кооперативу, за поданням кооперативу видається державний акт на право приватної власності на землю.

Зокрема колективне садівництво спрямоване на:

- створення умов для відпочинку та оздоровлення;
- вирощування сільськогосподарської продукції для особистого споживання або продажу;
- розвиток садівництва та городництва (включаючи дачні ділянки).

Обсяг прав громадянина на отримання земельної ділянки для садівництва залежить від його громадянства. Лише громадяни України мають право на отримання земельних ділянок для ведення садівництва у власність. Крім того, вони мають також право орендувати земельні ділянки для ведення садівництва. Що стосується іноземних громадян та осіб без громадянства, то вони можуть використовувати земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва лише на умовах оренди.

Цільове використання земельних ділянок, наданих для садівництва, полягає у закладенні та вирощуванні саду (деревних та кущових плодових насаджень). Додатковим цільовим використанням такої земельної ділянки є те, що її можна застосовувати для будівництва та експлуатації садового будинку й господарських будівель, необхідних для сезонного проживання громадянина та членів його сім'ї, а також для зберігання господарського інвентарю, вирощеної продукції тощо. Згідно із ст. 14 Податкового кодексу України [19], садовий будинок – це будинок для літнього (сезонного) використання, який у питаннях нормування площі забудови, зовнішніх конструкцій та інженерного обладнання не відповідає нормативам, установленим для житлових будинків. Відтак садовий будинок не може використовуватися для реєстрації постійного місця проживання його власника, оскільки, як правило, земельні ділянки для садівництва надаються за межами населених пунктів і не мають поштової адреси. Слід також зазначити, що використання громадянином наданої йому для садівництва земельної ділянки лише для зведення житлового будинку та господарських споруд є порушенням цільового призначення такої земельної ділянки.

Практика здійснення колективного садівництва громадян свідчить, що його правова основа потребує значного розширення та вдосконалення. Одним з можливих та найбільш оптимальних варіантів було б прийняття нормативно-правового акту, який би комплексно врегулював відносини у сфері використання земельних ділянок для садівництва (індивідуального та колективного) громадян в Україні.

Згідно із Земельним кодексом України (стаття 20) [8], кожна земельна ділянка має чітко визначене цільове призначення, яке встановлюється при формуванні ділянки або при зміні її використання. Для потреб колективного садівництва земельні ділянки відносяться до категорії земель сільськогосподарського призначення або, за певних умов, до земель житлової та громадської забудови.

У державному земельному кадастрі та правовстановлюючих документах повинна бути вказана саме ця цільова категорія. Це дає право використовувати ділянку для закладення садів, встановлення тимчасових споруд (будиночків, теплиць) без порушення призначення.

Категорія земель (найчастіше) – землі сільськогосподарського призначення. У деяких випадках, коли ділянка розташована в межах населеного пункту, вона може належати до земель житлової забудови, але з окремим функціональним призначенням – для садівництва [45, с. 151].

Власник або користувач земельної ділянки не має права змінювати її використання без проходження офіційної процедури зміни цільового призначення, яка включає:

- розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- погодження з місцевими органами влади;
- державну реєстрацію змін у Державному земельному кадастрі.

На землях садівничого призначення дозволено споруджувати некапітальні садові будинки, але не житлові будинки, якщо не змінено цільове призначення на «для будівництва та обслуговування житлового будинку».

Формування ділянки повинно відповідати містобудівній документації – генеральному плану населеного пункту, детальному плану території або проєкту землеустрою.

Таким чином, можемо сформулювати нормативні вимоги для формування земельних ділянок для потреб колективного садівництва:

1) Земельна ділянка має належати до земель сільськогосподарського призначення або, в окремих випадках, до земель житлової та громадської забудови з функціональним використанням «для садівництва».

2) Формування земельної ділянки можливе:

- на підставі рішення органу місцевого самоврядування або власника землі;
- за ініціативою садівничого товариства чи громадян.

3) Для утворення ділянок необхідно виготовити проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки, який підлягає погодженню та реєстрації у відповідних органах.

4) Межі земельної ділянки мають бути визначені з геодезичною точністю, закріплені межовими знаками та нанесені на кадастрову карту.

5) Формування ділянки повинно відповідати Генеральному плану, Детальному плану території, схваленим планам зонування, а також санітарно-захисним нормам.

6) Розмір однієї ділянки для садівництва не повинен перевищувати 0,12 га. Площі для колективного використання визначаються окремо в складі проєкту.

7) Ділянка має бути забезпечена під'їздами, водопостачанням, енергопостачанням (за наявності технічної можливості).

8) Не допускається формування ділянок:

- у межах охоронних зон, заповідників, прибережних захисних смуг;
- на землях з обмеженим режимом використання без відповідного погодження.

9) Після погодження та встановлення меж земельна ділянка повинна бути зареєстрована у Державному земельному кадастрі та отримати кадастровий номер.

1.3 Правовий режим формування земельних ділянок під час дії воєнного стану в Україні

24 лютого 2022 року, у зв'язку з початком збройної агресії Російської Федерації проти України, Президент України Володимир Зеленський, врахувавши рекомендації Ради національної безпеки і оборони України та керуючись пунктом 20 частини першої статті 106 Конституції України [12] і положеннями Закону України «Про правовий режим воєнного стану» [38], ухвалив рішення про запровадження воєнного стану на території держави строком на 30 діб з можливістю подальшого продовження.

Україна здавна відома як держава з потужним аграрним потенціалом. Однак запровадження воєнного стану суттєво вплинуло на звичні механізми управління земельними ресурсами. У зв'язку з новими викликами виникла потреба адаптувати національне законодавство до сучасних умов у сфері земельних відносин.

7 квітня 2022 року набрав чинності Закон України № 2145-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» [24]. У цьому нормативному акті детально визначено, які саме зміни були внесені до чинного законодавства. Зокрема, документ суттєво трансформував підходи до регулювання земельних відносин, запровадивши особливі правила користування земельними ділянками в період дії воєнного стану. Однією з ключових новацій стало автоматичне продовження договорів оренди сільськогосподарських земель на один рік без необхідності укладення додаткових угод і внесення змін до державного реєстру.

Окрім запровадження спеціального порядку укладення договорів оренди, зазначений закон також встановлює особливу процедуру формування земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, як об'єктів цивільно-правових відносин.

На основі аналізу закону України № 2145-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» [24] необхідно розглянути важливі питання: які саме категорії земель можуть слугувати джерелом для формування нових ділянок; хто наділений повноваженнями щодо їх створення та укладення договорів оренди; які характерні риси відрізняють ці земельні ділянки від інших; чи здатні запропоновані законодавчі зміни реально вплинути на зміцнення продовольчої безпеки держави.

1) Категорії земель, з яких дозволено формувати нові земельні ділянки. Відповідно до абзацу другого підпункту 2-г пункту 27 Перехідних положень Земельного кодексу України [8], технічна документація із землеустрою, що розробляється згідно з цим підпунктом, не передбачає можливості поділу чи об'єднання земельних ділянок. Це означає, що формування нових ділянок не може здійснюватися на основі земель, інформація про які вже внесена до Державного земельного кадастру [16]. Водночас зазначене положення може бути застосоване до земель державної та комунальної власності, які ще не пройшли інвентаризацію.

Указом Президента України № 68/2022 від 24 лютого 2022 року «Про утворення військових адміністрацій» [41] було передбачено створення обласних військових адміністрацій на базі обласних державних адміністрацій, а також формування районних військових адміністрацій шляхом реорганізації відповідних районних державних адміністрацій.

Так, військові адміністрації, створені в межах населених пунктів, наділені повноваженнями щодо здійснення функцій у сфері земельних відносин. Водночас їхні повноваження не поширюються на прийняття рішень про відчуження земельних ділянок із комунальної власності, а також на передачу таких ділянок в оренду на термін, що перевищує один рік [41].

Беручи до уваги викладене вище, можна зробити висновок, що в умовах дії воєнного стану військові адміністрації мають законне право ініціювати розроблення технічної документації із землеустрою з метою формування

земельних ділянок із нерозподілених комунальних земель. Крім того, вони уповноважені укладати договори оренди щодо таких ділянок, але виключно на строк, що не перевищує одного року, для забезпечення ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

3) Характерні риси, що відрізняють земельні ділянки, сформовані із земель державної та комунальної власності під час дії воєнного стану. Підпункт 27 Перехідних положень встановлює спрощені вимоги до технічної документації із землеустрою, що стосується інвентаризації земель [8]. У порівнянні з положеннями Закону України «Про землеустрій» [32], ці вимоги є суттєво менш жорсткими та передбачають спрощену процедуру оформлення.

Склад технічної документації із землеустрою, що розробляється для інвентаризації земель, суттєво спрощено [8]. Така документація включає лише основні елементи: пояснювальну записку, результати топографо-геодезичних робіт, дані про розрахунок площі земельної ділянки, кадастровий план, перелік існуючих обмежень у використанні ділянки, а також інформацію про встановлені межові знаки. Надання інших складових, передбачених частиною другою статті 57 Закону України «Про землеустрій» [32], у складі технічної документації з інвентаризації земель не є обов'язковим.

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 7 травня 2022 року № 564 «Про деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану» [5], функції з розроблення технічної документації, внесення інформації до Державного земельного кадастру, а також надання відомостей про його об'єкти покладено на державного кадастрового реєстратора. Такий реєстратор має бути включений до офіційного переліку, затвердженого Держгеокадастром [16].

4) Реєстрація земельних ділянок. Згідно з підпунктом 2г пункту 27 Перехідних положень Земельного кодексу України [8], інформація про сформовану земельну ділянку не підлягає внесенню до Державного земельного кадастру, а також їй не присвоюється кадастровий номер. Такий підхід ускладнює процес належної ідентифікації відповідної ділянки. Водночас не

можна стверджувати, що в умовах воєнного стану державна реєстрація відомостей про земельні правовідносини повністю припинена.

Право користування земельною ділянкою, переданою в оренду не потребує державної реєстрації у Державному реєстрі речових прав. Водночас сам договір оренди землі, а також будь-які зміни до нього чи угода про його дострокове припинення, підлягають обов'язковій державній реєстрації. Цю реєстрацію здійснює відповідна районна військова адміністрація згідно з процедурою. Момент виникнення права оренди земельної ділянки настає з дати державної реєстрації відповідного договору.

У період дії воєнного стану районні військові адміністрації ведуть Книгу реєстрації землеволодінь і землекористувань у двох форматах – паперовому та електронному. У цій Книзі здійснюється офіційна реєстрація договорів оренди земель сільськогосподарського призначення, які були передані в користування органами виконавчої влади або місцевого самоврядування. Цей порядок реєстрації є альтернативним до державної реєстрації речових прав, яка тимчасово не застосовується в умовах воєнного стану [31].

У період дії воєнного стану в Україні військові адміністрації виконують функції з реєстрації правочинів щодо земельних ділянок, як тих, що вже мають відомості в Державному земельному кадастрі, так і новостворених у цей період, шляхом ведення Книги реєстрації землеволодінь і землекористувань, електронна копія якої щотижнево надсилається до Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру для забезпечення централізованого обліку та контролю за земельними ресурсами в умовах обмеженого доступу до стандартних реєстраційних процедур [1, с. 235].

У контексті воєнного стану в Україні, правовстановлюючим документом, що підтверджує право оренди на земельну ділянку, сформовану в цей період, є договір оренди, укладений із відповідною військовою адміністрацією, до якого обов'язково додається технічна документація, що визначає межі та характеристики земельної ділянки, слугуючи невід'ємною частиною правового оформлення орендних відносин [15, с. 56].

У період дії воєнного стану моментом виникнення земельної ділянки як об'єкта цивільних прав вважається дата укладення договору її оренди, а припиненням існування такої ділянки – момент припинення дії цього договору, укладеного з метою її формування, що тимчасово замінює стандартну процедуру державної реєстрації земельної ділянки в умовах обмеженого доступу до реєстраційних систем.

РОЗДІЛ 2. СКЛАД ТА ЗМІСТ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ПОТРЕБ КОЛЕКТИВНОГО САДІВНИЦТВА

2.1 Загальні вимоги до проєкту землеустрою щодо відведення використання земельних ділянок

Формування земельної ділянки для колективного садівництва здійснюється відповідно до вимог законодавства шляхом розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Правову базу становлять: Земельний кодекс України, зокрема ст. 50, 123 [8], Закон України «Про землеустрій» [32], Постанова КМУ № 677 від 17.10.2012 «Про затвердження Порядку розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок» [30].

Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки включає наступні обов'язкові положення:

1. Підстава для розроблення проєкту – рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою, заява власника або користувача земельної ділянки (у разі зміни цільового призначення чи встановлення меж).

2. Мета розроблення проєкту – оформлення правовстановлюючих документів на земельну ділянку або зміна її цільового призначення.

3. Склад та зміст документації:

- графічна частина (план земельної ділянки, план її меж, креслення, схема розташування ділянки на кадастровому плані);

- текстова частина (пояснювальна записка, обґрунтування вибору місця розташування, характеристика земель, розрахунок площі, агрохімічна оцінка, інформація про обмеження у використанні земель тощо).

4. Вимоги до оформлення – документація повинна відповідати вимогам державних стандартів, норм і правил. Обов'язково враховується містобудівна документація, обмеження у використанні земель, охоронні зони, природоохоронні об'єкти тощо.

5. Узгодження проєкту – проєкт підлягає погодженню з органами виконавчої влади або місцевого самоврядування, а також іншими заінтересованими органами у передбачених законом випадках (екологічна служба, служба з охорони культурної спадщини, Держпродспоживслужба тощо).

6. Державна експертиза – у випадках, визначених законодавством (наприклад, при зміні цільового призначення особливо цінних земель), проєкт підлягає обов'язковій державній експертизі землевпорядної документації.

7. Внесення відомостей до Державного земельного кадастру – після погодження та затвердження проєкту здійснюється формування земельної ділянки, їй присвоюється кадастровий номер, дані вносяться до Державного земельного кадастру.

8. Затвердження проєкту – проєкт затверджується відповідним органом, що прийняв рішення про його розробку. Після затвердження здійснюється державна реєстрація права власності або користування земельною ділянкою.

Крім того, проєкт землеустрою має відповідати вимогам екологічної безпеки, раціонального використання земель, забезпечення прав та інтересів суміжних землекористувачів і власників, дотримання меж та цільового призначення земель.

Даний проєкт виконується з метою формування земельної ділянки для потреб колективного садівництва.

Кадастровий номер земельної ділянки присвоює управління Держгеокадастру в Броварському районі Київської області відповідно до Порядку ведення земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051 [20].

Місцерозташування земельної ділянки: Київська область, Броварський район, с. Рожни (рис. 1).



Рисунок 1. Розміщення земельної ділянки

Площа земельної ділянки: 0,05 га.

Цільове призначення земельної ділянки: для колективного садівництва.

Форма власності: приватна.

Умови надання земельної ділянки: у власність.

Виконувані роботи: підготовчі, топографо-геодезичні, із землеустрою, камеральні, складання і оформлення матеріалів технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Кінцевим результатом робіт є встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками встановленого зразка.

Проект включає текстову та графічну частини, при цьому враховується:

- поділ на індивідуальні ділянки (до 0,12 га),

- площі для загального користування (проїзди, господарські двори, адміністративні будівлі),

- вимоги до інфраструктури та дотримання містобудівної документації.

Отже, проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для колективного садівництва в с. Рожни Броварського району Київської області площею 0,05 га розробляється відповідно до вимог Земельного кодексу України, Закону «Про землеустрій» та постанов КМУ, зокрема № 677 і № 1051, і включає як текстову, так і графічну частини. Основною метою є оформлення правовстановлюючих документів на земельну ділянку з цільовим призначенням «для колективного садівництва» у приватну власність. Проект передбачає погодження з відповідними органами, врахування містобудівної документації, екологічних вимог, а також поділ території на індивідуальні ділянки та зони загального користування. Кінцевим результатом є встановлення меж ділянки в натурі та її реєстрація в Державному земельному кадастрі.

2.2 Особливості формування документації із землеустрою для потреб колективного садівництва

Формування документації із землеустрою для потреб колективного садівництва є складовою частиною державної політики у сфері раціонального використання та охорони земель. У контексті сучасного земельного законодавства України, зокрема положень Земельного кодексу України [8], а також інших нормативно-правових актів, цей процес набуває особливого значення як для забезпечення прав громадян на землю, так і для впорядкування просторової організації територій садівничих товариств.

Згідно зі статтею 35 Земельного кодексу України [8], земельні ділянки для садівництва можуть надаватися громадянам як для індивідуального, так і для колективного користування. Колективне садівництво, як форма організації громадян для спільного ведення садівництва, передбачає створення садівницьких товариств, які можуть отримувати земельні ділянки у власність або

користування. Землі, що надаються для таких цілей, належать до категорії земель сільськогосподарського призначення, і їх максимальна площа при безоплатній передачі становить 0,12 га на одну особу

Документація із землеустрою, яка розробляється для потреб колективного садівництва, включає як текстові, так і графічні матеріали. Вона повинна містити пояснювальну записку, в якій зазначаються підстави для проведення землеустрою, основні характеристики об'єкта, використані нормативно-правові акти, а також результати топографо-геодезичних, ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень (у разі їх проведення). У графічній частині документації відображаються існуючі та проектні межі об'єктів землеустрою, які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру

Особливу увагу приділяють оформленню земель загального користування, до яких належать дороги, проїзди, захисні смуги, а також будівлі і споруди, що використовуються всіма членами товариства. Такі землі можуть бути безоплатно передані у власність садівницькому товариству за рішенням органу місцевого самоврядування на підставі відповідної документації із землеустрою

Процедура формування земельної ділянки передбачає розробку проєкту землеустрою щодо її відведення або технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж у натурі. Ці документи є підставою для реєстрації права власності або користування, а також для внесення відомостей до Державного земельного кадастру. Важливо, що приватизація земельної ділянки членом садівницького товариства може здійснюватися без згоди інших членів товариства, що гарантує реалізацію права на землю кожним учасником об'єднання.

Колективне садівництво, як форма добровільного об'єднання громадян для спільного використання земельних ділянок з метою ведення садівництва, передбачає специфічну структуру землекористування. Вона включає як індивідуальні садові (дачні) ділянки, що можуть перебувати у приватній власності або користуванні, так і землі загального користування, які залишаються у спільній власності або користуванні садівничого товариства. Така

структура зумовлює необхідність комплексного підходу до розроблення землеустрою, який враховує як правові, так і просторово-функціональні аспекти.

Особливості формування відповідної документації полягають у необхідності дотримання процедур погодження меж, встановлення режимів використання земель, забезпечення доступу до інфраструктури, а також у врахуванні екологічних, соціальних та економічних чинників. Крім того, важливим є питання легалізації фактичного землекористування, яке часто має історичний характер і не завжди відповідає сучасним вимогам законодавства [2, с. 412].

Отже, можемо виокремити особливості формування документації із землеустрою для потреб колективного садівництва [17, с. 363]:

1. Колективний характер користування землею. Документація формується не на одну особу, а від імені садівничого товариства. Вимагається узгодження інтересів усіх членів товариства (через загальні збори, протоколи).

2. Комплексність документації. Формується єдиний масив земельної ділянки під садівництво з поділом на:

- загальні землі (дороги, проїзди, зони загального користування);
- індивідуальні ділянки членів товариства. Необхідно проектувати внутрішню планувальну структуру (вулиці, межі, схеми під'їздів).

3. Узгодження з органами влади. Необхідно отримати рішення або погодження від органу місцевого самоврядування щодо:

- відведення земель;
- затвердження проекту землеустрою.

4. Обов'язкове обґрунтування меж. Формування документації вимагає топографо-геодезичної зйомки. Межі товариства повинні відповідати державним геодезичним координатам.

5. Передбачення майбутнього розподілу земель. Документація повинна містити схему розподілу ділянок між членами товариства. Забезпечується дотримання санітарних, будівельних та агротехнічних норм.

6. Правове обґрунтування. Обов'язкове включення:

- копії статуту товариства;
- рішення про створення/реорганізацію;
- списку членів товариства з розподілом ділянок.

7. Внесення в кадастр. Документація готується в електронному вигляді для подання до Державного земельного кадастру. Кожна індивідуальна ділянка після реєстрації отримує окремий кадастровий номер.

Таким чином, формування документації із землеустрою для потреб колективного садівництва має низку специфічних особливостей, зумовлених як правовими, так і просторово-функціональними вимогами. Така документація розробляється від імені садівничого товариства, охоплює як індивідуальні ділянки, так і землі загального користування, і потребує комплексного підходу з урахуванням містобудівних, екологічних, соціальних та правових аспектів. Обов'язковими є погодження з органами влади, топографо-геодезичні роботи, правове обґрунтування меж, а також внесення даних до Державного земельного кадастру. Важливою умовою є забезпечення прозорого розподілу ділянок між членами товариства та дотримання норм землекористування, що сприяє впорядкуванню територій і реалізації прав громадян на землю.

РОЗДІЛ 3. ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ПОТРЕБ КОЛЕКТИВНОГО САДІВНИЦТВА

3.1 Основні відомості про об'єкт проектування

Об'єкт проектування – земельна ділянка, що має наступні характеристики:

- місцезнаходження: в межах населеного пункту с. Рожни Броварського району Київської області: у сільській зоні житлової забудови (додаток Б);
- категорія земель за основним цільовим призначенням: землі сільськогосподарського призначення (код – 100);
- цільове призначення – для колективного садівництва, шифр згідно з класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок [28] – 01.06;
- склад угідь згідно з класифікацією видів земельних угідь – багаторічні насадження: 0,0424 га, малоповерхова забудова: 0,0076 га (додаток В).

Межі земельної ділянки визначені безпосереднім обстеженням на місцевості та погоджені з сумісними власниками та землекористувачами, що відображено у відомості про встановлені межові знаки, яка є складовою частиною кадастрового плану (додаток А). Межі земельної ділянки проходять по суходолу (рис. 2).

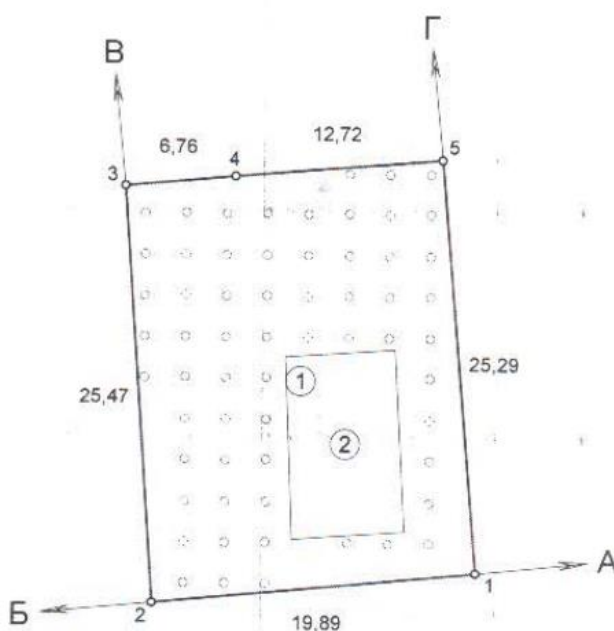


Рисунок 2. Земельна ділянка, що проектується

Описана ділянка має суміжні межі з користувачами:

- від А до Б – землі загального користування;
- від Б до В – землі Баштовий К.М.;
- від В до Г – землі Колодяжний О.І.;
- від Г до А – землі Корнієнко П.І.

При обстеженні земельної ділянки визначено, що усі межі земельної ділянки в натурі (на місцевості) збігаються з існуючою огорожею. Координати межових знаків, що співпадають з існуючими межами наведені в табл. 1.

Таблиця 1

Координати межових знаків, що співпадають з існуючими межами

№ точки	X	Y
1	5 607 569,180	3 386 102,770
2	5 607 567,220	3 386 082,980
3	5 607 592,623	3 386 081,181
4	5 607 593,260	3 386 087,910
5	5 607 594,370	3 386 100,580
1	5 607 569,180	3 386 102,770

Експлікація земельних угідь земельної ділянки, що проєктується наведена в табл. 2.

Таблиця 2

Експлікація земельних угідь в межах населеного пункту

с. Рожни Броварського району Київської області

№	Код угіддя	Назва угіддя	Площа, га
Усього земель			0,0500
1	002.03	Багаторічні насадження	0,0424
2	007.01	Малоповерхова забудова	0,0076

Перелік обмежень і сервітутів аналізованої земельної ділянки наведений в табл. 3.

Таблиця 3

Наявність обмежень у використанні земель

Код	Назва
1	2
01	Охоронна зона- відсутня
01.01	Охоронна зона навколо території та об'єкта природно-заповідного фонду- відсутня
01.02	Зона охорони пам'ятки культурної спадщини- відсутня
01.02.1	Охоронна зона пам'ятки культурної спадщини- відсутня
01.02.2	Зона регулювання забудови- відсутня
01.02.3	Зона охоронюваного ландшафту- відсутня
01.02.4	Зона охорони археологічного культурного шару - відсутня
01.03	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту - відсутня
01.03.1	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту- відсутня
01.04	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку - відсутня
01.04.1	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта електрозв'язку - відсутня
01.04.2	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта електрозв'язку - відсутня
01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи – відсутня
01.05.1	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи - відсутня
01.06	Охоронна зона навколо об'єкта гідрометеорологічної діяльності - відсутня
01.07	Охоронна зона навколо геодезичного пункту - відсутня
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій – відсутня
01.08.1	Санітарно-захисні смуги навколо інженерних комунікацій - відсутня
01.09	Охоронна зона навколо промислового об'єкта- відсутня
01.09.1	Санітарно-захисна смуга навколо промислового об'єкта- відсутня
02	Зона санітарної охорони- відсутня
02.01	Зона санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання- відсутня
02.01.1	Перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму) - відсутня
02.01.2	Другий пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (обмеження) - відсутня
02.01.3	Третій пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (спостереження) - відсутня
02.01.4	Санітарно-захисна смуга об'єкта водопостачання- відсутня
02.02	Округ санітарної охорони курортів- відсутня
02.02.1	Перша зона округу санітарної охорони курорту (зона суворого режиму) - відсутня
02.02.2	Друга зона округу санітарної охорони курорту (зона обмежень) - відсутня
02.02.3	Третя зона округу санітарної охорони курорту (зона спостережень) - відсутня
03	Санітарні зони, відстані, розриви- відсутня
03.01	Санітарно-захисна зона навколо об'єкта- відсутня
03.02	Санітарна відстань (розрив) від об'єкта- відсутня
04	Зона особливого режиму використання земель- відсутня
04.01	Прикордонна смуга- відсутня
04.02	Зона особливого режиму використання земель навколо військової частини, інших військових формувань- відсутня

Продовження таблиці 3

1	2
04.03	Зона особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів- відсутня
05	Водоохоронне обмеження- відсутня
05.01	Водоохоронна зона- відсутня
05.02	Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах- відсутня
05.03	Прибережна захисна смуга вздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах- відсутня
05.04	Берегова смуга водних шляхів- відсутня
05.05	Смуга відведення- відсутня
05.06	Пляжна зона - відсутня
06	Інше обмеження- відсутня
06.01	Зона особливого режиму забудови- відсутня
06.01.1	Території в червоних лініях- відсутня
06.01.2	Території в зелених лініях- відсутня
06.01.3	Території в блакитних лініях- відсутня
06.01.4	Території в жовтих лініях- відсутня
06.01.5	Території в лініях регулювання забудови- відсутня
06.02	Територія, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи - відсутня
06.02.1	Зона відчуження - відсутня
06.02.2	Зона безумовного (обов'язкового) відселення - відсутня
06.02.3	Зона гарантованого добровільного відселення - відсутня
06.03	Зона надзвичайної екологічної ситуації - відсутня
06.04	Умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт- відсутня
06.05	Авіаційне, радіолокаційне обмеження - відсутня
06.05.1	Зона обмеження забудови від радіотехнічних, радіолокаційних об'єктів - відсутня
06.05.2	Поверхня обмеження забудови - відсутня
06.05.3	Зона обмежень забудови щодо умов авіаційного шуму - відсутня
06.05.4	Захисна зона аеронавігаційного обладнання - відсутня
06.05.5	Смуга повітряних підходів - відсутня
06.06	Історико-культурне обмеження - відсутня
06.06.1	Буферна зона об'єкта всесвітньої спадщини – відсутня
06.06.2	Історичний ареал населеного місця - відсутня
06.06.3	Охоронювана археологічна територія - відсутня
06.06.4	Історико-культурний заповідник - відсутня
06.06.5	Історико-культурна заповідна територія - відсутня
07	Земельні сервітути - відсутня
07.01	Право проходу та проїзду на велосипеді - відсутня
07.02	Право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху - відсутня
07.03	Право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій - відсутня

Продовження таблиці 3

1	2
07.04	Право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку - відсутня
07.05	Право відводу води із своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку
07.06	Право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми - відсутня
07.07	Право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми - відсутня
07.08	Право прогону худоби по наявному шляху - відсутня
07.09	Право встановлення будівельних розташувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд - відсутня
07.10	Інші земельні сервітути - відсутня
07.11	Право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм) - відсутня
07.12	Право на будівництво та розміщення об'єктів нафтогазовидобування - відсутня
07.13	Право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту - відсутня
07.14	Право на користування земельною ділянкою для потреб дослідно-промислової розробки родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та/або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення, за умови що при цьому не порушуються права землевласника, передбачені <u>статтею 98</u> Земельного кодексу України - відсутня
07.15	Право розміщення (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем - відсутня
07.16	Право на будівництво та проходження інженерних, кабельних, трубопровідних мереж, необхідних для повноцінного функціонування індустриальних парків - відсутня
08	Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) - відсутня
09	Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)
10	Території та об'єкти природно-заповідного фонду - відсутня
10.01	Національні природні парки - відсутня
10.02	Біосферні заповідники - відсутня
10.03	Регіональні ландшафтні парки - відсутня
10.04	Заказники - відсутня
10.05	Пам'ятки природи - відсутня
10.06	Заповідні урочища - відсутня
10.07	Парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва - відсутня
10.08	Заповідні зони національних природних парків - відсутня
10.09	Зони регульованої рекреації національних природних парків - відсутня
10.10	Зони стаціонарної рекреації національних природних парків - відсутня
10.11	Господарські зони національних природних парків - відсутня
10.12	Заповідні зони біосферних заповідників - відсутня
10.13	Буферні зони біосферних заповідників - відсутня
10.14	Зони антропогенних ландшафтів біосферних заповідників - відсутня

Продовження таблиці 3

1	2
10.15	Зони регульованого заповідного режиму біосферних заповідників - відсутня
10.16	Заповідні зони регіональних ландшафтних парків - відсутня
10.17	Зони регульованої рекреації регіональних ландшафтних парків - відсутня
10.18	Зони стаціонарної рекреації регіональних ландшафтних парків - відсутня
10.19	Господарські зони регіональних ландшафтних парків - відсутня
10.20	Заповідні зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва - відсутня
10.21	Експозиційні зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва - відсутня
10.22	Наукові зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва - відсутня
10.23	Адміністративно-господарські зони парків-пам'яток - відсутня
10.24	Охоронні зони територій та об'єктів природно-заповідного фонду - відсутня
10.25	Території, зарезервовані з метою наступного заповідання - відсутня
10.26	Природний заповідник - відсутня
10.27	Ботанічний сад - відсутня
10.28	Заповідна зона ботанічного саду - відсутня
10.29	Експозиційна зона ботанічного саду - відсутня
10.30	Наукова зона ботанічного саду - відсутня
10.31	Адміністративно-господарська зона ботанічного саду - відсутня
10.32	Дендрологічний парк - відсутня
10.33	Заповідна зона дендрологічного парку - відсутня
10.34	Експозиційна зона дендрологічного парку - відсутня
10.35	Наукова зона дендрологічного парку - відсутня
10.36	Адміністративно-господарська зона дендрологічного парку - відсутня
10.37	Зоологічний парк - відсутня
10.38	Експозиційна зона зоологічного парку - відсутня
10.39	Наукова зона зоологічного парку - відсутня
10.40	Рекреаційна зона зоологічного парку - відсутня
10.41	Господарська зона зоологічного парку - відсутня
11	Земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності - відсутня
12	Заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту - відсутня
13	Заборона на провадження окремих видів діяльності - відсутня
14	Обов'язок щодо утримання та збереження полезахисних лісових смуг - відсутня
15	Буферна зона - відсутня
15.01	Буферна зона навколо об'єкта культурної спадщини - відсутня
16	Території та об'єкти культурної спадщини - відсутня
16.01	Пам'ятки культурної спадщини та/або їх території - відсутня
16.02	Історико-культурні заповідники - відсутня
16.03	Історико-культурні заповідні території - відсутня
16.04	Охоронювані археологічні території - відсутня
16.05	Музеї просто неба - відсутня
16.06	Меморіальні музеї-садиби - відсутня
16.07	Історичні ареали населених місць - відсутня
16.08	Об'єкти культурної всесвітньої спадщини - відсутня
16.09	Інші території та об'єкти культурної спадщини - відсутня

Отже, за результатами аналізу містобудівної документації, державних реєстрів та інших доступних джерел інформації обмежень і обтяжень щодо земельної ділянки с. Рожни Броварського району Київської області не виявлено. Земельна ділянка не перебуває в межах охоронних зон, санітарно-захисних зон, зон з особливими умовами використання територій, земель історико-культурного призначення чи природно-заповідного фонду.

Отже, можемо зробити висновки: об'єктом проєктування є земельна ділянка, розташована в межах населеного пункту с. Рожни Броварського району Київської області, у сільській зоні житлової забудови. Ділянка належить до земель сільськогосподарського призначення з цільовим призначенням для колективного садівництва (шифр 01.06) та має площу 0,05 га, з яких 0,0424 га займають багаторічні насадження, а 0,0076 га – малоповерхова забудова. Межі ділянки визначено шляхом обстеження на місцевості, погоджено із суміжними землекористувачами та закріплено межовими знаками, що збігаються з існуючою огорожею. За результатами аналізу містобудівної документації та державних реєстрів, обмежень і обтяжень щодо використання земельної ділянки не виявлено, що підтверджує її придатність для цільового використання.

3.2 Проєктні рішення щодо формування земельної ділянки

Проєкт землеустрою щодо формування земельної ділянки для колективного садівництва в умовах села Рожни Зазимської територіальної громади Броварського району Київської області розроблений у відповідності з заявою замовника (додаток Д), згідно Земельного кодексу України та закону України «Про землеустрій» [32].

Після затвердження технічної документації земельна ділянка буде віднесена до:

- категорія земель: землі сільськогосподарського призначення (код – 100);
- цільове призначення: для колективного садівництва, шифр згідно з класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок – 01.06;

- склад угідь: згідно з класифікацією видів земельних угідь – багаторічні насадження (0,0424 га) та малоповерхова забудова (0,0076 га) – код 002.03; 007.01.

Відповідно до п. 2 ст. 20 Земельного кодексу України [8], віднесення земельних ділянок до певної категорії та виду цільового призначення земельних ділянок здійснюється щодо: земельних ділянок, якими розпоряджаються органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, – за рішенням відповідного органу, земельних ділянок приватної власності – їх власниками.

Відповідно до п. 3 ст. 20 Земельного кодексу України [8], категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються в межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженим комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту.

Встановлення цільового призначення земельної ділянки здійснювалося безпосередньо з дотриманням вимог, передбачених абзацом першим цієї частини, у випадках передачі земельної ділянки державної, комунальної власності відповідно до частини 3 статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [40].

Категорія земель та вид цільового призначення визначені на підставі наявних на житлову будівлю правовстановлюючих документів (додаток Г).

Резюмуючи вищенаведену інформацію, можемо зробити висновок, що проєкт землеустрою щодо формування земельної ділянки для колективного садівництва в селі Рожни Зазимської територіальної громади Броварського району Київської області розроблено відповідно до чинного законодавства України, зокрема Земельного кодексу та Закону «Про землеустрій». Після затвердження технічної документації ділянка буде віднесена до земель сільськогосподарського призначення з цільовим призначенням для колективного садівництва (шифр 01.06), що відповідає функціональному призначенню території згідно з просторовим плануванням громади. Склад угідь включає багаторічні насадження (0,0424 га) та малоповерхову забудову (0,0076 га).

Визначення категорії та цільового призначення здійснено на підставі правовстановлюючих документів та у межах законодавчих вимог щодо регулювання містобудівної діяльності.

3.3 Матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проєктування

Перед початком робіт проведено топографо-геодезичні вишукування з метою визначення просторових даних щодо земельної ділянки. Виконано регностування території та визначено територію, на якій будуть проводитися топографо-геодезичні роботи.

В якості координатної основи при виконанні робіт із землеустрою було використано послуги мережі постійно діючих референційних GNSS-станцій компанії System Solution. Положення базових станцій визначені в системі координат SK63(3).

Роботи по визначенню координат точок земельної ділянки виконувались з використанням приймача LEICA GEOSYSTEMS GPS GX №471121.

Спостереження виконувалися в режимі реального часу (RTK) з використанням референційних GNSS-станцій System.NET.

В результаті спостережень максимальне значення СКП не перевищувало 0,05, що задовольняє вимогам точності виконуваних робіт.

Доступ до серверу мережі здійснювався через мобільний інтернет-зв'язок по стандарту GSM/GPSRS. Оператор послуг мобільного зв'язку: ПрАТ «Київстар». Інтернет-адреса серверу мережі: gnss.org.ua порт: 20059. Поправки від мережі подаються у стандартизованому форматі RTCM v3.x.

Для формування коригувальних поправок застосована технологія мережевого RTK Master Auxiliary Corrections (MAX), що має відкритий алгоритм і прийнята комітетом RTCM 104 як стандарт для GNSS-мереж. Технологія передбачає формування поправок в режимі реального часу одночасно від кількох базових станцій, одна з яких – головна (Master), а інші – допоміжні (Auxiliary).

Головна та допоміжні станції визначаються автоматично, в залежності від положення приймача. Розрахунок RTK-поправок виконується програмним комплексом Leica GNSS Spider v4.3, встановленому на сервері мережі.

Перехід до місцевої системи координат, яка зв'язана з системою координат УСК-2000 здійснено за допомогою модуля перерахунку координат програмного забезпечення «Digitals».

Обробку матеріалів польових вимірювань виконано за допомогою програмного забезпечення «Digitals» на персональному комп'ютері. Таким чином, створена цифрова модель та виготовлено електронний документ для державної реєстрації земельної ділянки відповідно до вимог Закону України «Про державний земельний кадастр» [50].

Після виконання польових робіт та обробки даних складено планово-картографічні матеріали щодо встановлення меж земельної ділянки.

Таким чином, у рамках підготовки проєкту землеустрою було проведено топографо-геодезичні вишукування з метою отримання просторових даних щодо земельної ділянки. Роботи виконувались із застосуванням сучасного GNSS-обладнання LEICA GEOSYSTEMS GPS GX у режимі реального часу (RTK) з використанням мережі референційних станцій System.NET, що забезпечило високу точність визначення координат ($СКП \leq 0,05$ м). Координатна основа базувалась на системі SK63(3), а обробка даних та формування цифрової моделі виконувались у програмному забезпеченні «Digitals». Для переходу до місцевої системи координат, пов'язаної з УСК-2000, застосовано відповідний модуль перерахунку. У результаті сформовано електронний документ для державної реєстрації земельної ділянки та складено планово-картографічні матеріали відповідно до вимог чинного законодавства.

3.4 Розроблення кадастрового плану земельної ділянки

Розроблення кадастрового плану земельної ділянки здійснюється в межах проєкту землеустрою щодо її формування та включає кілька послідовних етапів.

На початковому етапі було проведено топографо-геодезичні вишукування з метою визначення просторових координат меж ділянки. Для цього використовувалося GNSS-обладнання LEICA GEOSYSTEMS GPS GX у режимі RTK з підключенням до мережі референційних станцій System.NET, що забезпечило високу точність вимірювань.

Після збору польових даних було здійснено обробку результатів у програмному забезпеченні «Digitals», де виконано побудову цифрової моделі місцевості та визначено координати межових знаків. Межі земельної ділянки були погоджені з суміжними землекористувачами, що підтверджено відповідними актами погодження та відомістю про встановлені межові знаки.

На основі отриманих даних сформовано кадастровий план (додаток А), який включає графічне зображення ділянки з нанесеними межами, номерами поворотних точок, координатами, площами угідь, а також інформацію про суміжні землекористування (рис. 3).

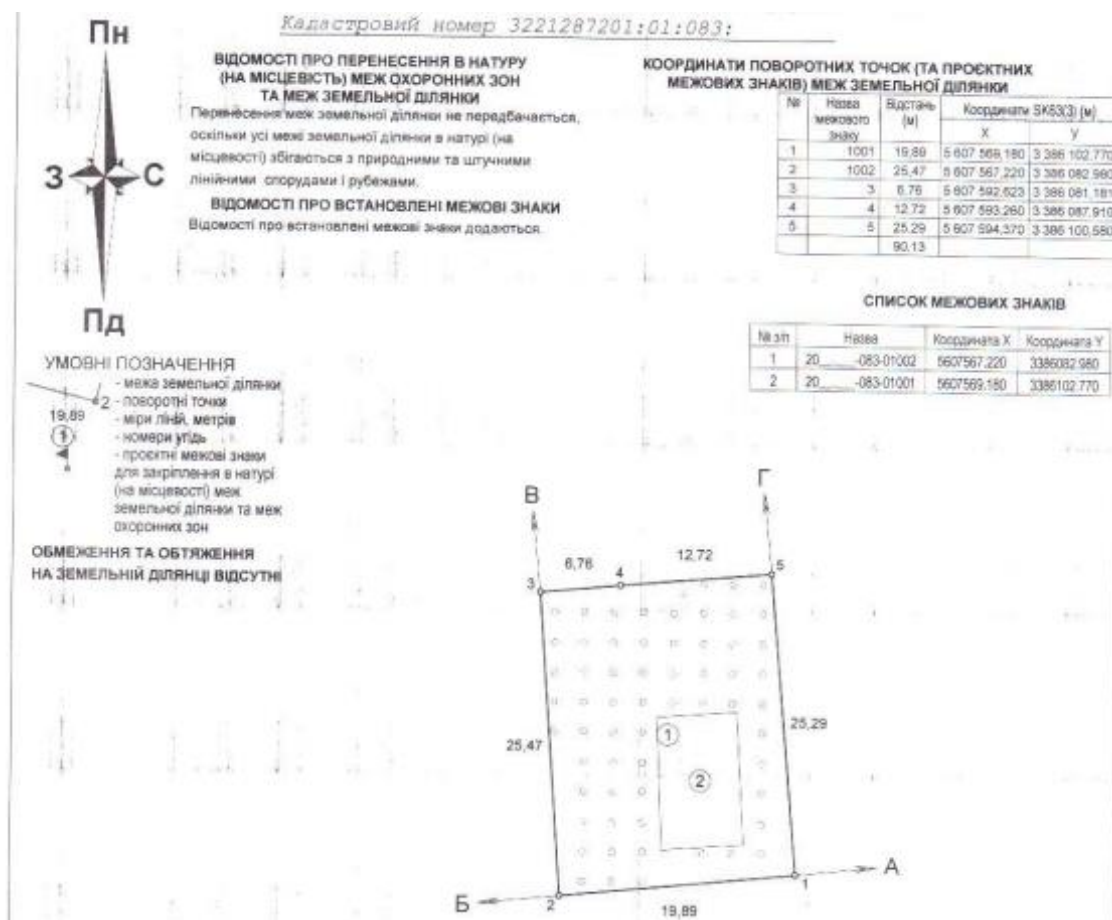


Рисунок 3. Витяг із земельного кадастру

Перенесення меж земельної ділянки не передбачається, оскільки усі межі земельної ділянки в натурі (на місцевості) збігаються з природними та штучними лінійними спорудами і рубежами.

Координати поворотних точок (та проєктних межових знаків) меж земельної ділянки наведені в табл. 4.

Таблиця 4

Координати поворотних точок (та проєктних межових знаків)
меж земельної ділянки

№ п/п	Назва межового знаку	Відстань, м	Координати SK63 (3), м	
			X	Y
1	1001	19,89	5 607 569,180	3 386 102,770
2	1002	25,47	5 607 567,220	3 386 082,980
3	1003	6,76	5 607 592,623	3 386 081,181
4	1004	12,72	5 607 593,260	3 386 087,910
5	1005	25,29	5 607 594,370	3 386 100,580

Список межових знаків наведений в таблиці 5.

Таблиця 5

Список межових знаків

№ п/п	Назва	X	Y
1	20 . -083-01002	5607567.220	3386082.980
2	20 . -083-01001	5607569.180	3386102.770

План оформлено відповідно до вимог Закону України «Про державний земельний кадастр» [50] та нормативно-технічної документації, що регламентує ведення кадастрової інформації.

ВИСНОВКИ

У процесі написання роботи було зроблено такі висновки:

Досліджено особливості формування земельних ділянок для потреб колективного садівництва. Встановлено, що формування земельних ділянок для колективного садівництва регулюється низкою нормативно-правових актів, зокрема Земельним кодексом України, законами про землеустрій та садівничі товариства. Основними особливостями є врахування цільового призначення земель, дотримання вимог щодо мінімальної площі ділянок, забезпечення доступу до інфраструктури та дотримання екологічних норм. Також важливим є погодження меж ділянок із суміжними землекористувачами.

Проаналізовано склад та зміст документації із землеустрою щодо формування земельної ділянки для потреб колективного садівництва. До її складу входять: заява ініціатора, технічна документація із землеустрою, кадастровий план, акт погодження меж, витяг з Державного земельного кадастру, а також пояснювальна записка з описом цільового призначення та характеристик ділянки. Аналіз показав, що особливу увагу слід приділяти точності визначення меж, відповідності площі нормативам, а також наявності погоджень з органами місцевого самоврядування та суміжними землекористувачами. Важливим є також врахування містобудівної документації, якщо ділянка розташована в межах населеного пункту.

Сформовано проєктне рішення щодо формування земельної ділянки для потреб колективного садівництва. У межах проєктного рішення запропоновано формування земельної ділянки з урахуванням оптимального використання території, забезпечення зручного доступу, раціонального розміщення індивідуальних садових ділянок та зон спільного користування. Проєкт відповідає вимогам чинного законодавства, зокрема щодо мінімальної площі садових ділянок, відстаней між об'єктами, а також екологічних та санітарних норм. Таке рішення сприяє створенню комфортного середовища для ведення садівництва та відпочинку членів садівничого товариства.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Бакшеєв О.С. Правовий режим земельних ділянок, сформованих у період дії воєнного стану. *Нове українське право*. 2022. №3. С. 234-239.
2. Бондаренко В., Ціхановська В. Александров Д. Управління земельними ресурсами в умовах регулювання земельних відносин на сільських територіях. *Scientific journal «Modeling the development of the economic systems»*. 2024. №4. С. 410-417.
3. Глушенкова І.С., Анопрієнко Т.В., Кошкалда І.В., Трегуб О.М. Управління земельними ресурсами : конспект лекцій. Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2018. 85 с.
4. Деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин : Постанова Кабінету Міністрів України від 16.11.2020 № 1113 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1113-2020-%D0%BF> (дата звернення: 29.05.2025).
5. Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану : Постанова Кабінету Міністрів України від 07.05.2022 № 564 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/564-2022-%D0%BF> (дата звернення: 29.05.2025).
6. Земельний кодекс України : Кодекс України; Закон від 18.12.1990 № 561-ХІІ // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/561-12> (дата звернення: 27.05.2025).
7. Земельний кодекс України : Кодекс України; Кодекс, Закон від 25.10.2001 № 2768-ІІІ // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14> (дата звернення: 27.05.2025).
8. Земельний кодекс Української РСР : Кодекс України; Кодекс, Закон від 08.07.1970 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2874%D0%B0-07> (дата звернення: 27.05.2025).

9. Земельний кодекс Української РСР : Кодекс України; Кодекс, Закон від 08.07.1970 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2874%D0%B0-07> (дата звернення: 27.05.2025).
10. Земля для садівництва. Земельний фонд України. URL: <https://www.zemfond.net/> (дата звернення: 31.05.2025).
11. Колективне садівництво та городництво. URL: <https://yak.koshachek.com/articles/kolektivne-sadivnictvo-ta-gorodnictvo.html> (дата звернення: 31.05.2025).
12. Конституція України : Конституція України; Верховна Рада України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 29.05.2025).
13. Купріянич І.П., Мельник Д.М., Салюта В.А. Інституційний підхід до планування розвитку системи землекористувань територій територіальних громад. *Інвестиції: практика та досвід*. 2018. № 16. С. 25-30.
14. Лідовець Т. М. Формування земельної ділянки як об'єкта права. Матеріали ІХ Міжнародної науково-практичної конференції «Малиновські читання», 2021. С. 62-63.
15. Міхальчук С.Л. Управління земельними ресурсами під час дії воєнного стану. *Науково-практична конференція*. 2022. С. 55-58.
16. Офіційний портал Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <https://land.gov.ua/> (дата звернення: 29.05.2025).
17. Патяка Т.А., Косяtkова А.А. Правові аспекти регулювання земельних відносин на умовах емфітевзису. Матеріали ІV Всеукраїнської науково-практичної інтернет-конференції «Актуальні проблеми та перспективи розвитку обліку, аналізу та контролю в соціально-орієнтованій системі управління підприємством». Полтава, 2021. С. 362-364.
18. Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад : Розпорядження Кабінету Міністрів України від

31.01.2018 № 60-р // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/60-2018-%D1%80> (дата звернення: 29.05.2025).

19. Податковий кодекс України : Кодекс України; Закон, Кодекс від 02.12.2010 № 2755-VI // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2755-17> (дата звернення: 30.05.2025).

20. Порядок ведення земельного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України; Порядок, Вимоги, Форма типового документа, Опис, Інформація, Перелік, Форма, Класифікація, Повідомлення, Заява, Рішення, Довідка, Витяг від 17.10.2012 № 1051 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1051-2012-%D0%BF> (дата звернення: 30.05.2025).

21. Порядок отримання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки для садівництва за межами населеного пункту. URL: <https://zemlevporyadnik.com.ua/dozvil-na-rozrobku-proektu-vidvedennya-sadivnictvo.html> (дата звернення: 31.05.2025).

22. Постанова Ради міністрів Української РСР і Української республіканської ради професійних спілок від 2.12.1986 р №416 «Про затвердження Типового статуту садівницького товариства». URL: <https://ips.ligazakon.net/document/КР860416> (дата звернення: 27.05.2025).

23. Про визначення організаційно-правової форми садівничого товариства : Лист; Держкомпідприємництво від 21.02.2006 № 1339 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/v1339563-06> (дата звернення: 30.05.2025).

24. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану : Закон України від 24.03.2022 № 2145-IX // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2145-20> (дата звернення: 29.05.2025).

25. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3613-17> (дата звернення: 31.05.2025).

26. Про деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин : Указ Президента України від 15.10.2020 № 449/2020 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/449/2020> (дата звернення: 29.05.2025).

27. Про затвердження ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» : Наказ; Мінрегіон України від 26.04.2019 № 104 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/v0104858-19> (дата звернення: 27.05.2025).

28. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель : Наказ; Держкомзем від 23.07.2010 № 548 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z1011-10> (дата звернення: 30.05.2025).

29. Про затвердження Положення про Державний комітет України з питань регуляторної політики та підприємництва : Постанова Кабінету Міністрів України; Положення від 26.04.2007 № 667 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/667-2007-%D0%BF> (дата звернення: 27.05.2025).

30. Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок : Постанова Кабінету Міністрів України; Порядок від 26.05.2004 № 677 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/677-2004-%D0%BF> (дата звернення: 30.05.2025).

31. Про затвердження форми книги реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану : Наказ; Мінагрополітики від 11.04.2022 № 219 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0429-22> (дата звернення: 29.05.2025).

32. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/858-15> (дата звернення: 29.05.2025).

33. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-iv // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/858-15> (дата звернення: 31.05.2025).

34. Про кооперацію : Закон України від 10.07.2003 № 1087-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1087-15> (дата звернення: 27.05.2025).

35. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/280/97-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 29.05.2025).

36. Про об'єднання громадян : Закон України від 16.06.1992 № 2460-ХІІ // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2460-12> (дата звернення: 27.05.2025).

37. Про плату за землю : Закон України від 03.07.1992 № 2535-ХІІ // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2535-12> (дата звернення: 30.05.2025).

38. Про правовий режим воєнного стану : Закон України від 12.05.2015 № 389-VIII // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/389-19> (дата звернення: 29.05.2025).

39. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3038-17> (дата звернення: 30.05.2025).

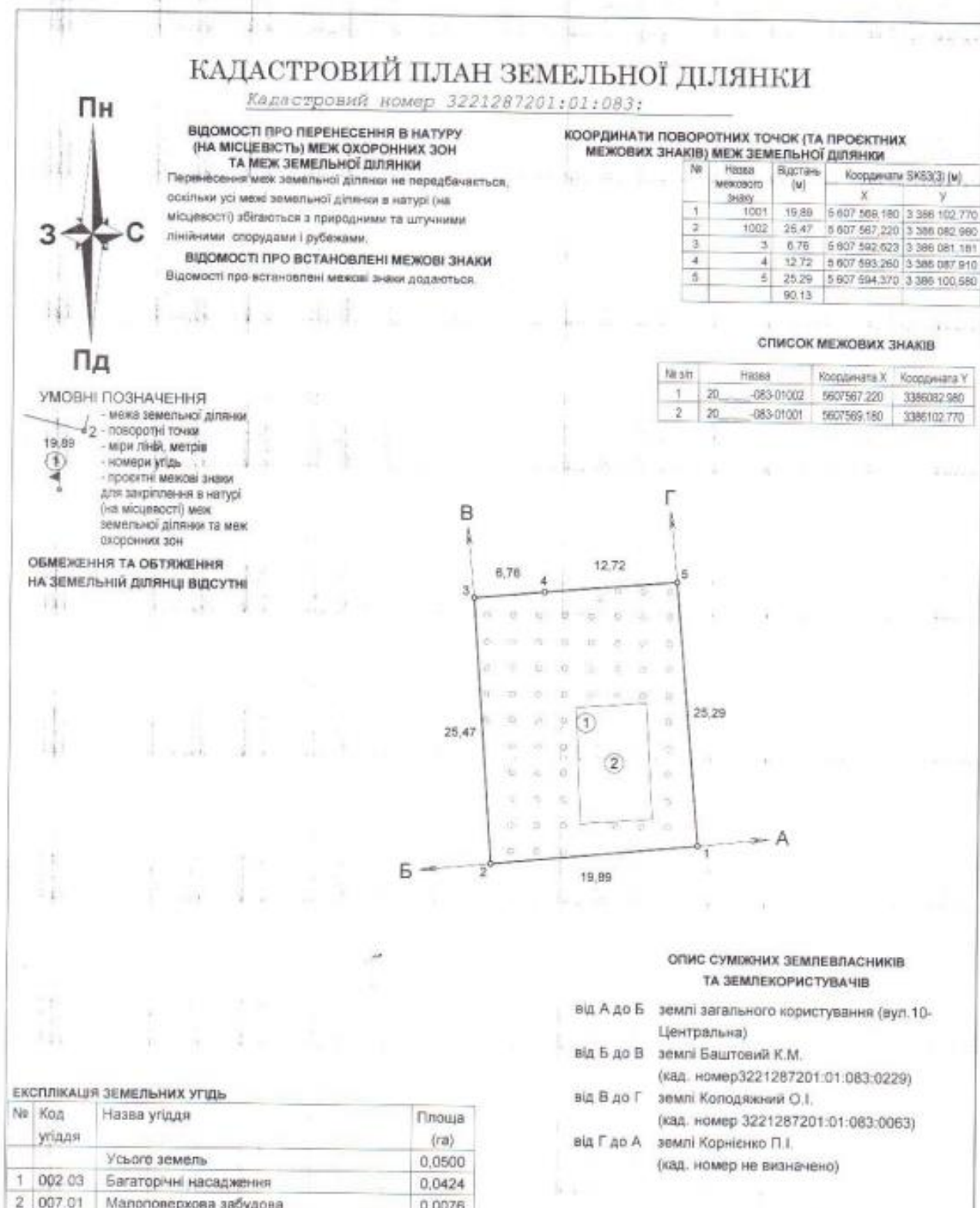
40. Про сільськогосподарську кооперацію : Закон України від 21.07.2020 № 819-ІХ // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/819-20> (дата звернення: 27.05.2025).

41. Про утворення військових адміністрацій : Указ Президента України від 24.02.2022 № 68/2022 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/68/2022> (дата звернення: 29.05.2025).
42. Про форми власності на землю : Закон України від 30.01.1992 № 2073-XII // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2073-12> (дата звернення: 27.05.2025).
43. Радзій В.Ф. Управління земельними ресурсами : конспект лекцій. Луцьк : Вол. нац. ун-т ім. Лесі Українки, 2022. 130 с.
44. Розвиток земельного законодавства в Україні 1990-2011 рр. URL: <https://www.csi.org.ua/activity/rozvytok-zemelnoho-zakonodavstva-v/> (дата звернення: 27.05.2025).
45. Тімохіна А.О. Особливості правового режиму земельних ділянок для садівництва. Тези доповідей учасників Міжнародної науково-практичної конференції: «На сторожі земельного ладу: до 20-річчя земельного кодексу України». 2021. С. 150-152.
46. Третяк А.М., Третяк В.М., Гетьманчик І.П. Поняття та сутність економіки землеустрою та землевпорядкування в Україні. *Агросвіт*. 2021. №11. С. 3-10.
47. Управління земельними ресурсами та землекористуванням: базові засади теорії, інституціалізації, практики: монографія / за заг. ред. А.М. Третяка. Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2021. 227 с.
48. Хомінець С. В., Бешлей Б. В., Особливості правового режиму земельних ділянок, що використовуються для виробництва органічної продукції садівництва. *Право і суспільство*. 2018. №2. С. 116-121.
49. Шарий Г.І., Тимошевський В.В., Міщенко Р.А., Юрко І.А. Управління земельними ресурсами: навчальний посібник. Полтава: ПолтНТУ, 2019. 172 с.
50. Шульга М.В., Лейба Л.В. Історико-правові аспекти використання земельних ділянок для садівництва. *Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство»*. 2024. №10. С. 428-434.

ДОДАТКИ

Додаток А

Кадастровий план земельної ділянки





Викопіювання з кадастрової карти



Масштаб 1:5000

Умовні позначення:

- | | |
|---|--------------------------|
|  | - межа земельної ділянки |
|  | - межа кадастрової зони |

Площа земельної ділянки $S=0.0500$ га
 гр. Чернишова Олександра Никифорівна

Опис меж


- із півдня - землі загального користування (вул. 10-Центральна)
- із заходу - землі Баштовий К.М. (кад. номер 3221287201:01:083:0229)
- із півночі - землі Колодяжний О.І. (кад. номер 3221287201:01:083:0063)
- зі сходу - землі Корнієнко П.І. (кад. номер не визначено)

Відомість обчислення площі земельної ділянки

№	Координати		Різниці		Добутки	
	X	Y	$X(k-1) - X(k+1)$	$Y(k+1) - Y(k-1)$	$X * (Y(k+1) - Y(k-1))$	$Y * (X(k+1) - X(k-1))$
1	5607569,18	3386102,77	1,96	-19,79	-110973794,0722	6636761,4292
2	5607567,22	3386082,98	-23,443	-21,589	-121061768,71258	-79379943,30014
3	5607592,623	3386081,181	-26,04	4,93	27645431,63139	-88173553,95324
4	5607593,26	3386087,91	-1,747	19,399	108781701,65074	-5915495,57877
5	5607594,37	3386100,58	24,08	14,86	83328852,3382	81537301,9664
1	5607569,18	3386102,77	25,19	2,19	12280576,5042	85295928,7763
			Сума: 0,000	Сума: 0,000	Сума: 999,339750	Сума: 999,339750
					Площа: 0,0500 га	Площа: 0,0500 га

Площа землекористування: 0,0500 га

Правовстановлюючі документи на земельну ділянку


УКРАЇНА
Міністерство юстиції України
Центральне міжрегіональне управління Міністерства юстиції
Київський міський нотаріальний округ
Приватний нотаріус Погребняк Гліб Володимирович

02217, місто Київ, вулиця Закревського, 27/2, тел. 545-30-95

12.04.2024 № 78/02-14

**ДЕРЖАВНИЙ КАДАСТРОВИЙ
РЕЄСТРАТОР УПРАВЛІННЯ
ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ В
БРОВАРСЬКОМУ РАЙОНІ
ГОЛОВНОГО УПРАВЛІННЯ
ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ У КИЇВСЬКІЙ
ОБЛАСТІ**

**АДМІНІСТРАТОР
ЦЕНТРУ НАДАННЯ
АДМІНІСТРАТИВНИХ ПОСЛУГ**


ЗАПИТ

Приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу Погребняк Гліб Володимирович як **Державний реєстратор прав на нерухоме майно** на підставі ст.ст.4, 46 Закону України «Про нотаріат», Постанови Кабінету Міністрів України № 1127 від 25 грудня 2015 року та ст.10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» просить виготовити Технічну документацію на земельну ділянку, **внести інформацію** до Державного земельного кадастру та видати **ВИТЯГ** з Державного земельного кадастру на земельну ділянку, розташовану за адресою: **Київська область, Броварський район, село Рожни, «Нива» садове товариство масиву садових товариств «Трудовик», вулиця Центральна 10, ділянка 6, площею 0,050 га, цільове призначення якої – ведення садівництва, яка належала гр. Чернишовій Олександрі Никифорівні, 15 листопада 1938 року народження, яка померла 26 жовтня 2023 року.**

Відомості необхідні для оформлення спадщини.
Спадкова справа № 24/2014, заведена 12 квітня 2024 року.
Відповідь прошу надати на руки Ситникову Олександрі Володимирівні.

**ПРИВАТНИЙ НОТАРІУС
ДЕРЖАВНИЙ РЕЄСТРАТОР
ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО**

Г.В. ПОГРЕБНЯК



ЗАЯВА

Я, Ситников Олександр Володимирови, прошу виготовити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) на ім'я померлої гр. Чернишової Олександри Никифорівни загальною площею 0,0500 га для колективного садівництва в межах населеного пункту с. Рожни, Броварського району Київської області. Ознайомлений із нормами Закону України «Про захист персональних даних» та добровільно даю згоду на обробку своїх персональних даних.

30.04.2024

Олександр СИТНИКОВ