

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

Факультет землевпорядкування

ПОГОДЖЕНО

**Декан факультету
землевпорядкування**

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ

**В.о. завідувача кафедри
геодезії та картографії**

_____ **Олександр ШЕВЧЕНКО**

«_____» _____ **2025 р.**

_____ **Тарас ЄВСЮКОВ**

«_____» _____ **2025 р.**

МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему: Методичні засади встановлення сервітутів навколо санітарно-захисних зон свердловин (на прикладі м. Вишневе Київської області)

Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма: «Геодезія та землеустрій»

Орієнтація освітньої програми: освітньо-професійна

**Гарант освітньої програми
«Геодезія та землеустрій»,**

Д.є.н., професор
(науковий ступінь та вчене звання)

_____ **Андрій МАРТИН**

(підпис)

**Керівник магістерської
кваліфікаційної роботи,**

К.Т.Н.,
(науковий ступінь та вчене звання)

_____ **Наталія КОЛЕСНИК**

(підпис)

Виконав

_____ **Володимир ПЕТРЕНКО**

(підпис)

КИЇВ-2025

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

**ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
геодезії та картографії**

_____ **Іван КОВАЛЬЧУК**

« _____ » _____ **2024 р.**

З А В Д А Н Н Я

до виконання магістерської кваліфікаційної роботи здобувачу

Петренку Володимирі Олександровичу

Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма: «Геодезія та землеустрій»

Орієнтація освітньої програми: освітньо-професійна

Тема магістерської кваліфікаційної роботи: Методичні засади встановлення сервітутів навколо санітарно-захисних зон свердловин (на прикладі м. Вишневе Київської області)

затверджена наказом від «18» листопада 2024 р. №2062 «С»

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

Вихідні дані до магістерської кваліфікаційної роботи: наукові публікації та науково-методична література з теми дослідження; інформація Державного земельного кадастру про право власності та речові права на земельну ділянку на якій розміщено об'єкт дослідження; нормативні документи ПрАТ «Вімм-Білл-Данн Україна» та ТОВ «Сандора»; планово-картографічні матеріали попередніх

років на територію об'єкту дослідження; політики використання штучного інтелекту тощо; сервітут; технічна документація.

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

1. Дослідити сутність, правову природу, класифікацію та порядок встановлення земельних сервітутів в Україні з урахуванням вітчизняного та зарубіжного законодавчого досвіду.
2. Проаналізувати сучасну структуру землекористування, екологічний стан та особливості використання земель навколо свердловин у межах міста Вишневе Київської області.
3. Обґрунтувати порядок розроблення, погодження та державної реєстрації технічної документації із землеустрою щодо встановлення земельних сервітутів навколо санітарно-захисних зон свердловин.

Дата видачі завдання «__» _____ 2024 р.

**Керівник магістерської
кваліфікаційної роботи**

Наталія КОЛЕСНИК

Завдання прийняв до виконання

Володимир ПЕТРЕНКО

РЕФЕРАТ

Петренко В. О. «Методичні засади встановлення сервітутів навколо санітарно-захисних зон свердловин (на прикладі м. Вишневе Київської області)». Магістерська робота складається із змісту, реферату, вступу, трьох розділів, висновків та списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи становить 81 сторінок. Робота містить 3 таблиці та 6 рисунків. Список використаної літератури становить 50 джерел.

Перший розділ присвячено теоретичним та правовим засадам встановлення земельних сервітутів навколо санітарно-захисних зон свердловин. Розкрито сутність сервітутів як інструменту обмеженого користування земельними ділянками, проаналізовано положення Земельного та Цивільного кодексів України, профільних законів та санітарно-екологічних нормативів. Визначено види, підстави та порядок їх встановлення. Показано зарубіжний досвід регулювання сервітутних відносин у Німеччині, Франції, Великій Британії, Італії та Польщі.

Другий розділ містить характеристику території дослідження — м. Вишневе Київської області. Наведено фізико-географічні умови, просторову структуру землекористування та оцінку екологічної стабільності урбанізованого середовища. Визначено сучасний стан земельних ресурсів та причини необхідності встановлення сервітутів.

Третій розділ розкриває практичну частину роботи — розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частин земельної ділянки, на яку поширюється сервітут. Подано перелік вихідних даних, опрацювання матеріалів у програмному забезпеченні Digital та формування проектних рішень. Розглянуто процедуру погодження документації із землевласником, внесення відомостей до ДЗК та державну реєстрацію сервітутів у Державному реєстрі речових прав. Визначено практичні результати — встановлення сервітутних меж та отримання офіційних облікових номерів частин земельних ділянок.

ЗМІСТ

РЕФЕРАТ	5
ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ, СИМВОЛІВ, ОДИНИЦЬ, СКОРОЧЕНЬ І ТЕРМІНІВ	8
ВСТУП	9
РОЗДІЛ І. ТЕОРЕТИЧНІ ТА ПРАВОВІ ОСНОВИ ВСТАНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СЕРВІТУТІВ.....	11
1.1. СУТНІСТЬ І ЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СЕРВІТУТІВ.....	11
1.2. ЗАКОНОДАВЧІ ЗАСАДИ ВСТАНОВЛЕННЯ СЕРВІТУТІВ В УКРАЇНІ.....	16
1.3. ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД ФОРМУВАННЯ ПРАВОВИХ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ	25
РОЗДІЛ ІІ. АНАЛІЗ ІСНУЮЧОГО ЗЕМЕЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ ТА ПЕРЕДУМОВ ВСТАНОВЛЕННЯ СЕРВІТУТІВ У М. ВИШНЕВЕ.....	32
2.1. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРИТОРІЇ ДОСЛІДЖЕННЯ	32
2.2. СТРУКТУРА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ТА СТАН ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ	40
2.3. ОСОБЛИВОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ НАВКОЛО СВЕРДЛОВИН І ПОТРЕБА У ВСТАНОВЛЕННІ СЕРВІТУТІВ	47
РОЗДІЛ ІІІ. А РОЗРОБЛЕННЯ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ СЕРВІТУТУ ТОВ «САНДОРА»....	55
3.1. АНАЛІЗ ВИХІДНИХ ДАНИХ ДЛЯ РОЗРОБЛЕННЯ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ..	55
3.2. ТОПОГРАФО-ГЕОДЕЗИЧНІ РОБОТИ ТА ПРОЕКТНІ РІШЕННЯ ПРИ ВСТАНОВЛЕННІ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНИХ СЕРВІТУТІВ НАВКОЛО САНІТАРНО ЗАХИСНИХ ЗОН СВЕРДЛОВИН.....	61
3.3. ПОГОДЖЕННЯ ТА ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ.....	69
ВИСНОВКИ	73

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	76
ДОДАТКИ	82
Додаток А	83
Додаток Б.....	84
Додаток В.....	85
Додаток Г	86
Додаток Д.....	87
Додаток Е.....	91

**ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ, СИМВОЛІВ, ОДИНИЦЬ,
СКОРОЧЕНЬ І ТЕРМІНІВ**

ЦК України – Simultaneous Localization and Mapping

ЗКУ – Земельний кодекс України

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

ВРУ – Верховна Рада України

ЖК – Житловий комплекс

Кес – Коефіцієнт екологічної стабільності

ЗСО – зони санітарної охорони

ПрАТ – Приватне акціонерне товариство

ДСП – Державні санітарні правила

ЄС – Європейський Союз

ТОВ – Товариство з обмеженою відповідальністю

GNSS-RTK – Global Navigation Satellite System-Real Time Kinematic

XML – eXtensible Markup Language

ДЗК – Державний земельний кадастр

ВСТУП

Метою магістерської роботи є обґрунтування та практична реалізація методичних засад встановлення земельних сервітутів навколо санітарно-захисних зон свердловин з урахуванням правових, екологічних та геодезичних вимог на прикладі території м. Вишневе Київської області.

Об'єктом дослідження є земельні ділянки в межах промислової зони м. Вишневе, на яких розташовані свердловини технічного водопостачання підприємства ПрАТ «Вімм-Білл-Данн Україна», що перебувають у користуванні ТОВ «Сандора».

Предметом дослідження є методичні підходи, нормативно-правові засади та технічні процедури встановлення земельних сервітутів у межах санітарно-захисних зон свердловин.

Актуальність теми зумовлена необхідністю упорядкування правового режиму використання земель технічного водопостачання, забезпечення санітарної безпеки територій та дотримання природоохоронних норм при господарській діяльності.

В умовах активної урбанізації Київської агломерації та зростання техногенного навантаження на довкілля особливої ваги набуває питання визначення та юридичного закріплення меж зон санітарної охорони свердловин.

Встановлення земельних сервітутів у таких межах забезпечує збалансоване використання земель, правову визначеність меж та запобігає конфліктам між суб'єктами землекористування.

Метод дослідження передбачає аналіз нормативно-правової бази, узагальнення теоретичних підходів до регулювання сервітутних відносин, виконання топографо-геодезичних робіт із використанням GNSS-приймача AlphaGeo NetBox 2 Lite, та створення технічної документації із землеустрою в програмному забезпеченні Digitalis.

У роботі застосовано методи порівняльного аналізу, геоінформаційного моделювання, просторового аналізу даних і кадастрової реєстрації.

Практична цінність дослідження полягає у створенні методичного та технічного алгоритму дій для встановлення меж частин земельних ділянок, на які поширюється право сервітуту.

Результати роботи можуть бути використані землевпорядними організаціями, органами місцевого самоврядування та підприємствами, що експлуатують свердловини або інженерні мережі, для впровадження процедур правового закріплення земельних обмежень та охоронних зон.

Розроблена методика сприятиме підвищенню рівня екологічної безпеки, удосконаленню системи управління земельними ресурсами й інтеграції кадастрових даних у процеси просторового планування територіальних громад.

РОЗДІЛ I. ТЕОРЕТИЧНІ ТА ПРАВОВІ ОСНОВИ ВСТАНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СЕРВІТУТІВ

1.1. Сутність і значення земельних сервітутів

Сервітут відіграє важливу роль у системі землевпорядних та правових відносин, що виникають у процесі використання земельних ділянок. Він забезпечує можливість задоволення потреб осіб, які не є власниками певної земельної ділянки, але мають законний інтерес у її частковому використанні.

Згідно зі статтею 98 Земельного кодексу України, право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками)[1].

Поняття «сервітут», або «право користування чужим майном», відоме правовій традиції ще з часів Стародавнього Риму. Сервітут у римському праві – це набуте за наявності відповідної правової підстави речове неподільне право на чужу тілесну річ, метою якого була вигода для конкретної особи чи земельної ділянки і яке надавало право визначеним способом користуватися річчю або забороняти визначеним чином користуватися нею іншим особам [3].

Поняття «сервітут», або право користування, відоме вітчизняній правовій традиції ще з дореволюційних часів. Однак свого повноцінного юридичного закріплення у цивільному праві воно набуло лише з прийняттям ЦК України. За своєю природою сервітути бувають приватноправовими та публічними. До приватних належать ті, які покликані забезпечувати інтереси окремих приватних осіб. Такими є, наприклад, право прогону худоби шляхом, що проходить сусідньою земельною ділянкою, чи право забору води із сусідньої криниці тощо. Щодо публічних сервітутів, то це права користування чужими нерухомими речами, які полягають у обмеженому користуванні суспільних інтересів. Наприклад, право прокладання через чужу земельну ділянку ліній електропередач чи газопроводу

тощо. Варто зауважити, що приватні сервітути своїм предметом можуть мати як рухомі речі (особистий сервітут), так і нерухомі [4].

Поряд із сервітутом існують й інші види обмежених речових прав на чуже майно, передбачені Цивільним кодексом України (глава 33, статті 413–425) та Земельним кодексом України. До таких прав належать право забудови земельної ділянки (суперфіцій) і право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис). Вони, як і сервітут, надають можливість користуватися чужою земельною ділянкою без набуття права власності на неї, але відрізняються за своїм змістом, обсягом прав та правовою метою.

Згідно зі статтею 413 Цивільного кодексу України, право забудови (суперфіцій) — це право користування чужою земельною ділянкою для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд. Це право може бути строковим або безстроковим, платним або безоплатним. [2]

Основною особливістю суперфіцію є те, що власник споруд, зведених на чужій земельній ділянці, не є власником самої землі, але має право володіти та користуватися ділянкою у межах, необхідних для експлуатації цих об'єктів. Після припинення права суперфіцію власник споруди зобов'язаний знести її або передати власнику землі на узгоджених умовах.

Таким чином, суперфіцій забезпечує реалізацію права забудови без зміни форми власності на землю, що особливо актуально у випадках промислового чи інфраструктурного будівництва, коли необхідно використовувати земельні ділянки держави чи громади.

Згідно зі статтею 407 Цивільного кодексу України, емфітевзис — це право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Власник земельної ділянки має право надати іншій особі (емфітевту) право

користуватися нею для ведення сільського господарства на умовах, визначених договором. [2]

Стаття 102² Земельного кодексу України уточнює, що емфітевзис може бути встановлений як для земель державної, комунальної, так і приватної власності, на строк до 50 років (або безстроково для приватних земель). [1]

Особа, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису для вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду) та належно виконує свої обов'язки за договором, після спливу строку дії договору має переважне право перед іншими особами на укладення договору емфітевзису щодо цієї земельної ділянки для вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду) на новий строк. Реалізація цього права здійснюється за правилами, встановленими статтею 33 Закону України "Про оренду землі". [1; 5]

Таблиця 1.1. Порівняння видів користування чужою земельною ділянкою .

Ознака	Сервітут	Суперфіцій	Емфітевзис
Суть права	Обмежене користування чужою земельною ділянкою для задоволення певних потреб	Користування чужою ділянкою для забудови та експлуатації будівель	Користування чужою ділянкою для сільськогосподарських потреб
Правова природа	Обмежене речове право	Речове право на забудову	Речове право на сільськогосподарське користування
Підстава встановлення	Закон, договір, суд	Договір, закон	Договір, закон

Строк дії	Строковий або безстроковий	Строковий або безстроковий, крім випадків передбачених частиною 5 статті 413 ЦКУ	До 50 років (або безстроково для приватних земель)
Об'єкт права	Земельна ділянка або частина	Земельна ділянка під забудову	Сільськогосподарська земельна ділянка
Право власності на об'єкт	Власник землі не змінюється	Споруди можуть належати іншій особі	Власник землі зберігає право власності

Зміст права земельного сервітуту визначається тим, що воно не позбавляє власника земельної ділянки прав володіння, користування і розпорядження нею, але накладає певні обмеження на використання цієї ділянки для задоволення потреб іншої особи.

Водночас, відповідно до статті 99 ЗКУ, земельні сервітути можуть встановлюватися для забезпечення потреб проходу, проїзду, прокладання та експлуатації лінійних споруд, водопостачання, водовідведення, зв'язку, енергопостачання, а також для інших цілей, визначених законом або договором[1].

Стаття 100 ЗКУ передбачає, що земельні сервітути можуть бути постійними або строковими і встановлюються за домовленістю сторін або рішенням суду. При цьому вони підлягають державній реєстрації в порядку, визначеному законодавством України про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно [1].

Отже, земельний сервітут є правовим механізмом, що забезпечує баланс інтересів власника земельної ділянки та іншої заінтересованої особи, сприяє раціональному використанню земельних ресурсів і врегулюванню просторових конфліктів між суміжними землекористувачами. У сфері землеустрою це поняття має особливе значення, адже саме через механізм сервітутів забезпечується правомірне використання земельних ділянок під інженерні мережі, проїзди, санітарно-захисні зони тощо, без порушення основних прав власника землі. Поняття земельного сервітуту, закріплене у Земельному кодексі України (стаття 98), розкриває його зміст саме у сфері земельних відносин і визначає правовий механізм обмеженого користування чужою земельною ділянкою. Проте інститут сервітуту не обмежується лише земельним правом — він має цивільно-правову природу, оскільки належить до системи речових прав на чуже майно.

Тому для повного розуміння сутності цього правового явища необхідно звернутися і до Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ), який встановлює загальні положення про сервітути як різновид обмежених речових прав.

Відповідно до статті 401 ЦКУ, сервітут — це право користування чужим майном для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Таким чином, Цивільний кодекс визначає сервітут у ширшому контексті — як право користування не лише землею, а й іншим нерухомим майном (будівлями, спорудами тощо). У статтях 402–404 ЦКУ конкретизуються основні риси та порядок встановлення сервітутів:

1. Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду.

2. Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки або особою, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису, суперфіцію.

Земельний сервітут підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно.

3. У разі недосягнення домовленості про встановлення сервітуту та про його умови спір вирішується судом за позовом особи, яка вимагає встановлення сервітуту. [2]

1.2. Законодавчі засади встановлення сервітутів в Україні

Належне законодавче врегулювання земельних сервітутів є необхідною умовою ефективного та збалансованого використання земельних ресурсів. У сучасних умовах земельних відносин в Україні важливого значення набуває удосконалення правових механізмів, які забезпечують можливість користування чужими земельними ділянками без зміни форми власності.

Саме тому законодавчі засади встановлення сервітутів визначають основи правового порядку їх виникнення, змісту, реалізації та припинення, що відображено у нормах Земельного та Цивільного кодексів України, Законі України Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень а також у низці спеціальних законів і підзаконних актів.

Правові підстави та конкретні випадки, коли може бути встановлений земельний сервітут, визначені статтею 99 Земельного кодексу України. Ця стаття встановлює перелік ситуацій, у яких власники, землекористувачі або інші заінтересовані особи мають право вимагати встановлення сервітуту з метою забезпечення своїх законних потреб, що не можуть бути реалізовані іншим способом, ніж шляхом обмеженого користування чужою земельною ділянкою.

Встановлення таких прав здійснюється з дотриманням принципів раціонального землекористування, недопущення порушення прав власників земельних ділянок і мінімального обтяження для сторони, на чию землю накладається сервітут. В статті детально окреслює всі можливі види сервітутів — від забезпечення доступу та прокладання інженерних комунікацій до розміщення

споруд, водокористування, ведення господарської діяльності чи створення охоронних зон.

Нижче наведено систематизований перелік основних видів земельних сервітутів, передбачених чинною редакцією Земельного кодексу України (станом на 2025 рік).

Власники або землекористувачі земельних ділянок, а також інші заінтересовані особи мають право вимагати встановлення таких земельних сервітутів:

1. Право проходу та проїзду на велосипеді через чужу земельну ділянку.
2. Право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху, що проходить через іншу земельну ділянку.
3. Право розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм) для обслуговування населення або господарських потреб.
4. Право будівництва та розміщення об'єктів нафтогазовидобування на чужій земельній ділянці з дотриманням вимог екологічної безпеки.
5. Право розміщення об'єктів трубопровідного транспорту, у тому числі для транспортування газу, нафти, води та інших речовин.
6. Право користування земельною ділянкою для потреб геологічного вивчення, дослідно-промислової розробки або видобування корисних копалин загальнодержавного та місцевого значення, з правом спорудження необхідних об'єктів.
7. Право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, трубопроводів, інших лінійних комунікацій на чужій земельній ділянці.
8. Право розгортання та експлуатації електронних комунікаційних мереж (у тому числі телекомунікаційного зв'язку, інтернет-мереж, оптоволоконних ліній).
9. Право прокладання водопроводу із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку для забезпечення водопостачання.

10. Право розміщення (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, необхідних для зрошення, осушення чи водовідведення.

11. Право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через неї, якщо це потрібно для запобігання підтопленню чи надлишковому зволоженню.

12. Право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до цієї водойми.

13. Право поїти худобу з природної водойми, що розташована на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до водойми.

14. Право прогону худоби по наявному шляху через чужу земельну ділянку.

15. Право встановлення будівельних риштувань і складування будівельних матеріалів з метою ремонту або реконструкції будівель і споруд, що межують із сусідньою ділянкою.

16. Право будівництва, розміщення чи утримання спеціальних інженерних споруд.

16.1. інженерних, кабельних, трубопровідних мереж, необхідних для функціонування індустріальних парків;

16.2. інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, просік, комунікацій, пов'язаних із забезпеченням обороноздатності держави;

16.3. об'єктів рекреаційної інфраструктури (без здійснення капітального будівництва), а також інженерної інфраструктури, необхідної для їх функціонування.[1]

Як видно з положень статті 99 Земельного кодексу України, перелік можливих видів сервітутів є достатньо широким і охоплює як приватні, так і публічні потреби. Основна мета їх установа — забезпечення раціонального

землекористування та задоволення потреб осіб чи організацій без зміни форми власності на землю.

Визначення видів земельних сервітутів має безпосередній зв'язок із процедурою їх оформлення. Для того щоб право користування чужою земельною ділянкою набуло юридичної сили, воно повинно бути належним чином встановлене у порядку, передбаченому законодавством.

Згідно зі статтею 100 Земельного кодексу України, порядок встановлення земельних сервітутів включає низку етапів — від ініціювання та погодження до державної реєстрації права, що гарантує його законність і захист у правовому полі.

1. Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

2. Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (землекористувачем) земельної ділянки.

За домовленістю сторін договір про встановлення земельного сервітуту може бути посвідчений нотаріально.

Власник земельної ділянки також може встановити вимогу нотаріального посвідчення договору про встановлення земельного сервітуту та скасувати таку вимогу. Встановлення (скасування) вимоги є одностороннім правочином, що підлягає нотаріальному посвідченню. Така вимога є обтяженням речових прав на земельну ділянку та підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом.

Земельний сервітут підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно.

3. Істотними умовами договору про встановлення земельного сервітуту є: обсяг прав сервітуарія щодо користування земельною ділянкою (її частиною); кадастровий номер земельної ділянки, щодо якої встановлюється земельний сервітут;

розмір та порядок внесення плати за встановлення сервіту (крім випадків встановлення безоплатного сервіту);

строк дії сервіту.

4. У разі необхідності встановлення земельного сервіту на землях державної, комунальної власності, не сформованих у земельну ділянку, допускається формування земельної ділянки в межах території, на яку буде поширюватися право земельного сервіту.

5. Особливості встановлення земельного сервіту для організацій водокористувачів визначаються Законом України "Про організації водокористувачів та стимулювання гідротехнічної меліорації земель"

6. Встановлення земельних сервітів, визначених пунктом "ж-3" частини першої статті 99 цього Кодексу, здійснюється за договором між сервітуарієм та власником земельної ділянки за погодженням із землекористувачем, а у разі встановлення земельних сервітів за договором із землекористувачем - за погодженням із власником земельної ділянки. Встановлення таких земельних сервітів на підставі рішення суду не допускається. [1]

Порядок встановлення земельних сервітів, визначений статтею 100 Земельного кодексу України, є ключовим елементом правового механізму реалізації цього виду речових прав. Законодавець чітко визначає, що сервітут може бути встановлений на підставі договору, закону або рішення суду, а його виникнення підлягає обов'язковій державній реєстрації. Такий підхід гарантує офіційне визнання прав та обов'язків сторін, а також запобігає виникненню спорів між власниками і користувачами земельних ділянок.

Процедура встановлення земельного сервіту, визначена статтею 100 Земельного кодексу України, створює юридичні підстави для його виникнення.

Наступним етапом правового регулювання є визначення умов та особливостей дії такого права, тобто моменту, коли сервітут починає діяти, а також порядку його

здійснення. Ці питання врегульовані статтею 101 Земельного кодексу України, яка встановлює правила реалізації сервітутних прав, їх обмежень і підстав припинення.

1. Дія земельного сервітуту зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку, щодо якої встановлений земельний сервітут, до іншої особи.

У разі переходу права власності на об'єкт нафтогазовидобування, об'єкт трубопровідного транспорту, об'єкт енергетики, передачі електричної енергії, для розміщення якого встановлений земельний сервітут, право земельного сервітуту (права та обов'язки особи, на користь якої встановлений земельний сервітут) переходить до нового власника такого об'єкта на тих самих умовах. У такому разі волевиявлення землевласника (землекористувача) та внесення змін до договору про встановлення земельного сервітуту не вимагаються. Документи, що підтверджують набуття права власності на об'єкт, для розміщення якого встановлений земельний сервітут, є підставою для державної реєстрації переходу права земельного сервітуту.

2. Земельний сервітут може переходити до інших осіб разом з об'єктом, для розміщення якого він встановлений, або у випадках, визначених пунктами "а", "б", "г", "ґ", "д", "е" статті 99 цього Кодексу, – у разі переходу права власності, користування земельною ділянкою, для доступу, обслуговування та провадження іншої діяльності, щодо якої він був встановлений.

3. Земельний сервітут не може бути предметом купівлі-продажу, застави та не може передаватися будь-яким способом особою, в інтересах якої цей сервітут встановлено, іншим фізичним та юридичним особам.

4. Власник, землекористувач земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право вимагати від осіб, в інтересах яких встановлено земельний сервітут, плату за його встановлення, якщо інше не передбачено законом.

5. Власник земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право на відшкодування збитків, завданих встановленням земельного сервітуту. [1]

Після встановлення земельного сервітуту та його державної реєстрації, право обмеженого користування чужою земельною ділянкою набуває чинності та підлягає реалізації відповідно до положень статті 101 Земельного кодексу України (ЗКУ).

Земельний сервітут, як обмежене речове право, має чітко визначений зміст, строк дії та порядок реалізації. Його запровадження покликане забезпечити задоволення певної потреби — доступу, комунікації, проходу, водопостачання чи іншої необхідності, яка неможлива без використання чужої земельної ділянки. Проте в правовому механізмі сервітуту важливо не лише момент його встановлення та дії, але й етап завершення, коли відпадає потреба у подальшому користуванні чужою землею або змінюються умови землекористування.

Відповідно до принципів стабільності та визначеності речових прав, земельний сервітут не може існувати безпідставно або вічно — він функціонує лише доти, доки існує реальна потреба, яка зумовила його встановлення. У разі зміни цільового призначення земельної ділянки, реконструкції інженерних мереж, появи альтернативного шляху доступу чи зникнення об'єкта, для якого сервітут було встановлено, таке право втрачає свою актуальність.

Крім того, практика показує, що у процесі реалізації сервітуту можуть виникати конфліктні ситуації між власником земельної ділянки та особою, якій надано право користування. Це може бути пов'язано з перевищенням меж сервітуту, неправомірним користуванням або створенням перешкод у господарській діяльності власника. У таких випадках питання про припинення дії сервітуту набуває особливого значення, оскільки воно забезпечує відновлення балансу прав сторін.

Особливості застосування сервітуту мають прояв і в порядку його припинення.[6] Згідно статті 102 Земельного кодексу України Дія земельного сервітуту підлягає припиненню у випадках:

1. Поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервітуту, в інтересах якого він встановлений, та власника земельної ділянки;
2. Відмови особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут;
3. Рішення суду про скасування земельного сервітуту;
4. Закінчення терміну, на який було встановлено земельний сервітут;
5. Невикористання земельного сервітуту протягом трьох років;
6. Порушення власником сервітуту умов користування сервітутом.[1]

Також дія земельних сервітутів припиняється на вимогу власника земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, дія цього сервітуту може бути припинена в судовому порядку у випадках:

1. Припинення підстав його встановлення;
2. Коли встановлення земельного сервітуту унеможлиблює використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням.[1]

Також слід зазначити, що дія сервітуту припиняється у разі примусового відчуження земельної ділянки відповідно до статті 14-1 Закону України "Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану". Державна реєстрація припинення права власності на таку земельну ділянку є підставою для державної реєстрації припинення права сервітуту, встановленого щодо такої земельної ділянки.[7]

Додаткове правове регулювання питань припинення сервітуту міститься у статті 406 Цивільного кодексу України (ЦКУ), яка визначає загальні підстави припинення права сервітуту. Згідно з цією статтею, право сервітуту припиняється у таких випадках:

1. поєднання в одній особі особи, в інтересах якої встановлений сервітут, і власника майна, обтяженого сервітутом;
2. відмови від нього особи, в інтересах якої встановлений сервітут;
3. спливу строку, на який було встановлено сервітут;
4. припинення обставини, яка була підставою для встановлення сервітуту;
5. невикористання сервітуту протягом трьох років підряд;
6. смерті особи, на користь якої було встановлено особистий сервітут.
7. за рішенням суду на вимогу власника майна за наявності обставин, які мають істотне значення.
8. Власник земельної ділянки має право вимагати припинення сервітуту, якщо він перешкоджає використанню цієї земельної ділянки за її цільовим призначенням.
9. Сервітут може бути припинений в інших випадках, встановлених законом. [2]

Таким чином, дія земельного сервітуту ґрунтується на принципі мінімального обтяження земельної ділянки, забезпечуючи можливість реалізації права користування чужою землею без порушення прав власника.

Припинення сервітуту відбувається лише за наявності законних підстав, що свідчить про його стабільний і захищений правовий статус.

Взаємодія норм статті 101 Земельного кодексу України та статті 406 Цивільного кодексу України забезпечує комплексне регулювання дії та припинення земельних сервітутів. Це дозволяє поєднати загальні положення цивільного права з особливостями земельних правовідносин, що є важливою умовою раціонального землекористування, захисту прав власників та реалізації принципів добросусідства у сфері землеустрою.

1.3. Зарубіжний досвід формування правових обмежень у використанні земель

Вивчення зарубіжного досвіду формування правових обмежень у використанні земель є важливим елементом наукового осмислення сучасних підходів до управління земельними ресурсами. У більшості європейських держав та країн із розвиненою системою землекористування інститут сервітуту, як і інші форми правових обмежень, є одним із головних механізмів забезпечення збалансованого розвитку територій, екологічної безпеки та дотримання публічних інтересів.

Аналіз міжнародних практик дозволяє оцінити ефективність українського законодавства у сфері сервітутних прав і визначити напрями його вдосконалення.

Значний інтерес для розвитку інституту земельних сервітутів в Україні становить досвід Німеччини, де цей інститут має давню правову традицію та детально врегульований на рівні Цивільного кодексу (Bürgerliches Gesetzbuch — BGB).

Федеративна Республіка Німеччина

Згідно §103 Цивільного уложення Німеччини 1900 року поняття «обтяження» визначається таким чином: особа, яка зобов'язана нести обтяження щодо речі або права до відомого моменту або починаючи з відомого моменту, повинна, якщо не встановлено інше, нести періодично повторювані обтяження пропорційно тривалості свого зобов'язання, інші ж обтяження вона повинно нести остільки, оскільки такі повинні виконуватися за час існування її зобов'язання [8].

Положення про земельні сервітуту містяться у §§ 1018–1029 BGB і формують одну з найсистемніших європейських моделей правового регулювання обмежень у використанні земель.

Згідно з § 1018 BGB, земельний сервітут (Grunddienstbarkeit) — це речове право, за яким власник однієї земельної ділянки (так званої панівної ділянки) може

користуватися чужою земельною ділянкою (службовою ділянкою) певним чином, або ж вимагати від її власника утримуватися від певних дій. У законі передбачено три форми реалізації такого права:

Право користування чужою ділянкою (наприклад, право проходу, проїзду, прокладання трубопроводів — *positive servitude*).

Право забороняти власнику службової ділянки певні дії (наприклад, заборона будівництва споруд, які закривають доступ світла — *negative servitude*).

Право вимагати утримання від дій, що можуть перешкоджати користуванню панівною ділянкою. [9]

Земельні сервітути в Німеччині мають речовий характер, тобто діють *erga omnes* (проти всіх) і обов'язково реєструються у земельному реєстрі — *Grundbuch*. Без запису в реєстрі право не вважається таким, що виникло, що гарантує юридичну визначеність і стабільність правовідносин. Власник панівної ділянки зобов'язаний користуватися сервітутом у найменш обтяжливий для іншої сторони спосіб (§ 1020 BGB) — цей принцип повністю відповідає вимогам статті 101 Земельного кодексу України.

Французька республіка

У Франції земельні сервітути (*servitudes foncières*) закріплені у Цивільному кодексі Франції, статті 637–710 [10].

Відповідно до ст. 637, сервітут — це обтяження, накладене на один земельний маєток (службовий), на користь іншого (панівного), яке полягає або у дозволі користування, або в забороні здійснення певних дій.

Французьке право поділяє сервітути на три основні групи:

1. Природні (*servitudes naturelles*) — виникають із фізичних властивостей місцевості (наприклад, стік води з вищих земель на нижчі).

2. Законні (*servitudes légales*) — встановлюються законом у публічних інтересах (право проходу до дороги, доступу до водойми, забезпечення дренажу, охорони довкілля).
3. Договірні або встановлені за волею сторін (*servitudes établies par le fait de l'homme*) — створюються угодою власників земель.

Важливою рисою французького права є наявність публічних сервітутів (*servitudes d'utilité publique*), які встановлюються державою в інтересах суспільства — наприклад, у межах охоронних зон, ліній електропередачі, пам'яток архітектури чи природоохоронних територій [11].

Такі сервітути закріплюються адміністративним актом (*décret, arrêté préfectoral*) і підлягають реєстрації у земельному кадастрі.

Французька модель характеризується гнучкістю і поєднанням приватно-правових та публічно-правових засобів регулювання, що забезпечує збалансоване співіснування прав власників і суспільних інтересів [12].

Сполучене Королівство Великої Британії та Північної Ірландії

У системі англосаксонського права (*common law*) сервітут відомий як *easement* — це право користування чужою землею певним чином без набуття права власності. Основні положення щодо *easements* закріплені в *Law of Property Act 1925* [13].

Класичні види *easement*:

1. *Right of way* — право проходу або проїзду через чужу ділянку;
2. *Right to light* — право на доступ природного світла;
3. *Right of support* — право опори (наприклад, на сусідні споруди);
4. *Right to drainage* — право відведення води.

Особливістю британської системи є те, що *easement* може виникнути не лише за договором, а й “за давністю користування” (*prescriptive easement*), якщо користування здійснювалося відкрито і безперервно понад 20 років [14].

Реєстрація права здійснюється у Land Registry, а у разі спору питання вирішується прецедентним шляхом — через суд.

Крім того, у британському праві існують restrictive covenants — обмеження щодо забудови або використання земельної ділянки (наприклад, заборона будівництва вище певної висоти, зведення комерційних споруд тощо) [15].

Ці обмеження носять договірний характер, але мають речову силу й передаються разом із правом власності.

Англійська модель вирізняється гнучкістю, опорою на судову практику та ефективним поєднанням договірних і прецедентних механізмів захисту прав.

Італійська Республіка

В Італії інститут сервітутів (servitù prediali) регламентовано у Цивільному кодексі Італії (Codice civile), статті 1027–1079 [16].

Відповідно до ст. 1027, сервітут — це обтяження, встановлене на земельній ділянці (fondo servente) для користі іншої ділянки (fondo dominante).

Право може виникати:

1. За договором між власниками;
2. У силу закону або адміністративного акта;
3. Через давність користування (prescrizione ventennale).

Італійське право, подібно до французького, розрізняє:

постійні сервітути (servitù continue), що не потребують постійних дій власника (наприклад, право відводу води);

непостійні сервітути (servitù discontinue), які вимагають активних дій користувача (наприклад, прохід).

Сервітути обов'язково реєструються в земельному реєстрі (Catasto dei terreni) і підлягають компенсації у випадку заподіяння шкоди власнику службової ділянки [17].

Особлива увага приділяється сервітутам, пов'язаним із захистом ландшафтів, історичних об'єктів і водних ресурсів, що мають публічно-правовий характер.

Італійська модель характеризується поєднанням класичних приватних сервітутів із сучасними еколого-правовими обмеженнями, спрямованими на охорону довкілля та культурної спадщини [18].

Республіка Польща

У Республіці Польща правове регулювання земельних сервітутів (польськ. *służebność gruntowa*) здійснюється Цивільним кодексом Польщі (*Kodeks cywilny*), статті 285–305 [19].

Згідно зі ст. 285 §1, сервітутом є право, яке обмежує право власності на одну земельну ділянку (службову), забезпечуючи користь для іншої земельної ділянки (панівної). Власник панівної ділянки може користуватися чужою землею у визначений законом або договором спосіб.

Польське законодавство розрізняє кілька видів сервітутів:

1. Сервітут земельний (*służebność gruntowa*) — класична форма, що встановлюється між двома ділянками (право проходу, проїзду, проведення води, прокладання комунікацій тощо).
2. Сервітут особистий (*służebność osobista*) — надається конкретній фізичній особі для задоволення особистих потреб (наприклад, право користування садом, дорогою, джерелом води).
3. Сервітут передпромисловий (*służebność przesyłu*) — введений Законом від 30 травня 2008 року, який дозволяє підприємствам прокладати, експлуатувати та обслуговувати інженерні мережі, лінії електропередачі, газопроводи, водопроводи, телекомунікаційні кабелі на чужих землях [20].

Останній вид (*służebność przesyłu*) має надзвичайно важливе практичне значення, адже він дозволяє регулювати права власників і операторів комунальних мереж без необхідності викупу земельної ділянки.

Це положення прямо вплинуло на сучасну практику просторового планування та кадастрового обліку в Польщі, де кожен сервітут підлягає обов'язковій реєстрації у земельно-іпотечному реєстрі (Księga wieczysta) [21].

Важливо, що польське законодавство передбачає компенсаційний механізм: власник службової ділянки має право на грошове відшкодування, якщо встановлення сервітуту знижує ринкову вартість землі або обмежує її використання.

Питання оцінки та розміру компенсації вирішуються на підставі експертної оцінки (zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, 1997 r.) [22].

У сучасній польській практиці земельні сервітути широко застосовуються:

- при будівництві інженерних і транспортних мереж;
- при формуванні санітарно-захисних та охоронних зон водозаборів;
- у сфері міського планування та кадастру як правовий інструмент обмеженого користування чужими землями.

Земельні сервітути можуть встановлюватися:

- за договором між власниками земель;
- на підставі судового рішення (якщо сторони не досягли згоди);
- у силу закону — наприклад, для прокладання ліній зв'язку або водопостачання.

Припинення дії сервітуту відбувається у разі:

1. Відмови власника панівної ділянки;
2. Зникнення практичної потреби у користуванні;
3. Поєднання прав власності на панівну і службову ділянку в одній особі;
4. Рішення суду про ліквідацію сервітуту (§ 294–295 Kodeks cywilny) [23].

Польська модель правових обмежень у використанні земель є особливо цінною для України, оскільки поєднує німецьку системність і гнучкість постсоціалістичної адаптації. Її характерними рисами є:

- детальне законодавче регулювання та класифікація видів сервітутів;
- обов’язкова реєстрація у державному земельно-іпотечному реєстрі;
- компенсаційний механізм для власників земель;
- широке застосування у сфері комунального господарства, просторового планування та охорони довкілля [24].

У сучасному європейському правовому полі інститут земельного сервітуту посідає особливе місце як механізм забезпечення збалансованого користування земельними ресурсами.

Його правова природа, класифікація та порядок встановлення суттєво різняться залежно від правової системи держави — континентальної (романо-германської) чи англосаксонської (*common law*).

Порівняння моделей різних країн дозволяє визначити найбільш ефективні підходи, що можуть бути впроваджені у вітчизняне законодавство, зокрема у сфері землеустрою та формування сервітутів навколо санітарно-захисних зон свердловин.

Польська система заслуговує на особливу увагу, оскільки її досвід найбільш близький до українських умов — і за історією правової системи, і за типом кадастрового обліку.

Введення у Польщі в 2008 р. сервітуту комунікацій (*służebność przesyłu*) створило передумови для ефективного регулювання правовідносин між власниками землі та інфраструктурними компаніями — те, що може бути використане і в Україні у контексті розроблення комплексних планів просторового розвитку громад.

Саме у межах цієї промислової зони, за адресою м. Вишневе, вул. Промислова, 7, виникла потреба у встановленні земельного сервітуту для забезпечення доступу до свердловини, що перебуває в межах земельної ділянки, яка належить іншому землевласнику. Тому вивчення природно-географічних, інженерно-інфраструктурних і функціонально-планувальних особливостей даної території є необхідною передумовою для розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту.

Вишневе — місто обласного підпорядкування у складі Бучанського району Київської області, міська адміністративна одиниця Вишнівської міської територіальної громади (адмінцентр — м. Вишневе). Місто прилягає до південно-західної околиці Києва; фактична відстань до меж столиці становить близько 2 км. Така близькість визначає приналежність Вишневого до приміської (агломераційної) зони Києва та формує інтенсивні маятникові зв'язки населення з мегаполісом.

У результаті реформи субрегіонального рівня (Постанова ВРУ № 807-ІХ від 17.07.2020) місто увійшло до новоствореного Бучанського району. Межі району встановлено за зовнішніми межами територіальних громад, що увійшли до його складу. Для Вишневого це означало інституційне закріплення місця у новій системі управління територіями та посилення міжмуніципальної координації в межах агломерації [25].

Витоки сучасного Вишневого пов'язані з проєктом наприкінці ХІХ ст. щодо будівництва Південно-Західної залізниці (напрямок Київ — Жуляни — Васильків — Фастів), що зумовило появу залізничного вузла і стрімке освоєння прилеглих територій у ХХ ст. Саме залізниця стала ядром планувальної структури та головним фактором формування виробничо-складських зон, характерних для міста нині [25].

Великим поштовхом для розвитку Вишневого став дозвіл Ради Міністрів УРСР від 1963 року «Про винесення за межі міста Києва ряд промислових

підприємств та баз у населений пункт Вишневий». Для здійснення цього рішення з земель радгоспу ім. Мічуріна виділили 136 гектарів під будівництво великого промислового вузла, житлових районів, соціально-культурних об'єктів. Розпочалося величезне будівництво [26].

Місцез положення, рельєф.

Місто розташоване у центральній частині Київської області на межі двох фізико-географічних зон, що умовно розмежовуються по лінії залізниці Київ-Фастів. Біля 80% території відноситься до Києво-Бородянського фізико-географічного району Полісся, а південна частина міста межує з Обухівсько-Васильківським фізико-географічним районом лісостепу. Рельєф рівнинний, слабохвилястий. Максимальні відмітки поверхні – 180,0 метрів характерні для західної, а мінімальні – 165,0 метрів для північної частин міста. Перепад висот становить біля 15 метрів. Загальний ухил території простежується у північносхідному напрямку. В існуючих умовах фактор морфології рельєфу має обмежено-естетичне значення у планувальній організації території міста [27].

Геологічна будова.

В геоструктурному відношенні територія розташована в межах південнозахідного крила Дніпровсько-Донецької западини. В геологічній будові приймають участь породи докембрію, відклади пермської, триасової, юрської, крейдової, палеогенової, неогенової і четвертинної систем. Юрська система представлена чорними щільними глинами і зеленими піщаниками, що залягають на глибині близько 120-130 м. Відклади крейдової системи представлені мергелями потужністю 3 м. На відкладах крейди залягає палеогенова система (бучакська, київська і харківська свити), представлена відповідно сірими різно- і середньозернистими пісками з прошарками піщанику і глини; мергелями голубовато-сірими, щільними, масивними і темними глинами; сірими, зеленувато-сірими, мілко і різнозернистими глинистими пісками з прошарками бурого вугілля,

а також прошарками зеленувато-сірого наглинку. Нерозчленовані відкладення неогенової і четвертинної систем представлені суглинками, строкатими глинами, пісками і бурим вугіллям. Відклади четвертинної системи суцільним чохлам покривають територію і представлені різними генетичними типами: флювіогляціальними пісками, озерними пісками і суглинками, лесовидними суглинками, мореними суглинками і глинами. Потужність четвертинних відкладів становить від 4 до 28 м. Загальна характеристика геологічної будови має істотне значення в плані інженерно-будівельної оцінки. При цьому головним об'єктом характеристики є четвертинні відклади [27].

Гідрогеологічні умови.

Місто розташоване в межах Дніпровського артезіанського басейну, для якого є характерним наявність великої потужності осадових відкладів, до яких приурочені потужні водоносні горизонти. Основні водоносні горизонти приурочені до неогенових, палеогенових, крейдових і юрських відкладів. Неогеновий водоносний горизонт. Глибина залягання від 15 до 33 м, потужність водовміщуючої товщі 20-24 м. Води мають незначний напір, статистичний рівень встановлюється на глибині 14-19 м. Дебіти свердловин змінюються від 1 до 1,5 л/сек при пониженні на 4-13 м. Мінералізація до 0,6 г/л. 10 Палеогеновий водоносний горизонт. Глибина залягання 40-55 м. Потужність водовміщуючої товщі 7-12 м. Води напірні, статистичні рівні встановлюються на глибині 10 м. Дебіти свердловин від 1 до 3 л/сек, при пониженні рівня на 14-33 м. Мінералізація води до 1 г/л. Сенноманський водоносний горизонт. Міститься в пісках і піщаниках. Потужність горизонту змінюється від 15 до 24 м. Води напірні, п'єзометричні рівні встановлюються на глибині від 0,0 до 30,0 м. Дебіти свердловин від 1 до 4 л/сек, рідше до 7,0 л/сек при пониженні рівня на 5-20 м. Живлення горизонту відбувається за рахунок інфільтрації атмосферних опадів, а також підтоку вод з боку Українського кристалічного масиву. Якість вод гарна, мінералізація до 1 г/л, загальна жорсткість

4,0-9,0 мг/екв.л. Юрський водоносний горизонт. Глибина залягання до 270 м. Води напірні, статистичний рівень встановлюється на глибині до 20-30 м. Дебіт свердловин від 1,4 до 21 л/сек, при пониженні на 1,5-31,0 м. Вода високої якості, мінералізація 0,86 г/л, загальна жорсткість 0,7-2,35 мг/екв.л. При невеликій потребі у воді доцільно використовувати неогеновий і палеогеновий водоносні горизонти. Орієнтовний дебіт відповідно 100-150 м³/добу і 100-250 м³/добу , при глибині свердловин 50-60 м. Для великого водопостачання доцільно використовувати юрський і сеноманський водоносні горизонти. Горизонти ізольовані один від одного, тому свердловини необхідно розташовувати парно. На сеноманський горизонт глибина свердловин 160 м, на юрський – 270 м. Загальний дебіт 1700-1800 м³/добу [27].

Гідрологічні умови.

Місцерозташування і геоморфологічні особливості території визначили і її гідрологічні умови. Територію міста протікає струмок Желань (північно-східна околиця міста), права притока р. Ірпінь, а також потічок в балці Крюківщина (південно-західна околиця міста), ліва притока р. Северки. Дані потічки маловодні, в літній період пересихають. Під час дощів можливе підняття рівня на 0,3-0,5 метра. Проектне рішення розглядає дані водотоки як складову екологічного каркасу міста. Система гідротехнічних заходів передбачає їх розчистку та благоустрій подальшого перспективного локального рекреаційного використання. Організація та ландшафтне упорядкування прибережної захисної смуги (25 метрів) буде сприяти організації водно-зеленої зони міста [27].

Грунтовий покрив.

Територія м. Вишневе відноситься до 06 природного сільськогосподарського району. Грунтовий покрив представлений чорноземами супіщаними, сірими опідзоленими крупнопилувато-легкосуглинистими ґрунтами, що утворилися переважно на лесових породах і дерново-середньопідзолистими супіщаними

грунтами, що утворилися на воднольодовикових відкладах. Усі вони характеризуються малим вмістом гумусу, але досить високою родючістю. Особливо сприятливі для вирощування плодкових та інших багаторічних насаджень.

Корисні копалини.

В межах впливу м. Вишневе видобуваються питні підземні води ділянки водозабору ПАТ «Вімм-Білл-Данн Україна» Київського родовища прісних підземних вод. Оцінка експлуатаційних запасів питних підземних вод ділянки водозабору ПАТ «Вімм-Білл-Данн Україна» проведена по свердловинах олігоценміоценового водоносного горизонту та сеноман-келовейського водоносного комплексу. Водоносний горизонт в олігоцен-міоценових відкладах залягає на глибині 25-30 м, потужність водомістких порід 30 м. Представлений водоносний горизонт різнозернистими, переважно дрібнозернистими, пісками, безнапірний. Дебіт свердловини 420 м³/добу при зниженні 12,1 м. Хімічний склад підземних вод стабільний сульфатно-гідрокарбонатно-хлоридний, гідрокарбонатно-хлоридний, хлоридно-гідрокарбонатний магнієво-натрієво-кальцієвий. Мінералізація 0,49-0,67 г/дм³. Водоносний горизонт у сеноман-келовейських відкладах залягає на глибині 128-130 м, потужність 14-16 м. Представлений дрібнозернистими водоносними пісками з прошарками пісковиків та кременів. Води напірні. Величина напору 36,8- 40 м. Дебіт свердловини 192-408 м³/добу при зниженнях 29,8-35 м. Хімічний склад підземних вод гідрокарбонатно-магній-кальцієвий. Мінералізація 0,31-0,38 г/дм³. Експлуатаційні запаси питних підземних вод по олігоцен-міоценовому водоносному горизонту підраховані в кількості 500 м³/добу, в тому числі за категоріями В – 300 і С1 – 200 м³/добу, по водоносному комплексу у сеноманкеловейських відкладах – 500 м³/добу за категорією В [27].

Відповідно до схеми інженерно-геологічного районування України м. Вишневе відноситься до інженерно-геологічної підобласті Макарівської

моренозандрової пологвилясої, розчленованої рівнини, якій притаманні прості за складністю інженерно-геологічні умови для будівельного освоєння. Першими від поверхні поширені піски з проверстками супісків, суглинків, глин з включенням гальки, перекриті лесовими суглинками. Серед небезпечних геологічних процесів в незначній мірі трапляється локальне заболочення, підтоплення, ерозія. Рівні підземних вод залягають на глибинах в більшості випадків більше 5 м від денної поверхні. Підземні води неагресивні до будівельних матеріалів.

Для якісної інженерно-будівельної оцінки м. Вишневого було здійснене інженерно-геологічне районування, що передбачає виділення однорідних геоморфологічних елементів на території населеного пункту з описанням морфометричних, літологічних, гідрогеологічних, геодинамічних, інженерногеологічних характеристик. Враховуючи усі вище наведені фактори, в межах міста виділені ділянки з різним ступенем придатності для інженерно-будівельного освоєння.

Для якісної інженерно-будівельної оцінки м. Вишневого було здійснене інженерно-геологічне районування, що передбачає виділення однорідних геоморфологічних елементів на території населеного пункту з описанням морфометричних, літологічних, гідрогеологічних, геодинамічних, інженерногеологічних характеристик. Враховуючи усі вище наведені фактори, в межах міста виділені ділянки з різним ступенем придатності для інженерно-будівельного освоєння.

Район I

Район представлений пологими схилами морено-зандрової рівнини. Ухили земної поверхні коливаються від 2 до 5°. Літологічний склад представлений: 1) сірими різнозернистими пісками з піщаниками та глинами; 2) мергелями та темними глинами; 3) глинистими пісками з включенням бурого вугілля. Рівень залягання ґрунтових вод зафіксовано на відмітках більших за 5 м від денної

поверхні. Трапляються невеликі ділянки підтоплення, заболочення. В разі освоєння виникає потреба в організації дренажу, виторфовування ґрунту та підсипка піску. Район є умовно придатним для будівельного освоєння, підтоплені, заболочені ділянки – умовно малопридатні для будівництва.

Район II

Район представлений схилами середньої крутизни морено-зандрової рівнини. Ухили земної поверхні коливаються від 5 до 10°. Літологічний склад представлений: 1) сірими різнозернистими пісками з піщаниками та глинами; 2) мергелями та темними глинами; 3) глинистими пісками з включенням бурого вугілля. Рівень залягання ґрунтових вод зафіксовано на відмітках більших за 5 м від денної поверхні. Небезпечні геологічні процеси відсутні, потреби в заходах інженерного захисту немає. Район є умовно придатним для будівельного освоєння.

Район III

Район представлений яружно-балковою мережею. Ухили земної поверхні коливаються від 2 до 5°. Літологічний склад представлений м'якопластичними суглинками та глинами. Рівень залягання ґрунтових вод зафіксовано на відмітках від 3 до 5 м від денної поверхні. Серед небезпечних геологічних процесів має місце яружна ерозія, що має тенденцію до інтенсифікації. В разі освоєння виникає потреба в організації дренажів, в місцях протікання струмків по балкам, їх береги мають бути закріплені габіонними конструкціями. Район є умовно малопридатним для будівельного освоєння.

Таким чином, за сприятливістю до будівельного освоєння територію м. Вишневого можна розділити на 2 групи: • території умовно придатні для будівництва: 1) район I; 2) район II - 90% території міста; • території малосприятливі для будівництва: 1) район III; 2) підтоплені, заболочені, еродовані ділянки міста [27].

Коефіцієнт екологічної стабільності ландшафту в діючих межах міст коливається від 0,12 (Вишневе). Загальна площа екологічного фонду міст наразі становить 13,9 % [28].

2.2. Структура землекористування та стан земельних ресурсів

Ефективне управління земельними ресурсами міста можливе лише за умови глибокого аналізу фактичного стану землекористування, форм власності та рівня раціональності використання території. Місто Вишневе має обмежений земельний фонд та високу щільність забудови, що зумовлено його належністю до приміської зони Києва. Земельні ресурси міста знаходяться під інтенсивним антропогенним навантаженням, зокрема внаслідок розвитку промислово-складського комплексу, транспортної інфраструктури та житлового будівництва

Територія міста Вишневе належить до категорії високоурбанізованих приміських населених пунктів Київського регіону. Загальна площа міста становить близько 700 га, з яких понад 80 % залучено до активного господарського використання [27].

Таке співвідношення свідчить про надзвичайно високий рівень освоєності території та мінімальні резерви для подальшого розширення забудови. Просторово-планувальна структура міста сформувалася історично під впливом залізничного вузла Київ – Фастів, який став головною планувальною віссю та визначальним фактором розвитку промислово-складської зони.

Планувальний каркас Вишневого має лінійно-вузлову структуру: вздовж залізничної колії концентруються виробничі підприємства, логістичні бази, об'єкти транспортної інфраструктури та склади. Саме тут, у південно-східній частині міста, розміщені основні промислові підприємства — ПрАТ «Вімм-Білл-Данн Україна» та ТОВ «Сандора», діяльність яких пов'язана з виробництвом харчової продукції та використанням технічних свердловин водопостачання.

Ця зона відзначається підвищеним антропогенним навантаженням і потребує дотримання санітарно-захисних зон відповідно до вимог Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (ДСП 173-96), а також статті 114 Земельного кодексу України щодо встановлення охоронних і санітарних смуг [1; 30].

Житлова забудова формує другу ключову структурну ланку міського простору. Центральна, північна та західна частини Вишневого зайняті переважно малоповерховими та середньоповерховими житловими кварталами, сформованими ще у 1970–1990-х рр.

Починаючи з 2010 року, спостерігається активний етап ущільнення житлової забудови та зведення багатоповерхових житлових комплексів — ЖК «Акварель», «Вишневий Затишок», «Європейське містечко», «Софія Sky».

Такі тенденції є типовими для приміських зон Київської агломерації [31; 28], де відбувається поступове зрощення житлових масивів із промисловими ділянками. У результаті збільшується щільність населення, що створює додаткове навантаження на інженерну, транспортну та соціальну інфраструктуру.

Сучасна просторово-функціональна структура міста представлена кількома основними зонами:

1. Житлова та громадська забудова — приблизно 62 % території;
2. Промислово-складська зона — приблизно 25 %;
3. Рекреаційні території та зелені насадження — близько 10 %;
4. Інші землі (водні об'єкти, резервні території) — 3 % [27; 29].

Така структура свідчить про дисбаланс між забудованими та природними елементами ландшафту, що негативно позначається на екологічній стабільності території.

Відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», мінімальна частка озелених територій загального користування у містах має становити не менше 25–30 %, тоді як у Вишневому цей показник удвічі нижчий.

Проблемою для функціонального розвитку є також тесне переплетення житлових і промислових зон, що створює просторові конфлікти між житловими кварталами та інженерно-транспортними об'єктами.

У багатьох місцях промислові підприємства розташовані безпосередньо поблизу житлових будинків, що суперечить вимогам ДБН Б.2.2-12:2019 і порушує санітарно-гігієнічні норми.

У цьому контексті особливо актуальним є формування сервітутних смуг і обмежень навколо свердловин, колекторів, ліній водопостачання та каналізації, що проходять через ділянки різних форм власності.

Зростання населення та розширення житлової забудови призвели до інтенсифікації землекористування, що має подвійний ефект: з одного боку — економічний розвиток, з іншого — погіршення екологічного стану території.

Згідно з дослідженнями [31; 28], протягом останнього десятиліття Вишневе входить до трійки населених пунктів Київської області з найвищим рівнем урбанізаційного тиску.

Висока щільність забудови (до 7000 осіб/км²) призводить до дефіциту відкритих територій, надмірного навантаження на комунальні мережі та скорочення природного дренажу.

З метою раціоналізації землекористування у Генеральному плані міста передбачено перепрофілювання частини промислових зон у змішані багатофункціональні території, створення захисних зелених поясів та відновлення деградованих ділянок у прибережних пониженнях.

Реалізація цих заходів має на меті не лише покращення екологічного стану території, а й забезпечення умов для впровадження правових механізмів

регулювання землекористування — зокрема сервітутів для комунікацій та зон інженерного забезпечення.

Таким чином, просторово-функціональна структура міста Вишневе є результатом взаємодії історичних, економічних і правових чинників. Її подальший розвиток повинен ґрунтуватися на принципах сталого міського планування, передбачених Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» та Концепцією сталого розвитку населених пунктів (постанова КМУ № 879 від 20.09.2001 р.).

Система землеволодіння в межах м. Вишневе характеризується домінуванням приватної власності та високим рівнем фрагментації земельних ділянок, що є типовою рисою приміських урбанізованих територій Київського регіону.

Відповідно до статті 78 Земельного кодексу України (ЗКУ), земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній або державній власності. Кожна з цих форм визначає різний обсяг прав і обов'язків суб'єктів землекористування, а також специфіку режиму охорони та використання земель.

За даними Генерального плану міста Вишневе (2016 р.) [27], понад 70 % земельного фонду міста перебуває у приватній власності — як громадян, так і юридичних осіб.

Найбільшу частку складають земельні ділянки під індивідуальною житловою забудовою, багатоквартирними будинками, комерційними об'єктами, а також під промисловими та складськими територіями, розташованими вздовж вул. Промислова, Київська, Європейська.

Приватизація більшості земельних ділянок, проведена впродовж 2000–2010 рр., забезпечила розвиток ринку нерухомості, але водночас призвела до надмірної парцеляції території.

Унаслідок цього спостерігається фрагментація просторової структури міста, що ускладнює реалізацію комплексних інженерно-будівельних і екологічних

заходів, зокрема формування єдиних сервітутних коридорів для комунікацій і санітарно-захисних зон.

Особливістю сучасного землекористування є накладання кількох правових режимів на одну територію: приватна власність поєднується з публічними сервітутами, охоронними зонами та санітарними обмеженнями.

Наприклад, доступ до свердловин, колекторів, водопровідних і кабельних трас потребує оформлення земельних сервітутів (ст. 98–101 ЗКУ; ст. 401–406 ЦКУ), які забезпечують право проходу, прокладання або ремонту мереж без зміни форми власності.

Відсутність узгодженої політики з управління такими обмеженнями створює конфлікт інтересів між землевласниками, комунальними службами та промисловими підприємствами, що унеможлиблює раціональне просторове планування.

Високий рівень антропогенного навантаження на територію м. Вишневе зумовлений компактністю міської забудови, насиченістю транспортною та промисловою інфраструктурою, а також обмеженими можливостями для розширення природного каркасу міста. За оцінками екологів НУБіП України [28], коефіцієнт екологічної стабільності ландшафту (Кес) для Вишневого становить 0,12, що відповідає категорії «високо урбанізовані та екологічно нестійкі території».

Такий показник є наслідком домінування антропогенних елементів ландшафту (житлова, промислова, транспортна забудова) над природними (зелені насадження, водні об'єкти, рекреаційні території).

Природний каркас міста, який складається переважно із зелених насаджень загального користування, штучних парків, лісосмуг та прибережно-захисних смуг уздовж дренажних каналів, є фрагментованим і морфологічно розірваним. Це знижує його екологічну роль — зокрема, порушується безперервність зелених

коридорів, що перешкоджає природній аерації міського середовища, руху ґрунтових вод і міграції біоти.

Для порівняння: середній показник екологічної стабільності для малих міст Київської області коливається в межах 0,25–0,30, а для сільських територій — до 0,40–0,50 [28]. Таким чином, рівень екологічної збалансованості Вишневого є майже вдвічі нижчим від середнього регіонального показника, що свідчить про критичне навантаження на природно-ресурсний потенціал території.

Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», площа зелених насаджень загального користування у межах населеного пункту має становити не менше 25–30 % від загальної площі території. Проте за даними місцевої інвентаризації та аналітичних розрахунків [28; 29], екологічний фонд Вишневого становить лише 13,9 %, тобто менш ніж половину від нормативного показника.

Така ситуація свідчить про дефіцит озелених територій, що призводить до локальних «теплових островів», підвищення температури ґрунту та повітря, збільшення концентрації твердих частинок у повітрі, а також погіршення умов відведення поверхневих стоків.

Окрім щільної житлової забудови, на довкілля міста значно впливають промислові підприємства та логістичні комплекси, розташовані переважно вздовж вул. Промислової та Європейської.

У цих районах зосереджено свердловини технічного водопостачання, склади паливно-мастильних матеріалів і транспортні бази, що створюють підвищений ризик забруднення ґрунтів і підземних вод.

Результати дослідження Dynamics of ecological stability of small towns in Kyiv region [28] свідчать, що саме у Вишневому, серед усіх малих міст Київщини, зафіксовано найнижчий рівень природного відновлення територій, зумовлений

повною урбанізацією земельного покриття та мінімальною площею відкритих ландшафтних ділянок.

Серед головних чинників антропогенного навантаження можна виділити:

1. Інтенсивну житлову забудову з перевищенням допустимої щільності населення на 1 га;
2. Низьку частку відкритих ґрунтів і зелених насаджень, що ускладнює природний газообмін і водообіг;
3. Значну кількість промислово-складських об'єктів, що мають власні санітарно-захисні зони;
4. Високий рівень автотранспортного навантаження, що підвищує рівень шуму й викидів у повітря;
5. Фрагментацію природного середовища, зокрема відсутність екологічно зв'язаних зелених коридорів між зонами загального користування.

Екологічна нестабільність ландшафту безпосередньо впливає на якість водних ресурсів. Територія Вишневого розташована в межах басейну р. Нивка, де функціонують декілька свердловин підземного водозабору, що обслуговують промислові підприємства. Відповідно до статті 113 Водного кодексу України, навколо таких об'єктів необхідно встановлювати санітарно-захисні зони першого та другого поясів, у межах яких обмежується будівництво, зберігання хімічних речовин і скид стічних вод.

Однак фактичне розміщення промислових ділянок та інженерних мереж поблизу свердловин свідчить про порушення санітарного режиму. Це створює передумови для застосування земельних сервітутів — як інструменту правового обмеження землекористування з метою охорони водних ресурсів і забезпечення доступу до об'єктів технічного водопостачання.

Таким чином, високий рівень антропогенного навантаження, низький коефіцієнт екологічної стабільності (0,12) та обмежена площа екологічного фонду свідчать про потребу у перебудові екологічного каркасу території м. Вишневе.

2.3. Особливості використання земель навколо свердловин і потреба у встановленні сервітутів

У процесі інтенсивної урбанізації територій особливого значення набуває раціональне використання земель навколо водозабірних свердловин, адже ці ділянки виконують подвійну функцію — господарську та природоохоронну. З одного боку, вони забезпечують технічну експлуатацію об'єктів водопостачання, а з іншого — виконують роль захисного бар'єра, що перешкоджає потраплянню забруднюючих речовин у підземні водоносні горизонти [32; 33].

За результатами досліджень європейських міст [34], високий рівень щільності забудови призводить до поступового скорочення площ охоронних територій навколо свердловин, що, у свою чергу, погіршує якість підземних вод. Аналогічні тенденції спостерігаються в Україні — особливо у межах приміських промислових зон, подібних до м. Вишневе, де водозабірні свердловини підприємств ПрАТ “Вімм-Білл-Данн Україна” та ТОВ “Сандора” розташовані безпосередньо в межах забудованої території. Це створює підвищений ризик техногенного впливу на водоносні горизонти.

За результатами досліджень європейських міст [34], високий рівень щільності забудови призводить до поступового скорочення площ охоронних територій навколо свердловин, що, у свою чергу, погіршує якість підземних вод. Аналогічні тенденції спостерігаються в Україні — особливо у межах приміських промислових зон, подібних до м. Вишневе, де водозабірні свердловини підприємств ПрАТ “Вімм-Білл-Данн Україна” та ТОВ “Сандора” розташовані безпосередньо в межах забудованої території. Це створює підвищений ризик техногенного впливу на водоносні горизонти.

Відповідно до статей 113–114 Водного кодексу України [4] навколо кожного об'єкта підземного водозабору створюються зони санітарної охорони (ЗСО), які складаються з трьох поясів:

1. Перший пояс (зона суворого режиму) охоплює територію безпосереднього розміщення свердловини, де заборонено будь-яку діяльність, не пов'язану з експлуатацією;
2. Другий пояс (зона обмежень) визначає територію, на якій встановлюються заборони на будівництво, складування та розміщення потенційно небезпечних об'єктів;
3. Третій пояс (зона спостереження) використовується для моніторингу гідрогеологічних умов і контролю за якістю підземних вод.

Подібні підходи реалізовано в країнах ЄС, де встановлення охоронних зон є основним інструментом правового управління підземними водами [36].

Згідно з дослідженням Hoogesteger (2017), ефективність захисту водозаборів визначається не лише технологічними заходами, а й наявністю чітко закріплених земельно-правових режимів [37].

Практичний приклад ефективного управління земельними ресурсами в межах зон впливу водозабірних свердловин наведено у дослідженні В. Шестопалова, І. Колябіної та Б. Стеценка [37], присвяченому аналізу використання підземних вод для потреб міського водопостачання на прикладі м. Миколаїв. Автори виконали комплексне дослідження гідрогеологічних умов території, технічних характеристик свердловин та структури землекористування у межах зон санітарної охорони (ЗСО). Результати дослідження показали, що порушення встановленого санітарного режиму у межах першого та другого поясів ЗСО призводить до деградації водоносних горизонтів, збільшення вмісту заліза, нітратів та мікробіологічних забруднювачів, що унеможливорює стабільну роботу системи водопостачання.

Вчені встановили, що стан земель у межах ЗСО безпосередньо впливає на якість підземних вод, а нераціональне використання прилеглих ділянок — наприклад, під склади, стоянки чи технічну інфраструктуру — спричиняє зниження природної фільтраційної здатності ґрунтів і підвищення ризику техногенного підтоплення [37]. Для запобігання цим процесам автори рекомендують суворе дотримання меж поясів санітарної охорони, їх правове закріплення у кадастровій системі та встановлення правового режиму обмеженого користування земельними ділянками (сервітутів).

Досвід, отриманий у Миколаєві, свідчить, що впровадження чітко визначених меж ЗСО у поєднанні з правовими інструментами контролю землекористування дає змогу забезпечити довгострокову стабільність систем водопостачання та зменшити вплив урбанізованого середовища на водоносні горизонти [37]. У своїй роботі Шестопапов та колеги наголошують, що сервітут є найбільш ефективним механізмом для забезпечення права користування земельними ділянками під технічні потреби свердловин без зміни форми власності. Саме через встановлення сервітутів здійснюється юридичне оформлення доступу до свердловин, можливість виконання ремонтних робіт, облаштування охоронних споруд і санітарних зон.

Подібний підхід доцільно застосувати і для м. Вишневе, де свердловини технічного водопостачання розташовані в зоні щільної промислової забудови — зокрема по вул. Промислова, 7, де функціонують виробничі потужності ПрАТ «Вімм-Білл-Данн Україна» та ТОВ «Сандора». На цій території переважають промислові та складські землекористування, при цьому значна частина земель перебуває у приватній власності різних юридичних осіб. Така фрагментованість власності ускладнює забезпечення санітарного контролю, під'їзду до свердловин, проведення планового технічного обслуговування і моніторингу якості підземних вод.

Земельні ділянки навколо свердловин мають спеціальний правовий режим використання, що поєднує вимоги Земельного кодексу України [1] та Водного кодексу України [35].

Використання таких територій допускається лише в межах, які не суперечать установленим санітарно-захисним нормам. У випадках, коли свердловина розташована на земельній ділянці іншого власника, законодавство передбачає оформлення земельного сервітуту згідно зі статтями 98–101 ЗКУ та статтею 401 Цивільного кодексу України.

Важливим аспектом залишається екологічна безпека зон навколо свердловин, оскільки вони є не лише технічними елементами системи водопостачання, а й частиною екосистеми, яка забезпечує природне очищення, інфільтрацію та циркуляцію підземних вод. За оцінками V. Mirlas (2025) та O. Chebanov і S. Konoplya (2010), інтенсивне урбанізаційне навантаження на промислово забудованих територіях призводить до зміни гідрогеологічного балансу, підвищення рівнів ґрунтових вод, локального підтоплення та збільшення ризиків забруднення водоносних горизонтів [42; 39]. У містах Київської агломерації, зокрема у Вишневому, ці процеси посилюються внаслідок високої щільності забудови, асфальтованого покриття та зменшення площі природного дренажу територій.

Науковці зазначають, що урбанізація знижує фільтраційну здатність ґрунтового покриву, що призводить до поверхневого накопичення дощових і техногенних стоків [38]. За даними дослідження Shestopalov V. та Rudenko Y. (2024), в умовах інтенсивного промислового розвитку підвищується ризик горизонтальної міграції забруднювачів у межах водоносних горизонтів, зокрема через несанкціоновані врізки комунікацій у межах охоронних поясів свердловин [37]. Це зумовлює необхідність постійного моніторингу не лише гідрогеологічного стану, а й структури землекористування у межах зон санітарної охорони.

У дослідженнях К. Ковальчука (2021) та М. Гребенюка (2020) наголошується, що порушення природного дренажу територій у межах техногенних зон спричиняє накопичення хімічних сполук у верхньому шарі ґрунту, що згодом мігрують у підземні води. Для промислових населених пунктів Київщини коефіцієнт екологічної стабільності (Кес) не перевищує 0,15, що відповідає категорії нестійких урбанізованих ландшафтів [29]. У Вишневому цей показник становить 0,12 — один із найнижчих серед малих міст області, що свідчить про високий рівень антропогенного навантаження [28].

Тому при розробленні технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки для розміщення свердловин необхідно враховувати не лише правові норми, а й гідрогеологічні, санітарно-гігієнічні та екологічні умови території.

Відповідно до пунктів 2.3 та 3.1 ДСП 173-96 «Санітарні правила і норми охорони поверхневих вод від забруднення» та положень Водного кодексу України (ст. 113–114) [35; 40], межі зон санітарної охорони повинні визначатися з урахуванням інтенсивності господарської діяльності, захищеності водоносного горизонту та напрямку руху підземних вод.

Зокрема, у межах першого поясу суворого режиму слід передбачити огороження свердловин, облаштування захисного дренажу, очищення території від сміття й відновлення природного рослинного шару, який виконує функцію природного фільтра [40; 27].

Ефективне використання земель навколо свердловин можливе лише за умови реалізації комплексного підходу, який поєднує:

1. Правове регулювання (встановлення сервітутів, охоронних зон, зон обмеженого користування);
2. Екологічний моніторинг стану ґрунтових і підземних вод;
3. Інженерно-технічний контроль за експлуатацією водозабірних споруд;

4. Кадастровий облік земельних ділянок і обмежень у їх використанні.

Такий інтегрований підхід відповідає Концепції інтегрованого управління природними ресурсами, затвердженій на рівні ЄС та підтриманій в Україні у межах Національної стратегії управління водними ресурсами до 2050 року [41].

Він забезпечує баланс між економічною діяльністю, потребами водопостачання та екологічною стабільністю територій, що є особливо актуальним для урбанізованих промислових міст, таких як Вишневе.

Висновки до розділу 2

У результаті проведеного аналізу території м. Вишневе встановлено, що структура земельного використання міста сформована під значним впливом процесів урбанізації та промислового розвитку.

Міська територія характеризується високим рівнем освоєності — понад 80 % площі залучено до господарського використання, що призводить до дефіциту вільних і рекреаційних просторів.

У межах населеного пункту чітко простежується функціонально-просторова диференціація: житлова забудова зосереджена у центральній частині, тоді як промислово-складські об'єкти, зокрема підприємства харчової промисловості (ПрАТ «Вімм-Білль-Данн Україна» та ТОВ «Сандора»), розташовані уздовж вулиці Промислової та залізничної лінії Київ – Фастів.

Проведене дослідження підтвердило, що стан земельних ресурсів міста зазнає значного антропогенного навантаження.

За даними екологічних оцінок, коефіцієнт екологічної стабільності ландшафту (Кес) для Вишневого становить 0,12, що свідчить про високий ступінь урбанізованості та екологічну нестійкість території [42; 43].

Площа екологічного фонду становить лише 13,9 %, що не відповідає нормам ДБН Б.2.2-12:2019, якими передбачено частку озелених територій не менше 25–30 %.

Така ситуація зумовлює необхідність збалансування структури землекористування, зокрема шляхом розширення зелених зон і створення правових обмежень у використанні земель у межах санітарно-захисних територій.

Окремої уваги потребують землі навколо свердловин технічного водопостачання, розташованих у промисловій зоні міста.

Дослідження доводить, що внаслідок щільної забудови, високої концентрації комунікацій і відсутності чіткого зонування в межах санітарних поясів існує ризик порушення гідрогеологічного режиму та забруднення водоносних горизонтів [42; 43].

Використання таких земель потребує запровадження механізму земельних сервітутів як правового інструменту забезпечення спільного користування і дотримання санітарних вимог без зміни форми власності на землю.

Узагальнюючи результати проведеного аналізу, можна зробити висновок, що встановлення сервітутів навколо санітарно-захисних зон свердловин у м. Вишневе є об'єктивною необхідністю.

Це дозволить:

1. врегулювати правовий режим користування суміжними земельними ділянками;
2. забезпечити безперешкодний доступ до об'єктів водопостачання;
3. запобігти негативному впливу господарської діяльності на стан підземних вод;
4. створити просторові передумови для сталого розвитку промислової частини міста.

Таким чином, аналітичні матеріали, наведені у цьому розділі, слугують основою для подальшого розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту, що забезпечить дотримання вимог земельного, водного та екологічного законодавства України [35; 40; 27; 41].

РОЗДІЛ III. А РОЗРОБЛЕННЯ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ СЕРВІТУТУ ТОВ «САНДОРА»

3.1. Аналіз вихідних даних для розроблення технічної документації

Розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди (сервітуту), є завершальним етапом аналітичної частини дослідження та переходом до практичної реалізації землепорядних рішень.

Саме вихідні дані формують основу для побудови просторової моделі території, визначення правового режиму земель, розрахунку площ і координат, а також обґрунтування рішень щодо встановлення обмежень у користуванні.

Метою цього етапу є систематизація та оцінка всіх первинних матеріалів, необхідних для якісного виконання робіт із землеустрою. До них належать правовстановлюючі документи, дані державного земельного кадастру, топографо-геодезичні матеріали, картографічна основа, відомості про межі зон санітарної охорони та технічні характеристики свердловин.

Комплексне використання цих даних забезпечує точність просторових рішень, дотримання вимог чинного законодавства та створює передумови для подальшого погодження документації у встановленому порядку.

Під час розроблення технічної документації використано чинні нормативно-правові акти: Земельний кодекс України (ст. 98–101, 186); Закон України «Про землеустрій»; Закон України «Про Державний земельний кадастр»; Водний кодекс України (ст. 113–114); Кодекс України «Про надра» (ст. 16, 19); ДСП 173-96 «Санітарні правила і норми охорони поверхневих вод від забруднення»; Постанова Кабінету Міністрів України № 1051 від 17.10.2012 р. «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру»; ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»; Національна стратегія управління водними ресурсами до 2050 року.

Важливими вихідними матеріалами, що безпосередньо підтверджують законність і підстави для розроблення технічної документації із землеустрою, є клопотання, завдання на виконання робіт і договір на їх виконання.

Клопотання від замовника — ТОВ «Сандора» — адресоване до ТОВ «МК Проект+» та уповноважених органів місцевого самоврядування. У клопотанні замовник просить виготовити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж частин земельних ділянок, на які поширюється право сервітутного користування, із зазначенням їх площ та кадастрового номера базової земельної ділянки., що розташовані за адресою: Київська обл., Бучанський р-н, м. Вишневе, вул. Промислова, 7. Клопотання є офіційною підставою для початку підготовчих робіт відповідно до статті 25 Закону України «Про землеустрій» [44].

Завдання на виконання робіт із землеустрою, затверджене сторонами, містить відомості про об'єкт, його площу, координати, вид робіт, мету розроблення технічної документації, а також вимоги до складу графічних матеріалів, масштабів топографічних планів і цифрових форматів результатів. Завдання розроблено згідно з вимогами статті 26 Закону України «Про землеустрій», якою визначено, що землеустрій виконується на підставі погодженого завдання, яке є невід'ємною частиною договірних відносин між замовником і виконавцем.

Договір № SD-24-1887 на виконання землевпорядних робіт укладено між ТОВ «Сандора» (замовник) та ТОВ «МК Проект+» (виконавець). Цей договір визначає обсяг робіт, терміни їх виконання, обов'язки сторін, порядок взаєморозрахунків і форму кінцевого результату — технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки.

Відповідно до статті 50 Закону України «Про землеустрій» [44], саме договір на виконання землевпорядних робіт є правовою підставою для розроблення документації, яка надалі підлягає погодженню та державній реєстрації.

Наявність зазначених документів підтверджує дотримання замовником і виконавцем законодавчо встановленої процедури виконання землевпорядних робіт, забезпечує прозорість відносин між сторонами, а також гарантує легітимність подальшого внесення даних до Державного земельного кадастру відповідно до Порядку ведення ДЗК, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 1051 від 17.10.2012 р. [45].

У процесі розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди (сервітуту), використано офіційні правовстановлюючі, геологічні, кадастрові та містобудівні документи, що підтверджують законність і технічну обґрунтованість робіт.

До складу вихідних матеріалів увійшли:

1. Статут ТОВ «Сандора» – як документ, що визначає правосуб'єктність користувача земельної ділянки та його право укладати договори суборенди й сервітуту.
2. Виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб ТОВ «Сандора» – для підтвердження реєстраційних даних і повноважень підприємства.
3. Протокол засідання Наглядової ради ПрАТ «Вімм-Білль-Данн Україна» – документ-підстава для погодження передачі частини земельної ділянки в користування ТОВ «Сандора»
4. Договір купівлі-продажу прав на користування надрами (м. Вишневе, 14 лютого 2024 р.) – визначає юридичну підставу для експлуатації свердловин і користування водоносними горизонтами відповідно до ст. 16 Кодексу України «Про надра».

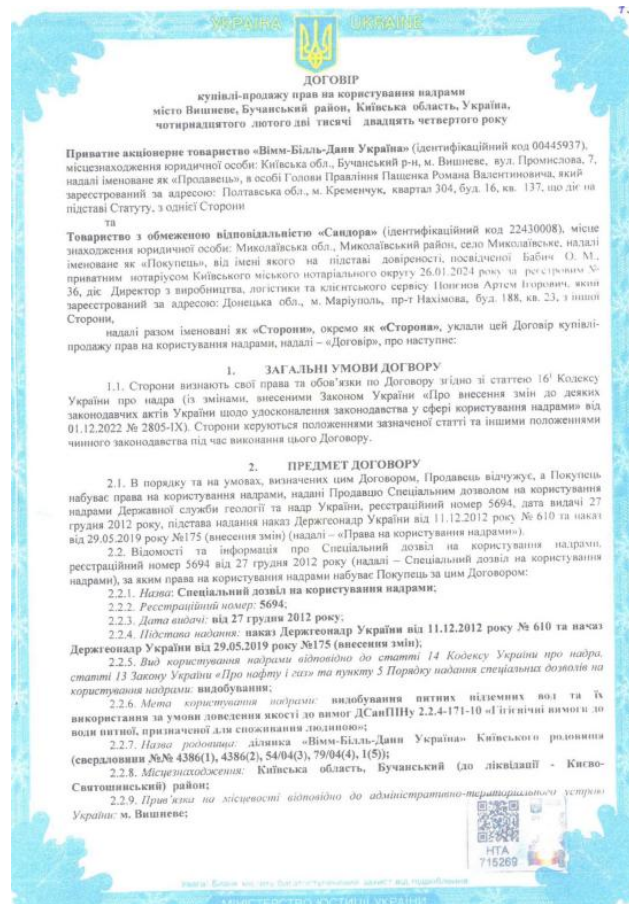


Рисунок 3.1. Договір купівлі-продажу прав на користування надрами.

5. Спеціальний дозвіл на користування надрами № 5694 – підтверджує право ПрАТ «Вімм-Білля-Данн Україна» на видобування підземних вод для технічних потреб відповідно до вимог Водного та Кодексу про надра України.
6. Паспорти свердловин № 4386 (1), № 4386 (2), № 54/04 (3), № 79/04 (4), № 1 (5), розроблені ТОВ «СПЕЦІАЛЬНІ ГЕОЛОГІЧНІ РОЗРОБКИ» – містять гідрогеологічні характеристики, конструктивні параметри, дебіт і рівні вод.

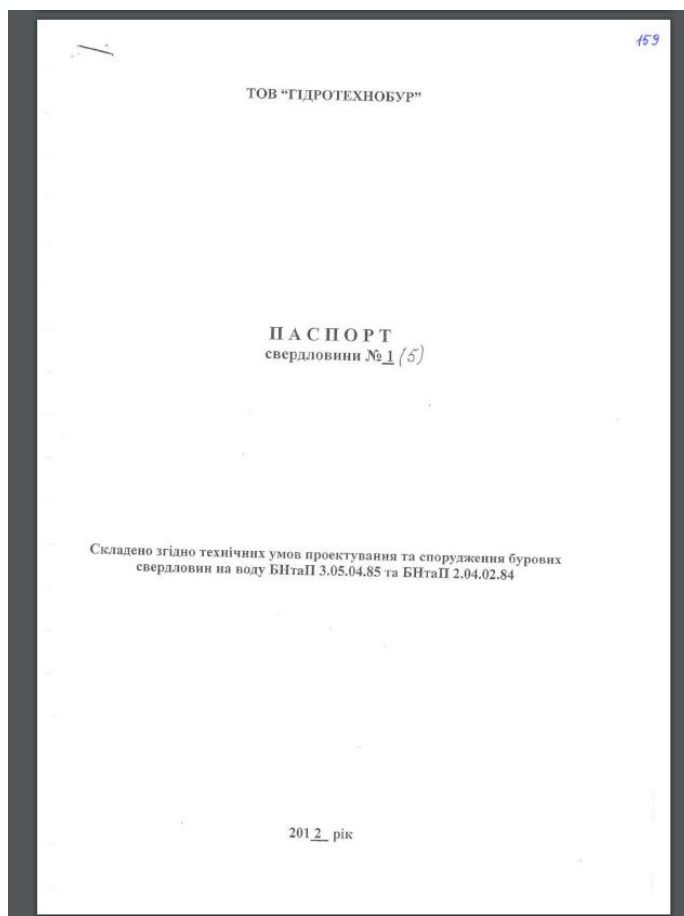


Рисунок 3.2. Паспорт свердловини №1 (5).

7. Державний акт на право власності на земельну ділянку (серія ЯВ № 088531) – підтверджує право приватної власності ПрАТ «Вімм-Білл-Данн Україна» на земельну ділянку за адресою: Київська обл., Бучанський р-н, м. Вишневе, вул. Промислова, 7.



Рисунок 3.3. Державний акт на право власності на земельну ділянку.

8. Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру іпотек та Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна – використана для перевірки актуального стану прав власності та наявності обтяжень
9. Викопіювання з містобудівної документації – Генерального плану м. Вишневе (зі змінами), затвердженого рішенням Вишневої міської ради, – визначає планувальну структуру, функціональне призначення території та межі промислової зони, у межах якої розташовано об'єкт дослідження.

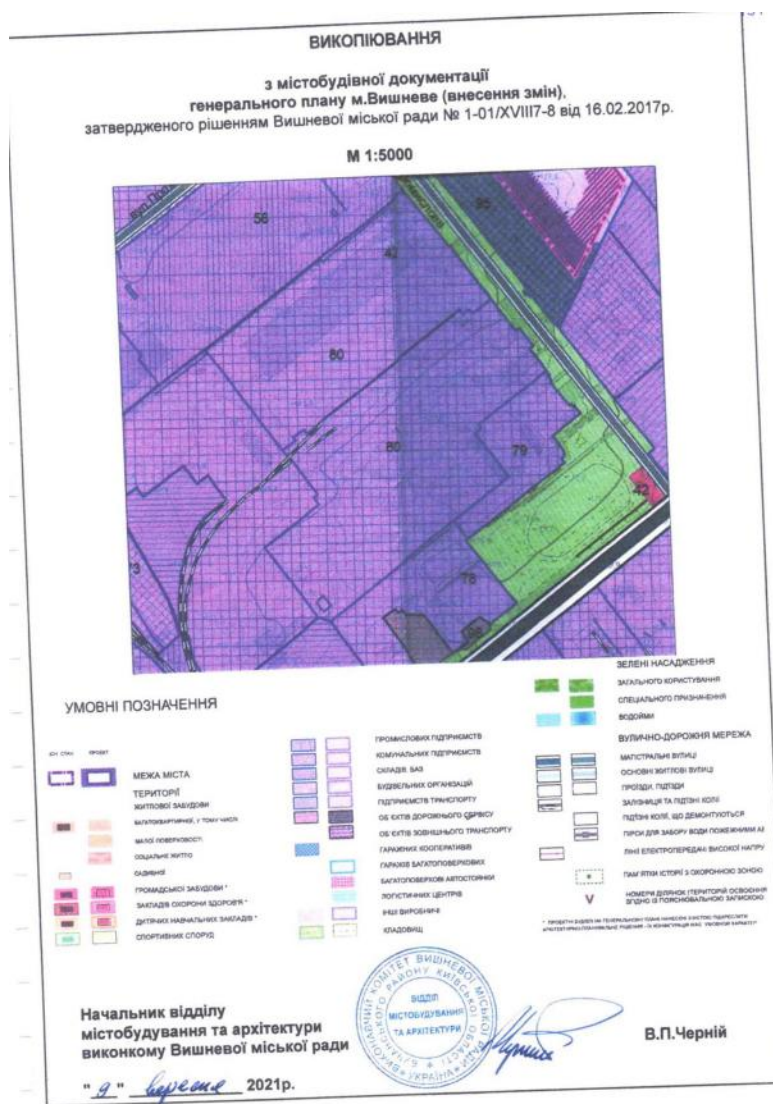


Рисунок 3.4. Викопіювання з містобудівної документації – Генерального плану м. Вишневе.

3.2. Топографо-геодезичні роботи та проектні рішення при встановленні меж земельних сервітутів навколо санітарно-захисних зон свердловин

Топографо-геодезичні вишукувальні роботи є невід'ємною складовою етапу розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частин земельних ділянок, на які поширюється право земельного сервітуту. Вони забезпечують точне визначення просторових координат об'єктів землекористування, меж зон санітарної охорони свердловин та інших елементів інженерної інфраструктури.

Результати геодезичних вимірювань формують основу для створення електронних кадастрових планів, XML-файлів і внесення відомостей до Державного земельного кадастру [44; 45].

Топографо-геодезичні роботи при встановленні меж сервітутних ділянок у межах промислової зони м. Вишневе виконувалися у весняний період 2024 року. Обраний сезон є найбільш сприятливим для проведення зйомки, оскільки відсутнє значне листяне перекриття, а погодні умови забезпечують стабільність сигналу GNSS-спостережень. У зимовий період проведення вимірювань не рекомендується через підвищений ризик похибок, пов'язаних із низькими температурами та замерзанням ґрунтів, що впливає на стабільність антенних пунктів.

Для виконання геодезичних вимірювань використовувався високоточний GNSS-RTK приймач AlphaGeo NetBox 2 Lite, який забезпечує визначення координат у реальному часі з точністю до $\pm(10 + 1 \times 10^{-6}L)$ мм у плані та $\pm(20 + 1 \times 10^{-6}L)$ мм по висоті при довірчій імовірності $p = 0,95$. Свідцтво про перевірку вимірювальної техніки видане ННЦ «Інститут метрології» (табл. 3.1).

Таблиця 3.1. Метрологічні характеристики GNSS-RTK приймача AlphaGeo
NetBox 2 Lite

Назва метрологічної характеристики (MX)	Одержане значення MX (де L – відстань, що вимірюється в мм)
Довірчі границі абсолютної похибки вимірювання відстаней у статиці в плані до 50 км при довірчій ймовірності $p = 0,95$	$\pm (5 + 0,5 \times 10^{-6}L)$ мм
Довірчі границі абсолютної похибки вимірювання відстаней у статиці по висоті до 50 км при довірчій ймовірності $p = 0,95$	$\pm (5 + 1 \times 10^{-6}L)$ мм
Довірчі границі абсолютної похибки вимірювання відстаней у режимі RTK в плані до 50 км при довірчій ймовірності $p = 0,95$	$\pm (10 + 1 \times 10^{-6}L)$ мм
Довірчі границі абсолютної похибки вимірювання відстаней у режимі RTK по висоті до 50 км при довірчій ймовірності $p = 0,95$	$\pm (20 + 1 \times 10^{-6}L)$ мм

Польові спостереження проводилися із використанням мережі постійно діючих референцих GNSS-станцій компанії System Solutions (мережа System.Net), що має статус «Геодезична мережа спеціального призначення» відповідно до звіту НДІГК №127/1 від 12.09.2019 р. Мережа забезпечує передачу коригуючих диференційних поправок у реальному часі та підтримує точність, достатню для кадастрових і землевпорядних робіт [46].

Для отримання коригуючих поправок у режимі RTK використовувалися дані референцих станцій через мережевий сервіс NTRIP. Координати визначалися в

системі УСК-2000, із подальшим перерахунком у місцеву систему координат MSK-32 за допомогою програмного забезпечення “Digitals”.

Розрахунок РТК-поправок здійснювався за допомогою програмного комплексу Leica GNSS Spider v4.3, встановленого на сервері мережі постійно діючих референцних станцій System.Net. Обробку польових спостережень і камеральну обробку матеріалів проведено у програмному забезпеченні “Digitals”, яке використовується для побудови топографічної основи, обчислення площ та створення XML-файлів для подання у Державний земельний кадастр.

На основі результатів GNSS-вимірювань було побудовано схему GNSS-спостережень (див. Додаток А), яка відображає розташування базових пунктів, поворотних точок меж сервітутів та контурів зон санітарної охорони свердловин.

Під час виконання топографо-геодезичних робіт у межах промислової зони м. Вишневе проведено зйомку основних режимоутворюючих елементів:

1. Свердловин водопостачання;
2. Інженерних мереж і трубопроводів;
3. Ліній електропередач (ЛЕП);
4. Меж санітарно-захисних зон;
5. Огорож і меж виробничих територій.

За результатами зйомки встановлено точні координати поворотних точок меж частин земельної ділянки з кадастровим номером 3222410600:01:001:0037, місце розташування Київська область, Бучанський район, м. Вишневе, вулиця Промислова, 7, на яку поширюється право земельних сервітутів, та розраховано їх площу.

Розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частин земельних ділянок для розміщення свердловин здійснювалося із застосуванням програмного комплексу “Digitals”, який відповідає вимогам Порядку ведення Державного земельного кадастру [45].

Метою робіт є визначення просторових меж сервітутних ділянок, зон санітарної охорони свердловин і підготовка електронних файлів для внесення обмежень до ДЗК.

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельних сервітутів включає текстові та графічні матеріали, сформовані у Microsoft Word та Digitals:

1. Пояснювальну записку;
2. Схему GNSS-спостережень;
3. Викопіювання з кадастрової карти;
4. Кадастровий план ділянки;
5. План зон обмежень земельної ділянки
6. Перелік обмежень у використанні земель;
7. Відомість про встановлення межових знаків
8. Викопіювання з містобудівної документації;
9. Копії правовстановлюючих документів;
10. XML-файл із координатами поворотних точок частин земельних ділянок.

Відомості, що згадуються у пояснювальній записці, додаються у вигляді додатків до технічної документації, що забезпечує їхню структурну цілісність і відповідність вимогам чинного законодавства.

Таким чином, виконані топографо-геодезичні роботи та подальше опрацювання матеріалів у програмному середовищі “Digitals” дозволили створити просторово узгоджену модель території свердловин у м. Вишневе, що забезпечує точне встановлення меж сервітутів і зон санітарної охорони для подальшого внесення до Державного земельного кадастру.

Відомості та матеріали, що згадуються у пояснювальній записці повинні додаватись у вигляді додатків до технічної документації.

Об'єктом землеустрою є землі державної власності природно-заповідного фонду, які мають наступні характеристики:

- місцезнаходження - в межах населеного пункту міста Вишневе, вулиця Промислова, 7 Бучанського району Київської області;
- категорія земель за основним цільовим призначенням - землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення (код - 900);
- цільове призначення - для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, шифр згідно класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок - 11.02;
- склад угідь згідно класифікації видів земельних угідь (КВЗУ) - землі під будівлями та спорудами промислових підприємств (7.4 га).

Земельна ділянка, на яку встановлюється сервітут перебуває у власності ПрАТ "ВІММ-БІЛЛЬ-ДАНН УКРАЇНА" номер запису про право (в державному реєстрі прав) 16377375 від 09.09.2016 року. Серветуарій ТОВ "САНДОРА".

Реєстрація земельної ділянки у Державному земельному кадастрі відбувається на основі електронного обмінного файлу XML та технічної документації із землеустрою, які підписані ЕЦП/КЕП.

Електронний обмінний файл XML було розроблено за допомогою ліцензійного програмного забезпечення Digital (рис. 3.5).

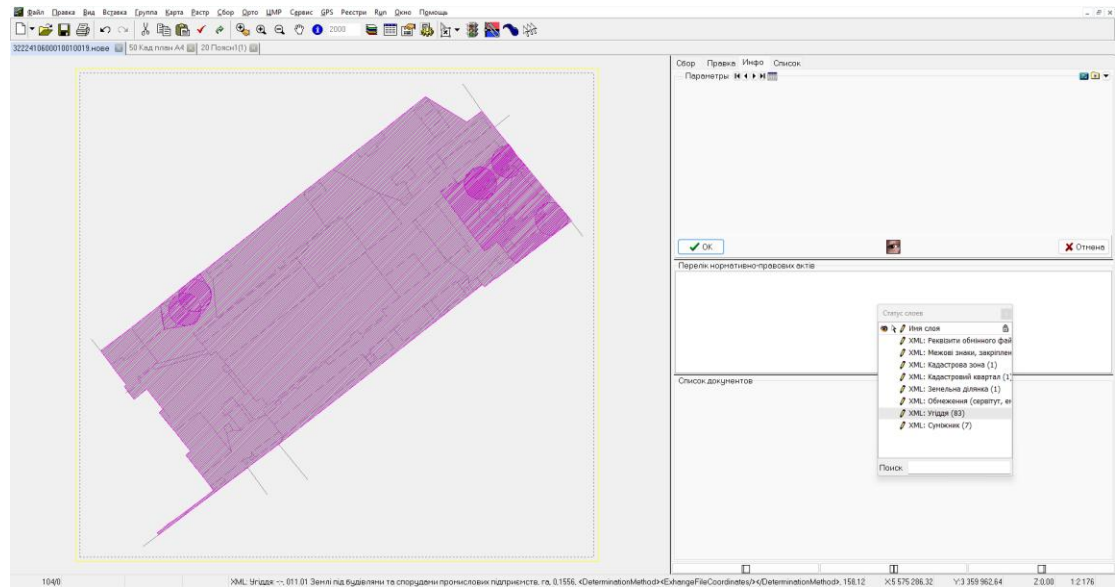


Рисунок 3.5. Розробка обмінного файлу XML за допомогою програмного забезпечення DigitalS

Обмінний файл повинен містити набір атрибутивних шарів, які забезпечують якісні технічні характеристики даних задля реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі. Файл XML земельної ділянки промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, загальною площею 7,4000 га містить наступні атрибутивні шари:

- XML: Реквізити обмінного файлу;
- XML: Земельна ділянка;
- XML: Кадастрова зона;
- XML: Кадастровий квартал;
- XML: Угоддя;
- XML: Обмеження;
- XML: Сусіди.

Кожен із шарів містить власні атрибутивні дані, які наповнюються у ручному режимі на основі зібраної вихідної інформації та проектних рішень (таблиця 3.2).

Таблиця 3.2. Зміст атрибутивних даних шарів обмінного файлу XML

Шар	Атрибутивні дані
XML: Реквізити обмінного файлу	Відомості про виконавця робіт
	Система координат
	Система висот
	Одиниці виміру
	Версія формату обмінного файлу
XML: Земельна ділянка	Місцерозташування земельної ділянки
	Категорія земель
	Цільове призначення та вид використання земельної ділянки
	Форма власності
	Одиниці виміру площі
	Площа
	Метод визначення площі
	Дані про землевласника та землекористування
	Інформація про технічну документацію
	Інформація про Державний акт
XML: Кадастрова зона	КОАТУ
	Номер кадастрової зони
XML: Кадастровий квартал	Номер кадастрового кварталу
XML: Угіддя	Код та назва угіддя
	Одиниці виміру площі
	Площа угіддя

<i>*шар угіддя створюється у відповідності до кожного нового полігонального об'єкту угіддя</i>	Метод визначення площі
	Периметр угіддя
XML: Обмеження <i>*шар обмеження створюється у відповідності до кожного нового полігонального об'єкту обмеження</i>	Код та назва обмеження
	Підстава виникнення обмеження
	Термін дії обмеження
	Дата реєстрації обмеження
	Опис усіх фізичних та юридичних осіб, на чію користь було встановлено обмеження
Плата та користування земельною ділянкою	
XML: Суміжники <i>*шар суміжника створюється у відповідності до кожного меж кожного нового суміжного землевласника</i>	Кадастровий номер суміжної кадастрової одиниці
	Інформація про власника або розпорядника

На основі обмінного файлу XML за допомогою додаткових скриптових функцій програмного забезпечення DigitalS у автоматичному режимі створено більшість текстових та графічних матеріалів технічної документації (ТД) із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту ТОВ «Сандора». Для виконання даної функції електронний обмінний файл повинен бути досконало наповненим достовірною атрибутивною інформацією.

За допомогою скриптових функцій програмного забезпечення DigitalS було створено наступні матеріали:

1. Схема GNNS-спостережень (див. Додаток А);
2. Викопіювання (див. Додаток Б);
3. Каталог координат (див. Додаток Е);
4. Кадастровий план земельної ділянки (див. Додаток В);
5. План зон обмежень (див. Додаток Г);
6. Перелік обмежень у використанні земельної ділянки (див. Додаток Д).

На основі технічної документації із землеустрою та обмінного файлу XML земельної ділянки (площею 7,4000 га) для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком, було утворено 2 сервітути площами 0,7426 га та 0,1577 га навколо санітарно-захисних зон.

3.3. Погодження та державна реєстрація земельного сервітуту

Процес погодження та державної реєстрації земельних сервітутів у межах промислової зони м. Вишневе проводився відповідно до вимог Земельного кодексу України (ст. 98–101, 186), Закону України «Про землеустрій», Закону України «Про Державний земельний кадастр» та Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Цей етап є завершальною ланкою у процедурі оформлення права обмеженого користування земельними ділянками та підтверджує легітимність сервітутів.

Після виконання топографо-геодезичних робіт і камеральної обробки матеріалів, проект технічної документації із землеустрою був поданий на погодження замовнику — ТОВ «Сандора», яке виступає користувачем земельних ділянок на підставі договору сервітуту.

Державна реєстрація відомостей про встановлені земельні сервітути є обов'язковим етапом введення в дію технічної документації із землеустрою та підтвердження правового статусу обмежень у використанні земель.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про Державний земельний кадастр», ДЗК є єдиною національною системою відомостей про землі в межах території України, їх правовий режим, обмеження у використанні та права власності і користування ними [47].

Процедура внесення відомостей до кадастру регламентується Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України №1051 від 17 жовтня 2012 року [45].

Згідно з пунктами 86–91 цього Порядку, державна реєстрація обмежень (зокрема сервітутів) здійснюється кадастровим реєстратором територіального органу Держгеокадастру на підставі електронного документа у форматі XML, який формується сертифікованим інженером-землевпорядником у спеціалізованому програмному забезпеченні, що забезпечує сумісність з базою ДЗК (наприклад, Digitals, MapSoft, LandManager) [48].

Після подання електронного пакета кадастровому реєстратору відбувається автоматична перевірка структури XML-документа у системі ДЗК Web на предмет правильності координат, відсутності накладань і топологічних помилок.

Якщо дані відповідають вимогам, вони реєструються в базі кадастру із присвоєнням облікового номера частини земельної ділянки (структурно додається до основного кадастрового номера через символ «:» згідно з п. 59 Порядку ведення ДЗК) [45].

У випадку об'єкта дослідження — території промислової зони м. Вишневе Київської області — кадастровим реєстратором було внесено відомості по 2 іншим земельним сервітутам яким було присвоєно облікові номери частини земельної ділянки 3222410600:01:001:0019:0710:00000001 площею 0,1577 га, та 3222410600:01:001:0019:0710:00000002 площею 0,7426 га.

Відомості про зареєстроване обмеження у використанні земельної ділянки	
Вид обмеження	Інші земельні сервітути
Дата державної реєстрації обмеження	Інформація відсутня
Обліковий номер частини земельної ділянки	3222410600.01.001.0019.0710.00000001
Відомості про суб'єкта речового права	
Вид речового права	Інформація відсутня
Найменування юридичної особи	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "САНДОРА"
Код ЄДРПОУ юридичної особи	22430008
Дата державної реєстрації речового права (в державному реєстрі прав)	Інформація відсутня
Номер запису про речове право (в державному реєстрі прав)	Інформація відсутня
Орган, що здійснив державну реєстрацію речового права (в державному реєстрі прав)	Інформація відсутня
Відомості про зареєстроване обмеження у використанні земельної ділянки	
Вид обмеження	Інші земельні сервітути
Дата державної реєстрації обмеження	Інформація відсутня
Обліковий номер частини земельної ділянки	3222410600.01.001.0019.0710.00000002
Відомості про суб'єкта речового права	
Вид речового права	Інформація відсутня
Найменування юридичної особи	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "САНДОРА"
Код ЄДРПОУ юридичної особи	22430008
Дата державної реєстрації речового права (в державному реєстрі прав)	Інформація відсутня
Номер запису про речове право (в державному реєстрі прав)	Інформація відсутня
Орган, що здійснив державну реєстрацію речового права (в державному реєстрі прав)	Інформація відсутня
Кадастровий план	

Рисунок 3.6. Фрагмент відомостей про зареєстроване обмеження у використанні земельної ділянки

* Примітка : сформовано за даними сайту: <https://e.land.gov.ua/back/cadaster/>
(дата звернення 30.10.2025р.)

Після внесення відомостей до кадастру система автоматично генерує витяг із Державного земельного кадастру, який містить координати поворотних точок, площу частини ділянки, цільове призначення та унікальний обліковий номер.

Витяг засвідчує факт реєстрації обмеження та є невід'ємним додатком до технічної документації із землеустрою.

Згідно з пунктом 91 Порядку ведення ДЗК, державна реєстрація обмежень у використанні земель здійснюється протягом 14 календарних днів з дати подання електронного документа, а дата і час внесення запису фіксуються в журналі обліку дій кадастрового реєстратора [45].

У разі необхідності, інформація про обмеження автоматично передається до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ДРРП) через міжвідомчий обмін даними, відповідно до вимог постанови КМУ №1127 від 25.12.2015 р. [49].

Таким чином, внесення відомостей до Державного земельного кадастру є не лише технічним, а й правовим етапом оформлення земельного сервітуту, що забезпечує публічність даних, правову визначеність меж сервітутної ділянки та можливість подальшої державної реєстрації речового права у ДРРП.

ВИСНОВКИ

У магістерській роботі проведено комплексне дослідження методичних засад встановлення земельних сервітутів навколо санітарно-захисних зон свердловин на прикладі території м. Вишневе Київської області.

На основі аналізу законодавчої, наукової та практичної бази сформовано теоретичні, нормативно-правові й прикладні підходи до впорядкування земель з особливим режимом використання.

У першому розділі розкрито сутність і значення інституту земельного сервітуту як складової системи речових прав на землю.

Встановлено, що земельний сервітут є важливим інструментом забезпечення збалансованого землекористування, оскільки дозволяє реалізувати потребу у доступі до об'єктів інфраструктури без порушення прав власності.

Проаналізовано положення Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, Закону “Про землеустрій” та інших нормативно-правових актів, які визначають порядок встановлення, дії та припинення сервітутів.

Окремо розглянуто зарубіжний досвід правового регулювання сервітутних відносин у Німеччині, Франції, Великій Британії, Італії та Польщі, що дозволило визначити універсальні принципи і тенденції розвитку правових механізмів користування чужими земельними ділянками.

У другому розділі здійснено аналіз існуючого землекористування території м. Вишневе як одного з найбільш урбанізованих населених пунктів Київської області.

Наведено характеристику природно-географічних умов, структури земельного фонду, форм власності та функціонально-просторової організації території.

Визначено, що рівень екологічної стабільності ландшафту ($K_{ec} = 0,12$) свідчить про високий ступінь антропогенного навантаження, що потребує підвищеної уваги до охорони підземних вод і санітарно-захисних зон.

У цьому контексті обґрунтовано необхідність застосування земельних сервітутів як правового механізму впорядкування землекористування навколо свердловин технічного водопостачання.

На основі аналізу наукових джерел (Shestopalov, Mirlas, Chebanov, Ковальчук та ін.) доведено, що ефективне використання таких земель можливе лише за умови поєднання правових, гідрогеологічних та екологічних підходів до планування території.

У третьому розділі виконано практичну частину дослідження — розроблено та описано технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж частин земельних ділянок, на які поширюється право сервітуту між ПрАТ «Вімм-Білл-Данн Україна» та ТОВ «Сандора».

Проведено топографо-геодезичні роботи з використанням GNSS AlphaGeo NetBox 2 Lite, виконано обчислення площ, побудовано схему GNSS-спостережень і створено цифрову модель території.

Встановлено межі сервітутних ділянок загальною площею 0,7426 га та 0,1577 га, що розташовані в межах промислової зони м. Вишневе.

На основі розробленої документації здійснено погодження проекту із замовником, місцевими органами влади та внесення даних до Державного земельного кадастру.

Після реєстрації у кадастрі відомості про сервітути внесено до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, де їм присвоєно облікові номери:

- 3222410600:01:001:0019:0710:00000001 – площа 0,7426 га;
- 3222410600:01:001:0019:0710:00000002 – площа 0,1577 га.

Реєстрація забезпечила публічність, прозорість і юридичну чинність правового режиму обмеженого користування земельними ділянками.

Здійснений процес відповідає вимогам Порядку ведення ДЗК, Закону “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно” і положенням чинного земельного законодавства України.

Таким чином, у роботі розроблено методичну схему встановлення земельних сервітутів навколо санітарно-захисних зон свердловин, що може бути використана як практична модель для аналогічних проєктів у межах інших населених пунктів.

Запропоновані підходи забезпечують поєднання правової точності, технічної достовірності та екологічної обґрунтованості в управлінні земельними ресурсами.

Результати дослідження мають прикладне значення для органів місцевого самоврядування, землевпорядних організацій, підприємств водопостачання та суб’єктів господарювання, які експлуатують об’єкти інженерної інфраструктури.

У підсумку, виконана магістерська робота підтвердила, що земельний сервітут є ефективним правовим інструментом гармонізації інтересів власників, користувачів і громади у сфері раціонального землекористування, а розроблена методика може стати складовою сучасної системи землеустрою в Україні.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27. – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
2. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV. – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
3. Ковалик Г. І. Сервітути у римському праві та їх рецепція у праві України: дис. канд. юрид. наук: 12.00.01 / Львівський нац. ун-т ім. І. Франка. Львів, 2016. 237.
4. Харатинов Є. О. Цивільне право України. Київ: “Істина”, 2007. 816 с.
5. Закон України «Про оренду землі» : Закон України від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV. – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>
6. Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Сер.: Юриспруденція. 2021 № 51 “ОСОБЛИВОСТІ ЗАСТОСУВАННЯ СЕРВІТУТУ ЯК ОДНОГО З ВИДІВ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ЧУЖЕ МАЙНО” Цвігун Д. П. – URL: https://vestnik-pravo.mgu.od.ua/archive/juspradenc51/18.pdf?utm_source=chatgpt.com
7. ЗАКОН УКРАЇНИ Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4765-17#n132>
8. Правове регулювання обтяжень прав на землю за кордоном : Савчак В. В. / — Ужгород : Ужгородський національний університет, 2012.— URL: <https://law.journalsofznu.zp.ua/archive/visnik-4-2012-2/20.pdf>
9. German Civil Code, Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), §§ 1018–1029. Berlin: Bundesministerium der Justiz, 2023. – URL: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html
10. Code civil français, Articles 637–710. Paris: Legifrance, 2024. – URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006117907>

11. Ministère de la Transition écologique. Les servitudes d'utilité publique en droit français, 2022. – URL: <https://www.ecologie.gouv.fr/servitudes-dutilite-publique>
12. Chevalier J.-M. Droit de la propriété foncière. Paris: Dalloz, 2021.
13. Law of Property Act 1925 (UK). London: Her Majesty's Stationery Office, 2023. – URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/15-16/20>
14. Megarry & Wade. The Law of Real Property. London: Sweet & Maxwell, 2022.
15. Halsbury's Laws of England. Easements and Restrictive Covenants, Vol. 27, 2023.
16. Codice civile italiano, Articoli 1027–1079. Roma: Gazzetta Ufficiale, 2023. – URL: <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:regio.decreto:1942-03-16:262>
17. Torrente A., Schlesinger P. Manuale di diritto privato. Milano: Giuffrè, 2022.
18. Diritto dell'ambiente e del territorio. Roma: CEDAM, 2021.
19. Kodeks cywilny Rzeczypospolitej Polskiej. Art. 285–305. Warszawa: Ministerstwo Sprawiedliwości, 2023. – URL: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU19640160093>
20. Ustawa z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy — Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw. Dz.U. 2008 nr 116 poz. 731. – URL: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20081160731>
21. Księgi wieczyste i hipoteka. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. Dz.U. 1982 nr 19 poz. 147. – URL: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU19820190147>
22. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741. – URL: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU19971150741>
23. Kodeks cywilny RP. Art. 294–295. Warszawa, 2023. – URL: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU19640160093>

24. Majchrzak A. Służebność gruntowa i przesyłu w praktyce sądowej. Warszawa: Wolters Kluwer, 2021.

25. Офіційний сайт Вишневого («Про громаду»): історичні відомості про виникнення поселення у зв'язку з Південно-Західною залізницею – URL: https://vyshneve-rada.gov.ua/pro-vyshneve.html?utm_source=chatgpt.com

26. Офіційний сайт Вишневого («ІСТОРИЯ ВИШНЕВОГО»): 1963—1965 роки. Вишневе - промзона Києва – URL: <https://vyshneve-rada.gov.ua/pro-vyshneve/istorija-vishneve.html>

27. ДП «НДП містобудування». (2016). Проект “Внесення змін до Генерального плану міста Вишневе Київської області”. Пояснювальна записка. м. Вишневе. Виконано за договором № 2016-131 від 16.09.2016 р. Замовник: Виконавчий комітет Вишневої міської ради. – URL: https://vyshneve-rada.gov.ua/files/rada/18/pz-gp-vyshneve.pdf?utm_source=chatgpt.com

28. Мельник І. В., Дмитренко О. В., Ковальчук О. С. Динаміка екологічної стабільності малих міст Київського регіону // *Науковий вісник НУБіП України. Серія: Географія, природні ресурси, довкілля.* – 2019. – Вип. 1(295). – С. 45–52. – К.: НУБіП України.

29. Екологічний паспорт Київської області. – Міндовкілля, 2023. – URL: <https://mepr.gov.ua/wp-content/uploads/2023/04/Ekologichnyj-pasport-Kyyivska-oblast.pdf>

30. ДСП 173-96. Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів. – К.: МОЗ України, 1996. – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0379-96#Text>

31. Changing everyday practices in suburban spaces: a methodology to investigate local trends. – *Kyiv Urban Studies Journal*, 2021. – № 2. – С. 112–120.

32. La Vigna, E. Urban groundwater issues and resource management and their roles in the resilience of cities // *Hydrogeology Journal*. – 2022. – Vol. 30(11). – P. 234–249.
33. Ladychenko, V. Groundwater management in Ukraine and the EU // *European Journal of Sustainable Development*. – 2019. – Vol. 8(2). – P. 237–247.
34. Mukherjee, A., Basu, A., Zhang, L. Groundwater resources: challenges and future opportunities // *Nature Reviews Earth & Environment*. – 2024. – Vol. 5(2). – P. 100–113.
35. Водний кодекс України: Закон України від 6 червня 1995 р. № 213/95-ВР (зі змінами). – Відомості Верховної Ради України, 1995, № 24. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-%D0%B2%D1%80#Text>
36. Hoogesteger, J. Regulating groundwater use: the challenges of policy for socio-environmental sustainability // *Water International*. – 2017. – Vol. 42(5). – P. 653–668.
37. Shestopalov, V., Rudenko, Y., Koliabina, I., Stetsenko, B. Groundwater for urban water supply in Ukraine: a case study of Mykolaiv // *Acque Sotterranee – Italian Journal of Groundwater*. – 2024. – Vol. 13(1).
38. Shestopalov V., Yatsiuk M., Zagorodnyuk N. Urban hydrogeology of industrial regions of Ukraine. – *Hydrogeology Journal*. – 2022. – Vol. 30(8).
39. Ковальчук К. В. Екологічна стабільність урбанізованих ландшафтів Київської області. – Науковий вісник НУБіП України. – 2021. – Вип. 334.
40. Постанова КМУ № 2024 від 18 грудня 1998 р. «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів». – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2024-98-п>
41. Національна стратегія управління водними ресурсами до 2050 року. – Київ: Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України, 2021. – URL: <https://mepr.gov.ua/news/37261.html>

42. Mirlas V., Chebanov O., Konoplya S. *Urban hydrogeological balance changes in Ukrainian industrial cities.* – *Environmental Geoscience.* – 2025.

43. Shestopalov V. et al. *Hydroecological safety of groundwater extraction in Ukraine.* – *Environmental Monitoring and Assessment.* – 2023.

44. Про землеустрій : Закон України від 22 травня 2003 р. № 858-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 36. – Ст. 282. – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>

45. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051. – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>

46. Звіт НДІГК Інв. №127/1 від 12.09.2019 р. «Про підтвердження статусу геодезичної мережі спеціального призначення System.Net» – URL: <https://systemnet.com.ua/novini/gnss-rtk-merezhi-system-net-nadano-osoblivij-status-geodezichna-merezha-specialnogo-priznachennya-system-net-gmsp-system-net/>

47. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 7 липня 2011 р. – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>

48. Digitals : офіційний сайт програмного забезпечення для підготовки електронних документів із землеустрою – URL: <https://www.vinmap.net/>

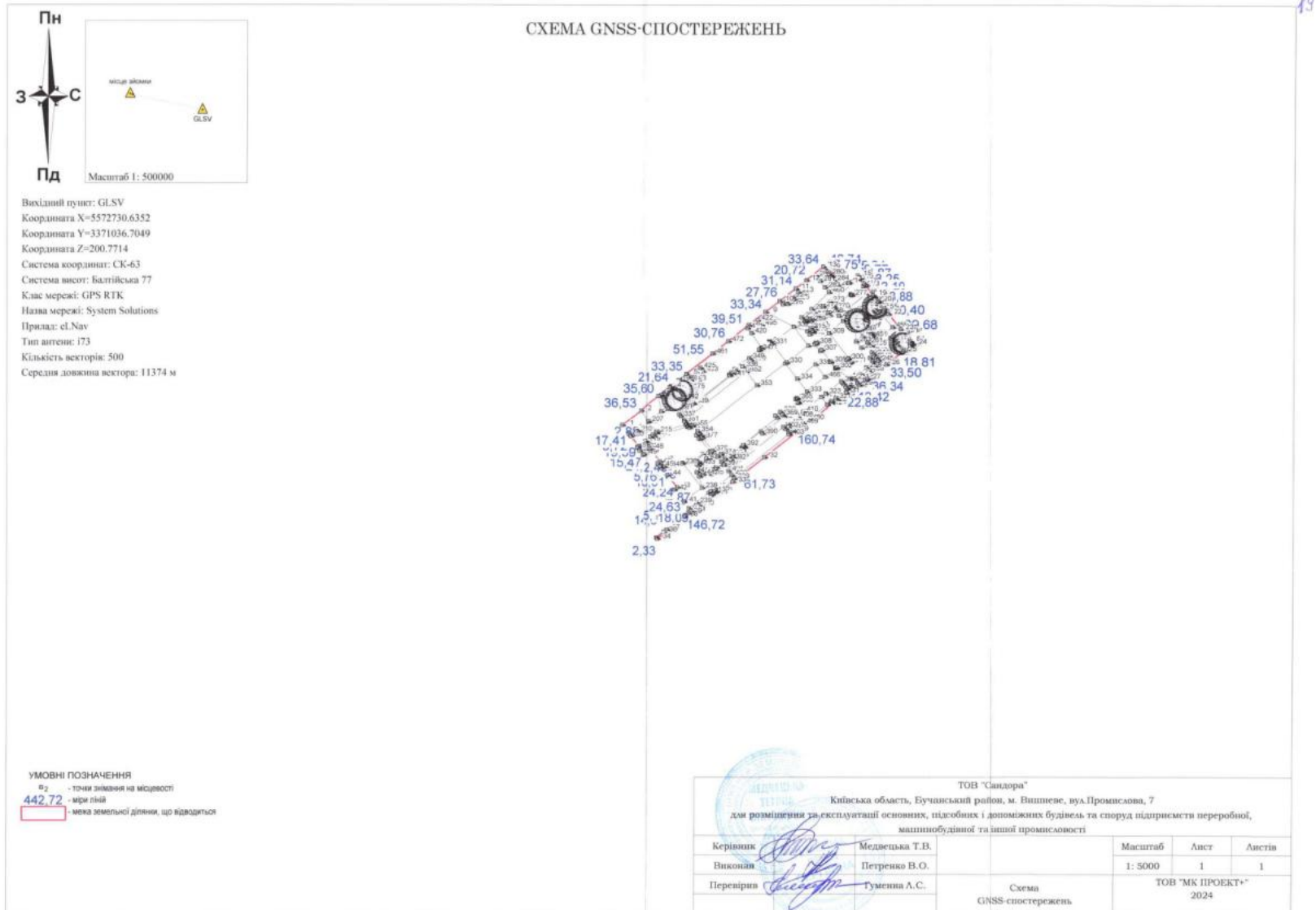
49. Про затвердження Порядку інформаційної взаємодії між Державним земельним кадастром і Державним реєстром речових прав на нерухоме майно : постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127. – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1177-20#Text>

50. Положення про підготовку і захист магістерської кваліфікаційної роботи в Національному університеті біоресурсів і природокористування України. URL: <http://nubip.edu.ua/sites/default/files/official/2025-10/%D0%9F%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%20%D0%BF%D1%96%D0%B4%D0%B3>

[%D0%BE%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D1%83%20%D1%96%20%D0%B7%D0%B0%D1%85%D0%B8%D1%81%D1%82%20%D0%BC%D0%B0%D0%B3%D1%96%D1%81%D1%82%D0%B5%D1%80%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D1%97%20%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D0%BB%D1%96%D1%84%D1%96%D0%BA%D0%B0%D1%86%D1%96%D0%B9%D0%BD%D0%BE%D1%97%20%D1%80%D0%BE%D0%B1%D0%BE%D1%82%D0%B8_2025_1.pdf](#)

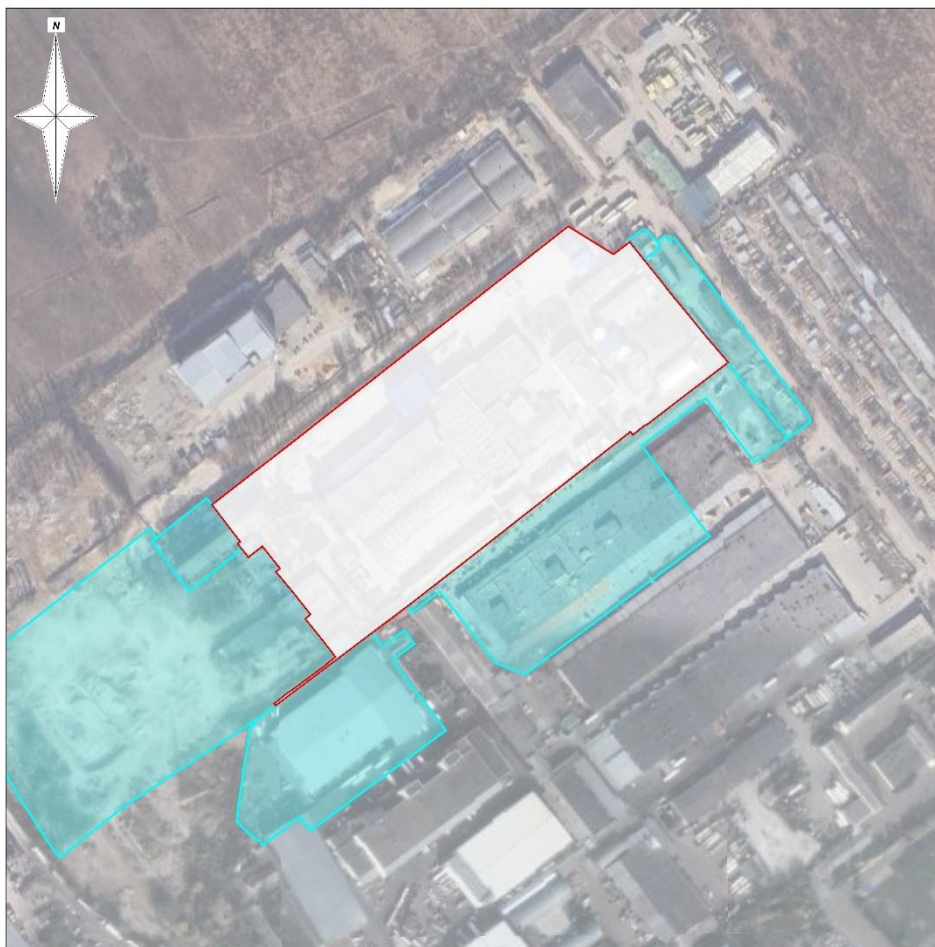
ДОДАТКИ

Додаток А



Додаток Б

ВИКОПУВАННЯ З КАДАСТРОВОЇ КАРТИ
 місто Вишневе, вулиця Промислова, 7
 Вишнева міська територіальна громада
 Бучанського району Київської області
 кадастровий номер - 3222410600:01:001:0019



Масштаб 1:5000

Умовні позначення:

- межа земельної ділянки
- зареєстровані суміжні земельні ділянки

Площа земельної ділянки S=7.4000 га
 ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
 "ВІММ-БІЛЛЬ-ДАНН УКРАЇНА"

Опис меж

- з північного-заходу - землі загального користування (вул. Промислова)
- з північного-сходу - землі гр.Крилова Л. О., гр.САВЧУК Н. В. (кад. номер 3222410600:01:001:0006)
- з північного-сходу - землі ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АГРОСИСТЕМА" (кад. номер 3222410600:01:001:0029)
- зі сходу - землі ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЕКСПАНСІЯ РІТЕЙЛ" (кад. номер 3222410600:01:001:0037)
- з південного-заходу - землі ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ПНК ПРОМ ГРУП" (кад. номер 3222410600:01:001:0042)
- із заходу - землі ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ПНК ПРОМ ГРУП" (кад. номер 3222410600:01:001:0040)
- з південного-заходу - землі гр.Колеснікова Н. В. (кад. номер 3222410600:01:001:5003)

Додаток Д

ПЕРЕЛІК

обмежень щодо використання земельної ділянки

Замовник: ТОВ "Сандора"

57262, Україна, Миколаївський р-н,

Миколаївська обл., село Миколаївське

№ _____

Земельна ділянка ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ВІММ-БІЛЛЬ-ДАНН УКРАЇНА" площею 7.4000 га, яка розташована по вулиці Промислова, 7 в місті Вишневе на території Бучанського району Київської області, обтяжена сервітутом (інші земельні сервітути (07.10) площею 0.3641 га) та не має обмежень у використанні, прав третіх осіб на використання земельної ділянки немає.

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

Код	Назва	Площа
04	Зона особливого режиму використання земель	-
04.01	Прикордонна смуга	-
04.02	Зона особливого режиму використання земель навколо військової частини, інших військових формувань	-
04.03	Зона особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів	-
05	Водоохоронне обмеження	-
05.01	Водоохоронна зона	-
05.02	Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах	-
05.03	Прибережна захисна смуга вздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах	-
05.04	Берегова смуга водних шляхів	-
05.05	Смуга відведення	-
05.06	Пляжна зона	-
06	Інше обмеження	-
06.01	Зона особливого режиму забудови	-
06.01.1	Території в червоних лініях	-
06.01.2	Території в зелених лініях	-
06.01.3	Території в блакитних лініях	-
06.01.4	Території в жовтих лініях	-
06.01.5	Території в лініях регулювання забудови	-
06.02	Територія, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи	-
06.02.1	Зона відчуження	-
06.02.2	Зона безумовного (обов'язкового) відселення	-
06.02.3	Зона гарантованого добровільного відселення	-
06.03	Зона надзвичайної екологічної ситуації	-
06.04	Умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт	-
06.05	Авіаційне, радіолокаційне обмеження	-
06.05.1	Зона обмеження забудови від радіотехнічних, радіолокаційних об'єктів	-
06.05.2	Поверхня обмеження забудови	-
06.05.3	Зона обмежень забудови щодо умов авіаційного шуму	-
06.05.4	Захисна зона аеронавігаційного обладнання	-
06.05.5	Смуга повітряних підходів	-
06.06	Історико-культурне обмеження	-
06.06.1	Буферна зона об'єкта всесвітньої спадщини	-
06.06.2	Історичний ареал населеного місця	-
06.06.3	Охоронювана археологічна територія	-
06.06.4	Історико-культурний заповідник	-
06.06.5	Історико-культурна заповідна територія	-
07	Земельні сервітути	-
07.01	Право проходу та проїзду на велосипеді	-
07.02	Право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху	-
07.03	Право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, електронних комунікаційних мереж, трубопроводів, інших лінійних комунікацій	-
07.04	Право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку	-
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	-
07.07	Право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми	-
07.08	Право прогону худоби по наявному шляху	-
07.09	Право встановлення будівельних розташувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд	-
07.10	Інші земельні сервітути	0.3641

Код	Назва	Площа
07.11	Право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм)	-
07.12	Право на будівництво та розміщення об'єктів нафтогазовидобування	-
07.13	Право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту	-
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 статтею 98 Земельного кодексу України	-
07.15	Право розміщення (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем	-
07.16	Право на будівництво та проходження інженерних, кабельних, трубопровідних мереж, необхідних для повноцінного функціонування індустріальних парків	-
08	Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій)	-
09	Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)	-
10	Території та об'єкти природно-заповідного фонду	-
10.01	Національні природні парки	-
10.02	Біосферні заповідники	-
10.03	Регіональні ландшафтні парки	-
10.04	Заказники	-
10.05	Пам'ятки природи	-
10.06	Заповідні урочища	-
10.07	Парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва	-
10.08	Заповідні зони національних природних парків	-
10.09	Зони регульованої рекреації національних природних парків	-
10.10	Зони стаціонарної рекреації національних природних парків	-
10.11	Господарські зони національних природних парків	-
10.12	Заповідні зони біосферних заповідників	-
10.13	Буферні зони біосферних заповідників	-
10.14	Зони антропогенних ландшафтів біосферних заповідників	-
10.15	Зони регульованого заповідного режиму біосферних заповідників	-
10.16	Заповідні зони регіональних ландшафтних парків	-
10.17	Зони регульованої рекреації регіональних ландшафтних парків	-
10.18	Зони стаціонарної рекреації регіональних ландшафтних парків	-
10.19	Господарські зони регіональних ландшафтних парків	-
10.20	Заповідні зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	-
10.21	Експозиційні зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	-
10.22	Наукові зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	-
10.23	Адміністративно-господарські зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	-
10.24	Охоронні зони територій та об'єктів природно-заповідного фонду	-
10.25	Території, зарезервовані з метою наступного заповідання	-
10.26	Природний заповідник	-
10.27	Ботанічний сад	-
10.28	Заповідна зона ботанічного саду	-
10.29	Експозиційна зона ботанічного саду	-
10.30	Наукова зона ботанічного саду	-
10.31	Адміністративно-господарська зона ботанічного саду	-
10.32	Дендрологічний парк	-
10.33	Заповідна зона дендрологічного парку	-
10.34	Експозиційна зона дендрологічного парку	-
10.35	Наукова зона дендрологічного парку	-
10.36	Адміністративно-господарська зона дендрологічного парку	-
10.37	Зоологічний парк	-
10.38	Експозиційна зона зоологічного парку	-
10.39	Наукова зона зоологічного парку	-
10.40	Рекреаційна зона зоологічного парку	-

Код	Назва	Площа
10.41	Господарська зона зоологічного парку	-
11	Території, до складу яких входять земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності	-
12	Заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту	-
13	Заборона на провадження окремих видів діяльності	-
14	Обов'язок щодо утримання та збереження ползахисних лісових смуг	-
15	Буферна зона	-
15.01	Буферна зона навколо об'єкта культурної спадщини	-
16	Території та об'єкти культурної спадщини	-
16.01	Пам'ятки культурної спадщини та/або їх території	-
16.02	Історико-культурні заповідники	-
16.03	Історико-культурні заповідні території	-
16.04	Охоронювані археологічні території	-
16.05	Музеї просто неба	-
16.06	Меморіальні музеї-садиби	-
16.07	Історичні ареали населених місць	-
16.08	Об'єкти культурної всесвітньої спадщини	-
16.09	Інші території та об'єкти культурної спадщини	-

Виконав

сертифікований інженер-землевпорядник

_____ Т.В. Медвецька

Додаток Е

№	Назва межового знаку	Відстань(м)	Координати SK63(3) (м)		Координати USK2000 (м)	
			X	Y	X	Y
1	1	36,53	5575176,31	3359709,97	5587438,75	6310807,47
2	2	35,6	5575198,75	3359738,80	5587459,82	6310837,34
3	3	21,64	5575220,61	3359766,90	5587480,34	6310866,45
4	4	33,35	5575233,90	3359783,98	5587492,82	6310884,14
5	5	51,55	5575254,55	3359810,17	5587512,22	6310911,28
6	6	30,76	5575286,24	3359850,83	5587541,98	6310953,41
7	7	39,51	5575305,17	3359875,07	5587559,75	6310978,52
8	8	33,34	5575329,73	3359906,02	5587582,84	6311010,60
9	9	27,76	5575350,12	3359932,40	5587601,97	6311037,92
10	10	31,14	5575367,26	3359954,24	5587618,07	6311060,56
11	11	20,72	5575386,47	3359978,75	5587636,11	6311085,95
12	12	33,64	5575399,32	3359995,00	5587648,19	6311102,80
13	13	46,74	5575420,15	3360021,41	5587667,76	6311130,17
14	14	17,75	5575395,49	3360061,12	5587641,25	6311168,69
15	15	5,24	5575406,25	3360075,24	5587651,34	6311183,30
16	16	9,77	5575402,17	3360078,53	5587647,11	6311186,40
17	17	4,87	5575394,56	3360084,66	5587639,21	6311192,17
18	18	18,25	5575390,75	3360087,70	5587635,26	6311195,03
19	19	12,1	5575376,49	3360099,09	5587620,48	6311205,74
20	20	1,78	5575367,08	3360106,70	5587610,72	6311212,90
21	21	23,88	5575365,49	3360107,50	5587609,09	6311213,62
22	22	30,4	5575347,11	3360122,74	5587590,00	6311227,99
23	23	29,68	5575323,65	3360142,08	5587565,65	6311246,21
24	24	18,81	5575301,03	3360161,29	5587542,14	6311264,34
25	25	33,5	5575289,46	3360146,46	5587531,28	6311248,98
26	26	36,34	5575269,19	3360119,79	5587512,28	6311221,37
27	27	3,73	5575247,01	3360091,00	5587491,47	6311191,56
28	28	12,42	5575245,32	3360087,67	5587489,94	6311188,15
29	29	3,33	5575237,54	3360077,99	5587482,62	6311178,11
30	30	22,88	5575240,16	3360075,93	5587485,34	6311176,18
31	31	160,74	5575226,04	3360057,93	5587472,07	6311157,52
32	32	61,73	5575126,72	3359931,54	5587378,77	6311026,55
33	33	146,72	5575088,87	3359882,78	5587343,24	6310976,04
34	34	2,33	5575000,51	3359765,65	5587260,46	6310854,84
35	35	14,55	5575002,19	3359764,03	5587262,22	6310853,30
36	36	5,17	5575011,20	3359775,46	5587270,68	6310865,14
37	37	35,23	5575014,09	3359779,75	5587273,37	6310869,57
38	38	7,89	5575035,00	3359808,10	5587292,93	6310898,88

39	39	4,87	5575040,09	3359814,13	5587297,73	6310905,15
40	40	18,09	5575043,09	3359817,97	5587300,55	6310909,13
41	41	24,63	5575057,31	3359806,78	5587315,28	6310898,61
42	42	5,99	5575076,50	3359791,34	5587335,19	6310884,09
43	43	24,24	5575080,22	3359796,04	5587338,68	6310888,96
44	44	18,01	5575099,20	3359780,97	5587358,36	6310874,79
45	45	5,76	5575113,15	3359769,58	5587372,83	6310864,07
46	46	4,68	5575117,52	3359765,82	5587377,38	6310860,52
47	47	24,93	5575120,47	3359769,45	5587380,16	6310864,28
48	48	12,98	5575139,98	3359753,93	5587400,38	6310849,69
49	49	2,49	5575131,90	3359743,77	5587392,79	6310839,16
50	50	15,47	5575130,17	3359741,98	5587391,14	6310837,29
51	51	2,88	5575142,28	3359732,35	5587403,70	6310828,24
52	52	19,59	5575143,96	3359734,69	5587405,26	6310830,65
53	53	3,72	5575159,44	3359722,69	5587421,30	6310819,39
54	54	17,41	5575162,41	3359720,45	5587424,37	6310817,29
		1367,11				