

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

ПОГОДЖЕНО

Декан факультету
землевпорядкування

_____ **Олександр ШЕВЧЕНКО**

«___» _____ 2026 р.

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ

Завідувач кафедри
управління земельними ресурсами

_____ **Ольга ДОРОШ**

«___» _____ 2026 р.

БАКАЛАВРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

**на тему «Встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) в
межах села Гоголів Великодимирської територіальної громади
Броварського району Київської області»**

Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»

Гарант освітньої програми

д-р. географ. наук, проф. _____

Іван КОВАЛЬЧУК

Керівник бакалаврської кваліфікаційної роботи

д-р. екон. наук., доц. _____

Ірина КУПРІЯНЧИК

Виконала

Богдана КОСТЮЧОК

КИЇВ – 2026

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

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
управління земельними ресурсами

_____ **Ольга ДОРОШ**

« » _____ 2026р.

ЗАВДАННЯ

на виконання бакалаврської кваліфікаційної роботи студентці

Костючок Богдані Миколаївні

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи: «Встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) в межах села Гоголів Великодимирської територіальної громади Броварського району Київської області».

Затверджена наказом ректора НУБіП України від 27.11.2025 року № 2899«С».

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

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

У роботі були поставлені наступні завдання:

1. розкрити сутність поняття меж земельної ділянки та охарактеризувати значення їх встановлення в натурі (на місцевості);
2. дослідити нормативно-правове забезпечення встановлення меж земельних ділянок в Україні;
3. охарактеризувати склад і зміст землевпорядної та кадастрової документації, необхідної для встановлення меж земельної ділянки;

4. виконати аналіз вихідних даних, матеріалів топографо-геодезичних робіт і кадастрової інформації щодо земельної ділянки;
5. розробити проектне рішення щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) відповідно до вимог чинного законодавства.

Дата видачі завдання _____

**Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи**

_____ **Ірина КУПРІЯНЧИК**

Завдання прийняла до виконання

_____ **Богдана КОСТЮЧОК**

РЕФЕРАТ

Актуальність теми бакалаврської роботи зумовлена тим, що встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) є важливою передумовою належного оформлення прав на землю, забезпечення достовірності відомостей Державного земельного кадастру та запобігання земельним спорам. Чинне земельне законодавство України розглядає земельну ділянку як окремий об'єкт правовідносин, а законодавство у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру визначає організаційні, правові та процедурні засади формування земельних ділянок, внесення відомостей про них до кадастру і подальшої державної реєстрації речових прав. Саме тому питання точного визначення, відновлення та закріплення меж земельної ділянки на місцевості має не лише теоретичне, а й вагоме прикладне значення.

У бакалаврській роботі досліджено теоретичні, правові, організаційні та практичні підходи до встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) в межах села Гоголів Великодимирської територіальної громади Броварського району Київської області.

Метою бакалаврської роботи - є обґрунтування теоретичних, нормативно-правових та методичних засад встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), а також розроблення проектних рішень щодо винесення меж земельної ділянки в межах села Гоголів Великодимирської територіальної громади Броварського району Київської області.

Об'єктом дослідження є процес встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) в межах населеного пункту.

Предметом дослідження є сукупність теоретичних положень, нормативно-правових норм, організаційно-методичних підходів, землевпорядної документації та топографо-геодезичних робіт, пов'язаних із

встановленням меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) в межах села Гоголів Великодимирської територіальної громади Броварського району Київської області.

У роботі були поставлені наступні завдання:

1. розкрити сутність поняття меж земельної ділянки та охарактеризувати значення їх встановлення в натурі (на місцевості);
2. дослідити нормативно-правове забезпечення встановлення меж земельних ділянок в Україні;
3. охарактеризувати склад і зміст землевпорядної та кадастрової документації, необхідної для встановлення меж земельної ділянки;
4. виконати аналіз вихідних даних, матеріалів топографо-геодезичних робіт і кадастрової інформації щодо земельної ділянки;
5. розробити проектне рішення щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) відповідно до вимог чинного законодавства.

Робота складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків.

Методи дослідження. Для розкриття теоретичних основ встановлення меж земельних ділянок застосовано метод аналізу і синтезу, який дав змогу дослідити сутність поняття меж земельної ділянки, визначити їх значення у системі земельних відносин, а також узагальнити роль меж у забезпеченні прав власників і землекористувачів. Метод наукового узагальнення використано для систематизації теоретичних положень щодо видів межових знаків, їх призначення, порядку встановлення та значення для закріплення меж земельної ділянки на місцевості.

Порівняльно-правовий метод використано для зіставлення окремих нормативних положень, що регулюють порядок підготовки, погодження та оформлення відповідної землевпорядної документації. Для дослідження методичних основ встановлення меж земельної ділянки застосовано системно-структурний метод, який дав змогу розглянути процес

встановлення меж як послідовну систему взаємопов'язаних етапів: підготовка вихідних даних, проведення топографо-геодезичних робіт, визначення та закріплення поворотних точок меж, погодження меж із суміжними власниками та землекористувачами, оформлення технічної документації із землеустрою. Метод класифікації використано для групування основних стадій виконання робіт, видів вихідних матеріалів, складових технічної документації та елементів процедури встановлення меж земельної ділянки.

У практичній частині роботи застосовано картографічний метод, який забезпечив просторове відображення місцеположення земельної ділянки, її меж, поворотних точок та зв'язку з суміжними землекористуваннями. Топографо-геодезичний метод використано для опрацювання матеріалів геодезичних робіт, визначення координат поворотних точок меж земельної ділянки та обґрунтування їх місцеположення на місцевості.

Нормативно-правову основу дослідження становлять Земельний кодекс України, Закон України «Про землеустрій», Закон України «Про Державний земельний кадастр», Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру», постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а також наказ Держкомзему України від 18.05.2010 № 376, яким затверджено Інструкцію про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками. Саме ці акти визначають правовий режим земельної ділянки як об'єкта земельних відносин, склад і зміст технічної документації із землеустрою, порядок внесення відомостей до Державного

земельного кадастру, вимоги до топографо-геодезичних робіт і процедури державної реєстрації прав на земельні ділянки.

Інформаційну базу дослідження становлять правовстановлюючі документи на земельну ділянку, матеріали технічної документації із землеустрою, кадастрові дані, відомості Публічної кадастрової карти, результати топографо-геодезичних робіт, планово-картографічні матеріали та дані про обмеження у використанні земель. Їх використання дає змогу комплексно обґрунтувати встановлення меж земельної ділянки та забезпечити достовірність отриманих результатів.

Практичне значення одержаних результатів полягає у можливості використання результатів дослідження при виготовленні технічної документації із землеустрою, закріпленні меж земельної ділянки межовими знаками, внесенні відомостей до Державного земельного кадастру, державній реєстрації прав та врегулюванні можливих спорів щодо меж земельної ділянки.

Ключові слова: земельна ділянка, межі земельної ділянки, встановлення меж земельної ділянки, землеустрій, технічна документація, межові знаки, відновлення меж земельної ділянки, формування земельної ділянки.

ABSTRACT

The relevance of the topic of this bachelor's thesis stems from the fact that the on-site demarcation of land parcels is a crucial prerequisite for the proper registration of land rights, ensuring the accuracy of information in the State Land Cadastre, and preventing land disputes. Current Ukrainian land legislation treats a land plot as a separate object of legal relations, while legislation in the field of land management and the State Land Cadastre defines the organizational, legal, and procedural foundations for the formation of land plots, the entry of information about them into the cadastre, and the subsequent state registration of property rights. That is why the issue of accurately determining, restoring, and demarcating the boundaries of a land plot on the ground has not only theoretical but also significant practical importance.

This bachelor's thesis examines theoretical, legal, organizational, and practical approaches to establishing land plot boundaries in situ (on the ground) within the village of Hoholiv, Velykodymyrska Territorial Community, Brovary District, Kyiv Region.

The aim of this bachelor's thesis is to substantiate the theoretical, regulatory, and methodological foundations for establishing land plot boundaries in situ (on the ground), as well as to develop design solutions for demarcating land plot boundaries within the village of Hoholiv, Velykodymyrska Territorial Community, Brovary District, Kyiv Region.

The object of the study is the process of establishing land plot boundaries in situ (on the ground) within the boundaries of a settlement.

The subject of the study is the set of theoretical provisions, regulatory and legal norms, organizational and methodological approaches, land management documentation, and topographic and geodetic works related to the establishment of

land plot boundaries in situ (on the ground) within the village of Hoholiv, Velykodymyr Territorial Community, Brovary District, Kyiv Region.

The following objectives were set in this work:

1. to reveal the essence of the concept of land plot boundaries and characterize the significance of their establishment in situ (on the ground);
2. to examine the legal framework for establishing land parcel boundaries in Ukraine;
3. to describe the composition and content of land management and cadastral documentation required for establishing land parcel boundaries;
4. to analyze the source data, materials from topographic and geodetic surveys, and cadastral information regarding the land parcel;
5. develop a design solution for establishing land plot boundaries in the field (on-site) in accordance with the requirements of current legislation.

The work consists of an introduction, three chapters, conclusions, a list of references, and appendices.

Research Methods. To explore the theoretical foundations of establishing land plot boundaries, the method of analysis and synthesis was applied, which made it possible to examine the essence of the concept of land plot boundaries, determine their significance within the system of land relations, and summarize the role of boundaries in ensuring the rights of owners and land users. The method of scientific generalization was used to systematize theoretical provisions regarding the types of boundary markers, their purpose, the procedure for their establishment, and their significance for securing land plot boundaries on the ground.

The comparative legal method was used to compare specific regulatory provisions governing the procedure for preparing, approving, and formalizing the relevant land management documentation. To study the methodological foundations of establishing land parcel boundaries, the systemic-structural method was applied, which made it possible to examine the boundary-establishment process as a sequential system of interrelated stages: preparation of source data,

conducting topographic and geodetic work, determining and marking boundary control points, agreeing on boundaries with adjacent owners and land users, and preparing technical land management documentation. A classification method was used to group the main stages of work, types of source materials, components of technical documentation, and elements of the land parcel boundary establishment procedure.

In the practical part of the work, a cartographic method was applied, which provided a spatial representation of the land plot's location, its boundaries, boundary points, and connections with adjacent land uses. The topographic-geodetic method was used to process geodetic survey data, determine the coordinates of the boundary turning points of the land plot, and substantiate their location on the ground.

The legal framework for the study consists of the Land Code of Ukraine, the Law of Ukraine “On Land Management,” the Law of Ukraine “On the State Land Cadastre,” the Law of Ukraine “On Topographic, Geodetic, and Cartographic Activities,” the Law of Ukraine “On State Registration of Real Rights to Immovable Property and Their Encumbrances,” Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine No. 1051 dated October 17, 2012, “On Approval of the Procedure for Maintaining the State Land Cadastre,” Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine No. 1127 dated December 25, 2015, “On State Registration of Real Rights to Immovable Property and Their Encumbrances,” as well as Order of the State Committee for Land Resources of Ukraine No. 376 dated May 18, 2010, which approved the Instructions on the Establishment (Restoration) of Land Plot Boundaries in Kind (on the Ground) and Their Marking with Boundary Markers.

It is these acts that define the legal regime of a land plot as an object of land relations, the composition and content of technical land management documentation, the procedure for entering information into the State Land

Cadastral, requirements for topographic and geodetic work, and the procedures for state registration of rights to land plots.

The information base of the study consists of title documents for the land plot, materials from the technical land management documentation, cadastral data, information from the Public Cadastral Map, results of topographic and geodetic work, planning and cartographic materials, and data on restrictions on land use. Their use makes it possible to comprehensively justify the establishment of land plot boundaries and ensure the reliability of the results obtained.

The practical significance of the results obtained lies in the possibility of using the research results in the preparation of technical land management documentation, the demarcation of land plot boundaries with boundary markers, the entry of information into the State Land Cadastre, the state registration of rights, and the resolution of potential disputes regarding land plot boundaries.

Keywords: land plot, land plot boundaries, establishment of land plot boundaries, land management, technical documentation, boundary markers, restoration of land plot boundaries, formation of a land plot.

ЗМІСТ

ВСТУП	14
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В НАТУРІ (НА МІСЦЕВОСТІ)	15
1.1. Теоретична сутність меж земельної ділянки та характеристика межових знаків	15
1.2. Нормативно-правове регулювання встановлення меж земельної ділянки	23
1.3. Порядок та процедурні аспекти встановлення меж земельної ділянки ...	26
РОЗДІЛ 2. МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	33
2.1. Основні стадії та послідовність встановлення меж земельної ділянки ...	33
2.2. Особливості встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)	37
2.3. Зміст технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)	43
РОЗДІЛ 3. ПРОЕКТНЕ РІШЕННЯ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В НАТУРІ (НА МІСЦЕВОСТІ) В МЕЖАХ СЕЛА ГОГОЛІВ ВЕЛИКОДИМИРСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ БРОВАРСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ	53
3.1. Підготовка завдання на виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки	53
3.2. Матеріали та результати топографо-геодезичних робіт	57
3.3. Розроблення проектного рішення щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) відповідно до вимог чинного законодавства	61
ВИСНОВКИ	64
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	67
ДОДАТКИ	73

ВСТУП

Актуальність досліджуваної теми бакалаврської роботи обумовлюється тим, що визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) виступає ключовою передумовою коректного оформлення прав на земельні ресурси, забезпечення точності та повноти даних Державного земельного кадастру, а також мінімізації ризиків виникнення земельних конфліктів між землевласниками та землекористувачами. Відповідно до чинного земельного законодавства України земельна ділянка розглядається як самостійний об'єкт правових відносин, тоді як нормативно-правова база у сфері землеустрою та кадастрового обліку регламентує організаційні, правові та процедурні механізми формування земельних ділянок, внесення інформації про них до Державного земельного кадастру та подальшої державної реєстрації речових прав.

У зв'язку з цим питання точного встановлення, відновлення та закріплення меж земельних ділянок на місцевості набуває як теоретичної значущості для розвитку земельно-правової науки, так і практичної важливості для забезпечення ефективного функціонування системи земельних відносин, кадастрового обліку та правового захисту прав власників і користувачів земельних ділянок.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В НАТУРІ (НА МІСЦЕВОСТІ)

1.1. Теоретична сутність меж земельної ділянки та характеристика межових знаків

Межі земельної ділянки є базовим елементом правового та просторового визначення об'єкта земельних відносин. У теоретичному та нормативному аспектах межа земельної ділянки розуміється як умовна або матеріалізована лінія на місцевості та в кадастровій документації, що відокремлює одну земельну ділянку від іншої і визначає межі поширення прав власності чи користування.

Відповідно до статті 79 Земельного кодексу України «земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами» [10].

Для здійснення цивільно-правових заходів земельна ділянка повинна бути сформована. Так, відповідно до статті 79-1 Земельного кодексу України «формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру» [10].

Формування меж земельної ділянки здійснюється в процесі землеустрою шляхом визначення координат поворотних точок меж у відповідній системі координат. Ці межі фіксуються у Державному земельному кадастрі. Присвоєння кадастрового номеру визначає земельну ділянку як сформовану.

«Формування земельних ділянок здійснюється:

- у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;
- шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;

- шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проектами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;
- шляхом інвентаризації земель у випадках, передбачених законом;
- за проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв);
- за затвердженими комплексними планами просторового розвитку території територіальних громад, генеральними планами населених пунктів, детальними планами території» [10].

Відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр» «до Державного земельного кадастру включаються такі відомості про земельні ділянки:

- кадастровий номер;
- місце розташування, у тому числі дані Державного адресного реєстру (за наявності);
- опис меж;
- площа;
- міри ліній по периметру;
- координати поворотних точок меж;
- дані про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі;
- дані про якісний стан земель та про бонітування ґрунтів

- відомості про інші об'єкти Державного земельного кадастру, до яких територіально (повністю або частково) входить земельна ділянка;
- цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель);
- склад угідь із зазначенням контурів, координат поворотних точок, геометричних параметрів, назв, адрес будівель, споруд та інженерних мереж, ідентифікаторів об'єктів будівництва та закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів;
- відомості про обмеження у використанні земельних ділянок;
- відомості про частину земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки;
- відомості про заходи щодо охорони земель і ґрунтів;
- нормативна грошова оцінка;
- частину земельної ділянки, на якій може проводитися гідротехнічна меліорація;
- відомості про назву, код (номер) меліоративної мережі, яка забезпечує гідротехнічну меліорацію відповідної земельної ділянки;
- інформація про документацію із землеустрою та оцінки земель щодо земельної ділянки та інші документи, на підставі яких встановлено відомості про земельну ділянку;
- відомості про земельні ділянки, забруднені вибухонебезпечними предметами» [20].

«Кадастровий номер земельної ділянки - індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування» [20].

Земельній ділянці після внесення відомостей до Державного земельного кадастру обов'язково присвоюється кадастровий номер, який виступає її унікальним ідентифікатором у системі кадастру. Нумерація таких ділянок є уніфікованою та застосовується на всій території України, а порядок формування структури кадастрового номера встановлюється Кабінетом Міністрів України. Вказаний номер підлягає обов'язковому зазначенню в рішеннях органів державної влади, органів місцевого самоврядування та Ради міністрів Автономної Республіки Крим, зокрема при передачі земельних ділянок у власність або користування, зміні їх цільового призначення, визначенні грошової оцінки та затвердженні документації із землеустрою чи оцінки земель. Скасування кадастрового номера можливе виключно у випадку анулювання державної реєстрації земельної ділянки, при цьому зміна власника, користувача або характеристик ділянки не є підставою для такого скасування. Кадастровий номер, який було скасовано, не може бути повторно використаний для іншої земельної ділянки, а інформація про такі номери зберігається у Державному земельному кадастрі на постійній основі [20].

Земельні ділянки відносяться до певних категорій земель, відповідно до їх основного цільового призначення.

Категорії земель України наступні:

- «а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;
- г) землі рекреаційного призначення;
- д) землі історико-культурного призначення;
- е) землі лісгосподарського призначення;
- є) землі водного фонду;

ж) землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення» [10].

Встановлення меж земельних ділянок виконує функції в аспектах:

- юридичному - визначення обсяг прав на землю;
- просторовому - опис через координати положення ділянок та закріплення на місцевості, що дає можливість планування розвитку територій та використання земель;
- раціональному використанню земель - відокремлення одних категорії земель від інших, тим самим сприяючи сталому землекористуванню та розумному використанню земельних ресурсів.

Матеріалізація меж на місцевості здійснюється шляхом встановлення межових знаків.

Варто зазначити, що відповідно до Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, що затверджена Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 № 376 та який втратив чинність на підставі Наказу Міністерства аграрної політики та продовольства № 127 (з1142-21) від 13.08.2021, межові знаки можуть бути трьох видів - конструкція з чотирьох деталей, металева труба та дерев'яний стовп [25].

Зважаючи на втрату чинності Інструкції, межові знаки не мають визначеного зразка. Разом з тим, вказана Інструкція може слугувати прикладом для здійснення заходів із закріплення меж земельних ділянок.

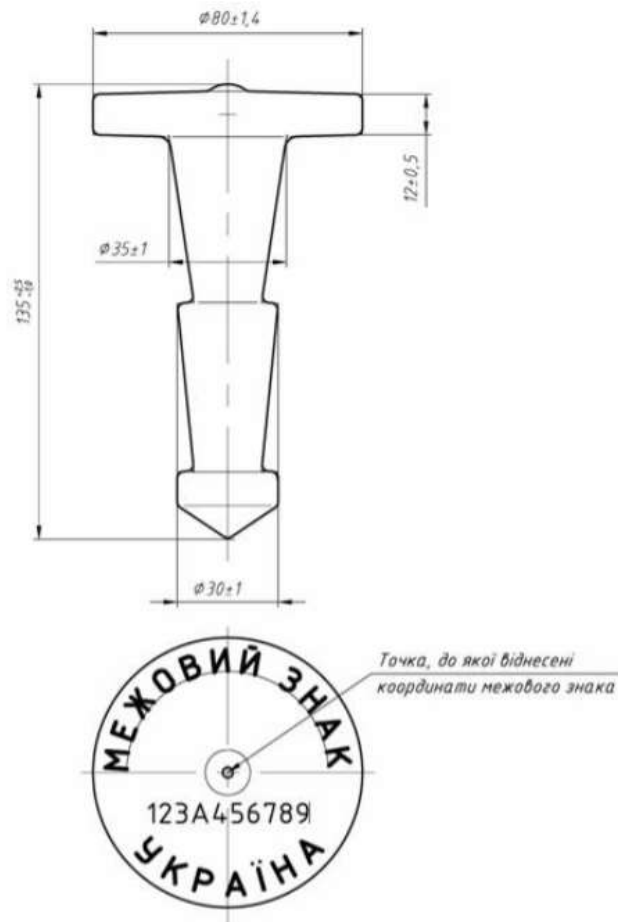


Рис. 1.1 Межовий знак першого виду - конструкція з чотирьох деталей
[25]

Межовий знак першого виду - конструкція з чотирьох деталей складається з (рис. 1.1) :

- «деталь 1 - металева марка у формі кола діаметром 50 мм та товщиною 1 мм. У центрі марки розміщений отвір для кріплення за допомогою закладного дюбеля (деталь 2) та стержня фіксуючого (деталь 3). За периметром кола угорі розміщений напис "МЕЖОВИЙ ЗНАК", унизу - "Україна". Під отвором нанесений номер межового знака з десяти символів, вище отвору нанесений унікальний ідентифікаційний штрих-код;

- деталь 2 - закладний дюбель довжиною 120 мм з верхньою основою у формі кола діаметром 60 мм, виготовлений з особливо витривалого полімеру;
- деталь 3 - стержень фіксуючий червоного кольору довжиною 127 мм, виготовлений з особливо витривалого полімеру;
- деталь 4 - стовпчик установочний (у розрізі хрестоподібний) висотою 700 мм з верхньою основою діаметром 60 мм, виготовлений з особливо витривалого полімеру» [25].

Межовий знак у скомплектованому вигляді призначений для закріплення меж земельних ділянок на ґрунтовому покритті.

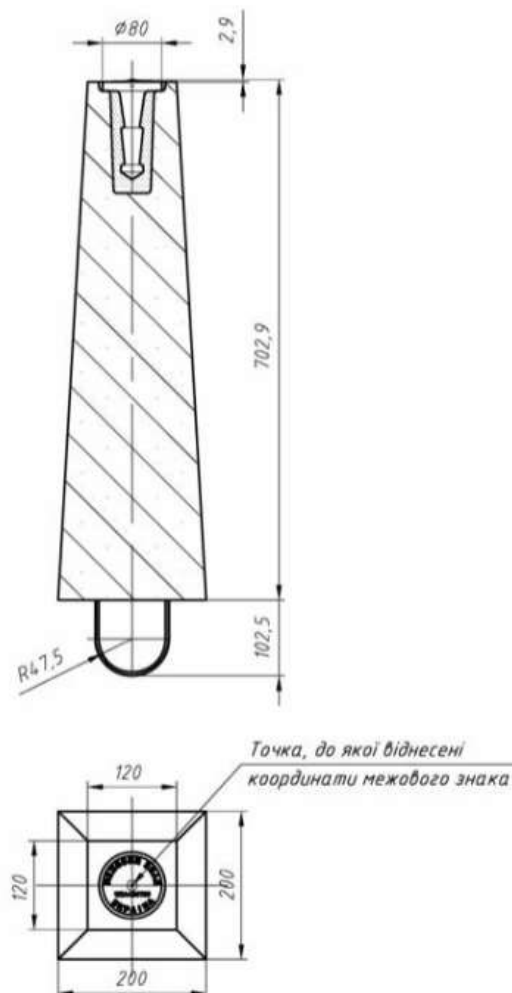


Рис. 1.2 Межовий знак другого виду - металева труба[25]

Вид другий - металева труба діаметром 3-7 см висотою 80-100 см з привареною у верхній частині металевою пластиною для написів (рис. 1.2) [25].

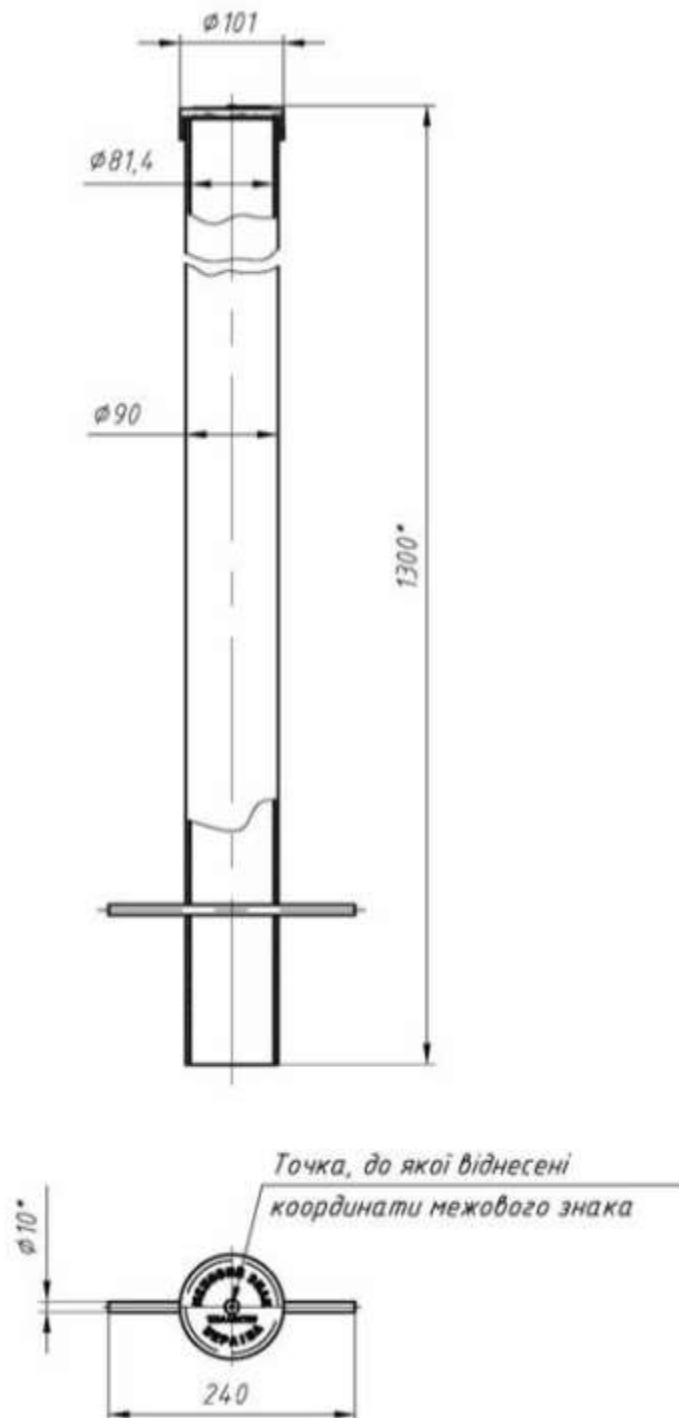


Рис. 1.3 Межовий знак третього виду - дерев'яний стовп [25]

Вид третій - дерев'яний стовп діаметром не менше 10 см висотою не менше 100 см з хрестовиною у нижній частині та верхньою основою 15x15

см і висотою 20 см, у верхній частині стовпа робиться виріз для написів (рис. 1.3).

1.2. Нормативно-правове регулювання встановлення меж земельної ділянки

Базові засади правового регулювання використання земель закріплені на конституційному рівні. Відповідно до статті 13 Конституції України, земля, надра, атмосферне повітря та інші природні ресурси визнаються об'єктами права власності Українського народу, а здійснення правомочностей власника покладається на органи державної влади та місцевого самоврядування [11].

Стаття 14 Конституції визначає землю як ключове національне багатство, що перебуває під особливою державною охороною, а також гарантує право власності на неї. Таке право набувається і реалізується виключно у порядку, встановленому законом [11]. Отже, конституційні норми формують основу правового режиму землекористування, забезпечуючи узгодження приватних і публічних інтересів.

Центральне місце серед нормативно-правових актів у цій сфері займає Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III, який визначає принципи регулювання земельних відносин, класифікацію земель, правові режими їх використання, порядок набуття прав на землю та механізми державного контролю [10].

Кодекс передбачає поділ земель за цільовим призначенням, зокрема на землі сільськогосподарського використання, житлової та громадської забудови, природно-заповідного та водного фондів тощо. Така класифікація має визначальне значення для встановлення особливостей правового режиму кожної категорії, включаючи обмеження та умови використання.

Окремий блок норм присвячено формам власності на землю, серед яких виділяються державна, комунальна та приватна. Законодавство

встановлює підстави набуття прав, порядок передачі земельних ділянок, а також визначає права й обов'язки землевласників і землекористувачів.

Регулювання земельних відносин не обмежується лише Земельним кодексом. Значну роль відіграють спеціалізовані закони, що деталізують окремі аспекти цієї сфери. Зокрема, Закон України «Про землеустрій» визначає правові та організаційні засади проведення землеустрою як інструменту планування використання територій, формування земельних ділянок і встановлення їх меж [32].

Закон України «Про Державний земельний кадастр» регламентує функціонування кадастру як єдиної геоінформаційної системи, що містить відомості про земельні ділянки, їх цільове призначення та обмеження у використанні [20]. Повнота і достовірність цих даних є необхідною умовою ефективного управління земельними ресурсами.

Правові засади охорони земель визначені Законом України «Про охорону земель», який спрямований на запобігання деградаційним процесам, забрудненню та виснаженню ґрунтів, а також на забезпечення відновлення їх родючості і підтримання екологічної рівноваги [34].

Суттєве значення мають і підзаконні нормативні акти, зокрема постанови Кабінету Міністрів України та акти центральних органів виконавчої влади, які конкретизують положення законів і встановлюють механізми їх практичної реалізації. Так, постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051 затверджує Порядок ведення Державного земельного кадастру, визначаючи вимоги до структури кадастрових даних, форм електронних документів і класифікацій [26, 27].

До нормативної бази також належать акти суміжних галузей, які встановлюють обмеження у використанні земель. Серед них Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», Водний кодекс України, постанова Кабінету Міністрів України від 27 грудня 2022 року № 1455 щодо охорони електричних мереж, державні санітарні правила планування та

забудови населених пунктів, Закон України «Про природно-заповідний фонд України» та інші.



Рис. 1.4 Основні законодавчі акти у сфері земельних відносин

Юридична відповідальність за порушення земельного законодавства передбачена Кримінальним кодексом України. Водночас питання набуття, припинення прав на землю, а також визначення речових прав регулюються Цивільним кодексом України.

Державна реєстрація прав на земельні ділянки та їх обтяжень, включаючи сервітути, емфітевзис і суперфіцій, здійснюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Важливим елементом правового забезпечення є також нормативні акти, що регулюють оцінку земель і проведення земельних торгів.

Практична реалізація державної політики у сфері землекористування забезпечується системою органів державної влади та місцевого самоврядування. Центральну роль виконує Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 14 січня 2015 року № 15, що затверджує Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру., до її основних завдань належать реалізація державної політики у сфері земельних відносин, ведення кадастру, здійснення державного контролю за використанням і охороною земель, а також надання адміністративних послуг і формування пропозицій щодо державної політики [23].

Органи місцевого самоврядування здійснюють розпорядження землями комунальної власності, затверджують документацію із землеустрою та контролюють використання земель на відповідній території. У процесі децентралізації значний обсяг повноважень було передано територіальним громадам, що сприяло більш ефективному управлінню земельними ресурсами з урахуванням місцевих потреб.

Згідно із Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», до виключної компетенції місцевих рад належать, зокрема, регулювання земельних відносин, здійснення контролю за використанням та охороною земель, а також встановлення ставок земельного податку відповідно до Податкового кодексу України [33].

Повноваження органів державної влади та місцевого самоврядування у сфері земельних відносин детально визначені у главах 2, 3 та 3-1 Земельного кодексу України [10].

1.3. Порядок та процедурні аспекти встановлення меж земельної ділянки

Встановлення меж земельної ділянки в частині документації із землеустрою забезпечується розробленням технічної документації із

землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), що регламентовано статтею 55 Закону України «Про землеустрій».

Розробники технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) можуть бути:

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

фізичні особи - підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою» [32].

«Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) розробляється за рішенням власника (розпорядника) земельної ділянки, землекористувача. У разі передачі у власність та користування земельної ділянки на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за рішенням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування технічна документація розробляється на підставі дозволу, виданого відповідним органом (крім випадків, якщо відповідно до закону розроблення технічної документації здійснюється без надання такого дозволу)» [32].

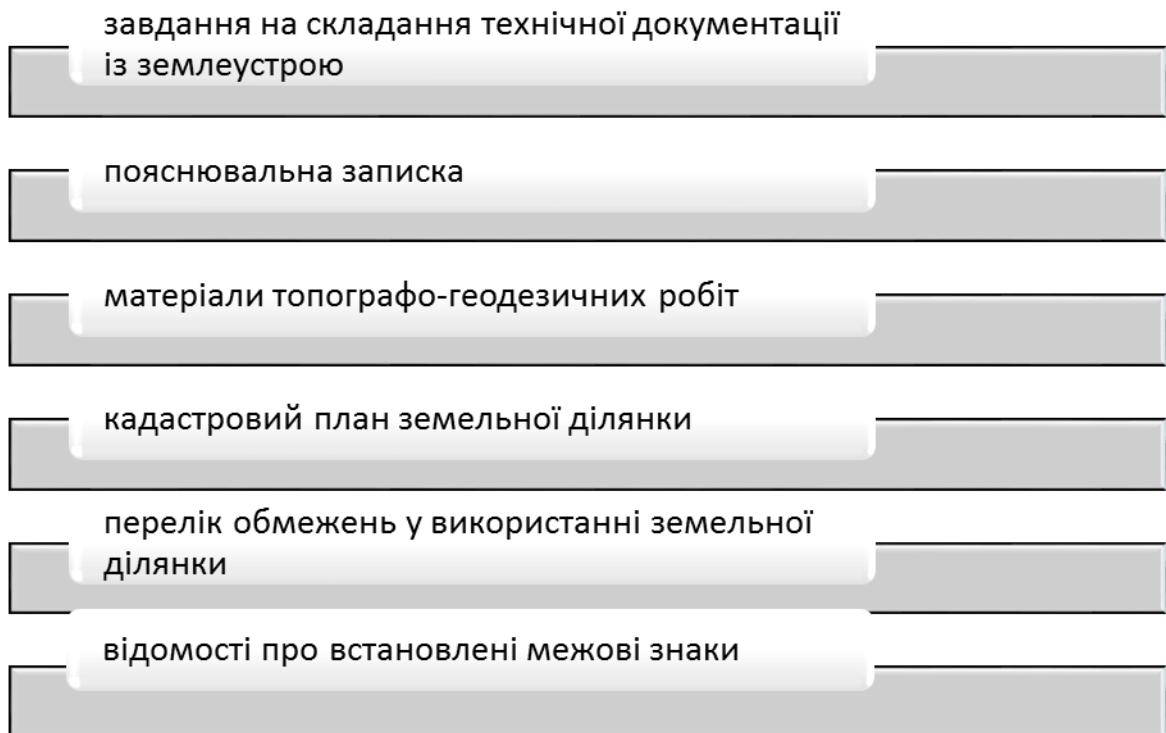


Рис. 1.5 Склад технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) відповідно до статті 55 Закону України «Про землеустрій» [32].

Пояснювальна записка має бути сформована відповідно до вимог статті 29 Закону України «Про землеустрій» та має містити:

«підстава проведення землеустрою (у тому числі рішення органу державної влади, органу місцевого самоврядування, на підставі якого здійснюється розроблення документації із землеустрою);

основні відомості про об'єкт (об'єкти) землеустрою;

використані розробником нормативно-правові акти з питань здійснення землеустрою;

використані розробником норми і правила у сфері землеустрою;

використані розробником документи Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель;

використані розробником відомості Державного земельного кадастру, а також Державного реєстру земель у разі внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, сформовані до 2013 року;

використані розробником відомості Державного картографо-геодезичного фонду;

використана розробником затверджена містобудівна документація, а також викопіювання із такої документації;

опис процедури виконання топографо-геодезичних робіт (у разі їх виконання);

опис та обґрунтування проектного рішення;

інформація про проведення ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою (у разі їх проведення);

інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою будівлі, споруди та речові права на них (у разі формування земельних ділянок, внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру);

інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою обмеження у використанні земель (у разі формування земельних ділянок, внесення до Державного земельного кадастру відомостей про сформовану земельну ділянку, обмеження у використанні земель) із зазначенням підстави встановлення таких обмежень;

виконавець робіт із землеустрою, його технічне і технологічне забезпечення;

умови щодо зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок (у разі порушення ґрунтового покриву земельних ділянок у результаті реалізації проектного рішення);

інформація про виконання передбачених законом вимог щодо погодження документації із землеустрою;

інформація про дотримання вимог закону щодо погодження поділу, об'єднання, вилучення земельних ділянок;

заява виконавця робіт із землеустрою про дотримання ним обмежень, встановлених статтею 28 цього Закону» [32].

Погодження та затвердження землепорядної документації здійснюється відповідно до статті 186 Земельного кодексу України.

Відповідно до пункту 5 частини п'ятої статті 186 Земельного кодексу України технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) затверджується власником (розпорядником) земельної ділянки, а її погодження не здійснюється [10].

За процедурою встановлення меж земельної ділянки передбачає внесення відомостей про неї до Державного земельного кадастру (див. розділ 1.1.).

Внесення відомостей про земельну ділянку до Державного кадастру здійснюється шляхом подання державному кадастровому реєстратору через електронний кабінет Держгеокадастру або через Центри надання адміністративних послуг (ЦНАПи) матеріалів:

- заяви;
- затвердженої технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- обмінного файлу у форматі XML.

Висновки до розділу 1

У першому розділі розглянуто питання про те, що межі земельної ділянки є однією з основних характеристик земельної ділянки як об'єкта земельних правовідносин. Саме визначення меж забезпечує індивідуалізацію земельної ділянки, встановлення просторових параметрів її розташування та визначення меж здійснення права власності чи користування землею. Формування земельної ділянки нерозривно пов'язане з визначенням її площі, координат поворотних точок меж і внесенням відповідних відомостей до Державного земельного кадастру, після чого земельна ділянка набуває статусу самостійного об'єкта цивільних прав.

Встановлення меж земельної ділянки виконує не лише юридичну, а й просторово-планувальну та природоохоронну функції. Належно визначені межі сприяють захисту прав власників і землекористувачів, забезпечують достовірність кадастрових даних, запобігають виникненню земельних спорів та створюють передумови для раціонального використання земельних ресурсів. Важливим елементом закріплення меж на місцевості виступають межові знаки, які забезпечують фактичне відображення встановлених координат меж земельної ділянки.

Основу законодавства становлять Конституція України, Земельний кодекс України, закони України «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», «Про охорону земель», а також численні підзаконні нормативно-правові акти. Сукупність зазначених нормативних документів визначає порядок формування земельних ділянок.

Процедура встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється шляхом розроблення відповідної технічної документації із землеустрою сертифікованими інженерами-землевпорядниками. Така документація містить текстові та графічні матеріали, що підтверджують місце розташування земельної ділянки, її площу, координати поворотних точок та інші необхідні відомості.

Завершальним етапом процедури є внесення інформації до Державного земельного кадастру, що забезпечує офіційне визнання встановлених меж і їх подальше використання у земельно-правових відносинах.

РОЗДІЛ 2. МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

2.1. Основні стадії та послідовність встановлення меж земельної ділянки

Насамперед для розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) необхідно отримати рішення власника чи розпорядника земельної ділянки. У випадку приватної власності таким рішенням може бути заява власника про виготовлення документації та укладення договору з її розробником. Для земель державної або комунальної власності потрібне рішення уповноваженого органу влади, який здійснює розпорядження відповідними землями в межах своїх повноважень.

Завдання на складання технічної документації є невід'ємним додатком до договору, укладеного між замовником і виконавцем робіт із землеустрою. Водночас сама документація повинна містити всі обов'язкові положення, визначені таким завданням.

Окремим важливим етапом є збір та аналіз наявної інформації про земельну ділянку. Це передбачає пошук попередньої документації із землеустрою, матеріалів інвентаризації земель, планово-картографічних матеріалів, державних актів, відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно (за наявності), інформації про режимоутворюючі об'єкти, а також визначення розташування найближчих пунктів Державної геодезичної мережі тощо.

Під час встановлення меж земельних ділянок доцільно створювати топографічний план, який забезпечує наочне відображення ситуації навколо ділянки. На такому плані слід показувати будівлі та споруди, дороги і стежки, огорожі, водні об'єкти, а також режимоутворюючі об'єкти, зокрема

лінії електропередач тощо. Рекомендованим є масштаб 1:2000, а у разі потреби більшої деталізації застосовують масштаб 1:500.

У процесі виконання топографо-геодезичних робіт визначаються площі земельних ділянок (землекористувань) і угідь з подальшим оформленням результатів в експлікацію. Окрім цього, здійснюється підготовка до перенесення проектних рішень у натуру.

Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність»

•від 23 грудня 1998 року № 353-XIV

Порядок топографічної зйомки у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500

•наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 17 квітня 2025 року № 1675

Основні положення створення топографічних планів масштабів 1 : 5 000, 1 : 2 000, 1 : 1 000 та 1: 500

•наказ Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України від 24 січня 1994 № 3

«Про затвердження Порядку використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою»

•наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 2 грудня 2016 року № 509

інші нормативні акти та інструкції

Рис. 2.1 Законодавча база при здійсненні топографо-геодезичної та картографічної діяльності

Топографо-геодезичні роботи умовно розділяють на польові (зйомка місцевості) та камеральні (обробка вимірів та складання планів).

Польові роботи здійснюються із застосуванням геодезичних приладів, зокрема теодолітів, тахеометрів і GPS/GNSS-приймачів.

Камеральний етап охоплює опрацювання геодезичних вимірювань, отриманих у польових умовах, а також складання топографічних планів і карт, що відображають повну ситуацію та просторове розміщення об'єктів на місцевості. Для обробки результатів вимірювань застосовується спеціалізоване програмне забезпечення.

При встановленні меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) до матеріалів топографо-геодезичних робіт належать:

- картографічна схема земельної ділянки;
- схема планової знімальної мережі з пунктами Державної геодезичної мережі або схема GNSS-спостережень (залежно від використаного обладнання);
- каталог координат пунктів прив'язки до ДГМ;
- журнал польових вимірювань та абрис (залежно від застосованого методу зйомки);
- топографічний план;
- матеріали метрологічного забезпечення, зокрема документи про перевірку приладів.

Камеральна обробка зібраних даних і результатів топографо-геодезичних робіт полягає в їх узагальненні та аналізі, на підставі чого здійснюється формування земельної ділянки. Це включає створення обмінного файлу у форматі XML, а також розроблення кадастрового плану. Кадастровий план земельної ділянки складається відповідно до вимог статті 34 Закону України «Про Державний земельний кадастр».

Формування зібраних та напрацьованих матеріалів у документацію із землеустрою передбачає комплектування файлу у форматі PDF, оскільки такий формат необхідний для передачі документів при внесенні відомостей до Державного земельного кадастру.

Друк матеріалів здійснюється у форматі А4 (210x297 мм), за виключенням графічних матеріалів, які можуть бути більші за формат А4.

Матеріали скріплюються швидкозшивачем, та за бажанням розробника або замовника документації підшиваються та скріплюються печаткою. Нумерація сторінок відповідно до змісту документації.

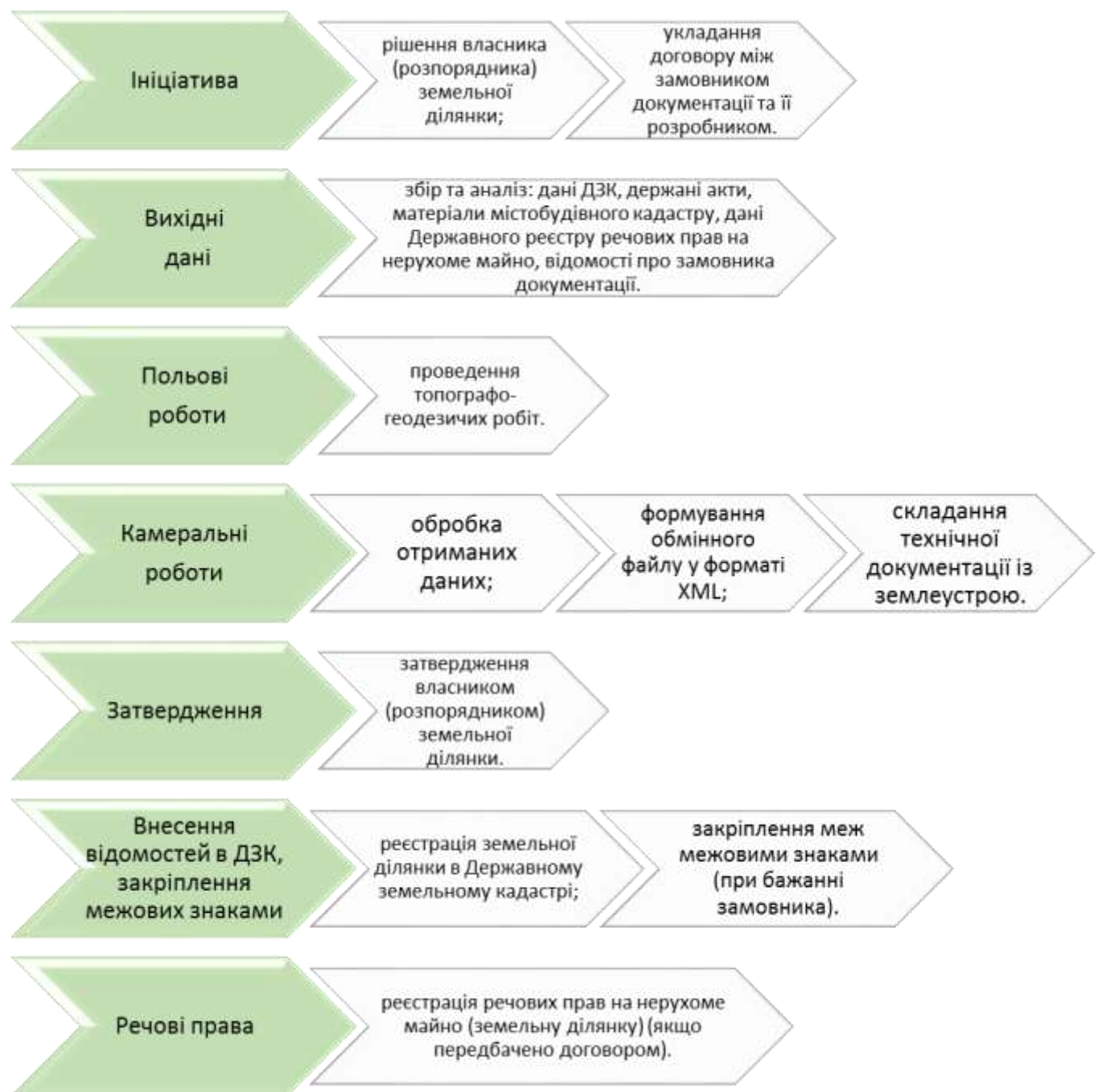


Рис. 2.2 Послідовність встановлення меж земельної ділянки при розроблені технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)

2.2. Особливості встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)

Встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) є одним із ключових етапів реалізації прав на землю, що забезпечує просторову визначеність об'єкта права власності або користування.

Першочергово виникає питання відмінностей понять «земля» та «земельна ділянка».

Зміст категорії «земля» є багатовимірним і визначається залежно від сфери її застосування. Вона може інтерпретуватися як планета в цілому, частина суходолу, ґрунтовий покрив, економічний ресурс, об'єкт майнових прав або окрема територіальна одиниця. Отже, наповнення цього поняття конкретним змістом варіюється відповідно до поставлених завдань і галузі використання. У межах земельного та екологічного права його тлумачення відрізняється, аналогічно як і у цивільно-правовій чи господарсько-правовій площині, а також у наукових дослідженнях географічного або біологічного спрямування.

У разі розгляду землі як об'єкта права власності Українського народу, її доцільно визначати як частину земної кори, що перебуває в межах державного кордону України, включаючи ґрунтовий покрив, а також інші складові біосфери й природного ландшафту.

Разом з тим, універсального визначення поняття «земля» законодавство не містить.

«Земельно-правові норми регулюють суспільні земельні відносини, в яких земля водночас виступає як нерухомий об'єкт, як природний об'єкт і як об'єкт господарювання» [8, с. 14].

На думку автора Шульги М. «...землю як об'єкт права власності цього суб'єкта слід розглядати як поверхневий шар земної кори, який розташований над надрами у межах всієї території України. При цьому земна

поверхня над надрами включає в себе не лише ґрунтовий покрив з усім його біогеоценозом, а й земну поверхню, зайняту водними, лісовими та іншими природними ресурсами у їх екосистемному поєднанні і функціонуванні» [9, с. 26].

Земельна ділянка є частиною земної поверхні, яка характеризується такими ознаками:

- 1) по всьому її периметру вона відокремлена від суміжних територій визначеною межею, закріпленою межевими знаками;
- 2) має конкретну адресу (у межах населеного пункту) або інше юридично значиме позначення місця розташування на місцевості;
- 3) віднесена до відповідної категорії земель, має встановлене законодавством цільове призначення та виступає об'єктом земельних прав громадян, юридичних осіб, територіальних громад або держави [9, с. 72].

Законодавство визначає, що відповідно до статті 79 Земельного кодексу України «земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами» [10] (див. розділ 1.1).

На думку дослідниці Науменко Н. земельна ділянка має подвійне значення - як природний об'єкт, а також як об'єкт права власності. «Виникнення земельної ділянки як об'єкта земельних правовідносин є результатом затвердження землевпорядної документації, що містить опис новоутвореної земельної ділянки, власниками існуючих земельних ділянок, з яких утворюється нова земельна ділянка, або уповноваженими ними особами, або органом державної чи муніципальної влади, на підставі рішення якого утворюється нова земельна ділянка». «...об'єктом права власності та предметом земельних правочинів, що опосередковують перехід права власності є не земля, як абстрактна категорія, а земельна ділянка, як індивідуалізована частина земної поверхні, з визначеними відповідно до закону межами та встановленим правовим режимом» [13, с. 33].

Зважаючи на вищевикладене, поняття «земля» визначається як природний ресурс, а поняття «земельна ділянка» включає в себе визначення території на місцевості та встановлення меж цієї території.

Таким чином, встановлення меж земельної ділянки є ключовим заходом при здійсненні переходу землі, як ресурсу, в земельну ділянку, як об'єкта цивільних прав.

Разом з тим, у праці Третяк М. та Ляшкова Т. розглядається питання історичної сутності законодавства у процесі встановлення та відновлення меж земельної ділянки, де зазначається, що відновлення меж здійснюється за даними кадастру, а встановлення - за наявною землепорядною документацією; здійснення приватизації земельних ділянок потребувало встановлення меж земельних ділянок; введення з дію загального Державного земельного кадастру сприяло встановленню наявних та нових меж земельних ділянок; порядок встановлення межових знаків визначав потребу у встановленні меж земельних ділянок; використання меж земельних ділянок у судових спорах. Таким чином, історичний контекст сформував поняття «встановлення меж земельних ділянок» та визначив потребу в обов'язковості проведення такої процедури [42, с. 25].

Визначення специфіки встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) потребує також дослідження судової практики.

Так, у постанові Верховного суду у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду у справі №314/6175/16-а (2-а/314/36/2016) адміністративне провадження №К/9901/43352/18 зазначено, що якщо у землекористувача присутній Державний акт на право колективної власності на землю, то необхідне розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), а не проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок, який передбачає формування земельної ділянки. Тобто, наявність державного акту на право користування земельною ділянкою відомості про яку не внесено

до Державного земельного кадастру, дає можливість встановити межі шляхом розроблення відповідної документації із землеустрою [16].

Відповідно до положень статті 107 Земельного кодексу України, ключовою підставою для відновлення меж земельних ділянок виступають відомості, що містяться у земельно-кадастровій документації [10].

У період з 1922 по 2012 рік в Україні документальним підтвердженням права приватної власності на землю слугували державні акти. Нормативне регулювання порядку їх видачі здійснювалося низкою актів, зокрема:

- постановою Верховної Ради України № 2201-ХІІ від 13.03.1992 року «Про форми державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею», яка застосовувалась до так званих «червоних» (рожевих) актів і втратила чинність 11.12.2003 року;
- постановою Кабінету Міністрів України № 449 від 02.04.2002 року «Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою», що стосувалась «зелених» актів і втратила чинність 03.06.2013 року;
- постановою Кабінету Міністрів України № 1019 від 12.11.2008 року «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 р. № 449», яка регулювала оформлення «синіх» актів і також втратила чинність 03.06.2013 року.

Незважаючи на втрату чинності зазначеними нормативними актами, державні акти залишаються документами, що підтверджують право власності на земельні ділянки. Водночас для здійснення їх відчуження, спадкування чи інших цивільно-правових правочинів необхідним є приведення відомостей у відповідність до чинного законодавства, зокрема присвоєння кадастрового номера та внесення даних до Державного земельного кадастру.

Крім того, відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) може здійснюватися на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж, у тому числі з використанням даних, зазначених у державних актах.

Разом з тим існує проблематика накладання земельних ділянок одна на одну (їх перетин), що унеможлиблює реєстрацію земельної ділянки в Державному земельному кадастрі.

Відповідно до частини шостої статті 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр» підставою для відмови у здійсненні державної реєстрації земельної ділянки є, зокрема знаходження в межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини [20].

Перетин (накладання) земельних ділянок у Державному земельному кадастрі України є наслідком як технічних, так і правових та організаційних чинників. Одна з ключових причин - конфлікт систем координат, які використані при внесенні відомостей до Державного земельного кадастру. До 2016 року були системи СК-42, СК-63, після 2016 року використовується УСК-2000 та місцеві системи координат (МСК), які безпосередньо пов'язанні з УСК-2000.

Відповідно до Порядку використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 02.12.2016 № 509 визначено, що «роботи із землеустрою виконуються в системі координат УСК-2000 або місцевих системах координат, однозначно зв'язаних із системою координат УСК-2000». «Картографічні матеріали та документація із землеустрою, які створені в системах координат СК-42, СК-63 та місцевих системах координат, утворених від них, переводяться в систему координат УСК-2000

або місцеву систему координат, однозначно зв'язану із системою координат УСК-2000» [28].

Під час трансформації координат можуть виникати похибки, що провокує перетин земельних ділянок.

Крім того, слід враховувати, як ще одну з причин перетину земельних ділянок, помилки виконавців топографо-геодезичних робіт, які можуть бути спровоковані не достатньою кваліфікацією виконавців, технічною не справністю приладів, не здійснення повірок приладів, не правильною прив'язкою приладів до пунктів геодезичної мережі.

Відповідно до статті 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр» відомості про межі земельних ділянок до Державного земельного кадастру вносяться «на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) - у разі встановлення (відновлення) меж земельної ділянки за її фактичним використанням відповідно до статті 107 Земельного кодексу України та у разі зміни меж суміжних земельних ділянок їх власниками» [20].

Виправлення помилок в Державному земельному кадастрі може здійснювати на підставі розробленої технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Отже, зважаючи на вищевикладене, встановлення меж земельної ділянки визначає її як об'єкт цивільного обороту між землевласниками, землекористувачами та державою (в особі органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування), виділяє земельну ділянку серед інших з масиву земель, а також визначає її місце розташування та характеристики серед інших об'єктів такого обороту.

Сутність встановлення меж полягає у визначенні та закріпленні на місцевості поворотних точок земельної ділянки та внесені відомостей до Державного земельного кадастру.

2.3. Зміст технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)

Процес розроблення та вимоги до технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) розглянуто у розділах 1.3 та 2.1.

Опрацювавши законодавчі нормативні акти та судові процеси в частині питання встановлення меж земельних ділянок можна виділити випадки, при яких необхідне розроблення вказаної документації із землеустрою (рис. 2.3).

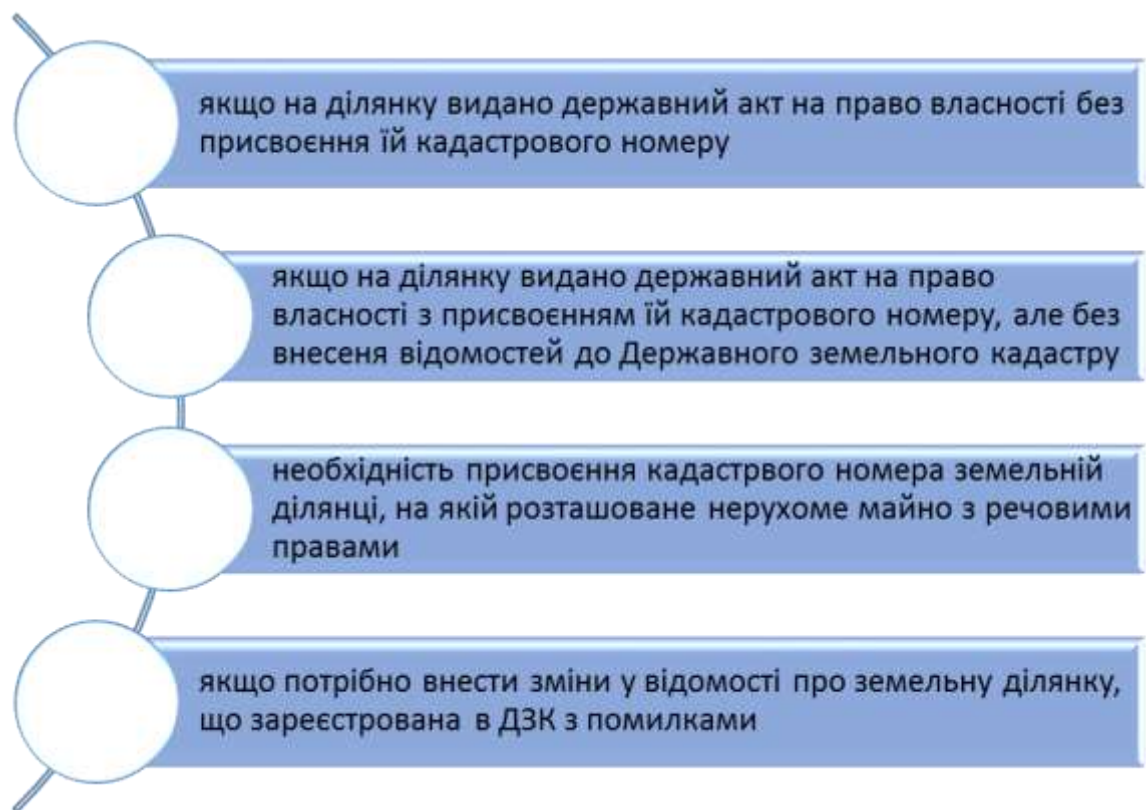


Рис. 2.3 Випадки, коли необхідне розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)

На підставі результатів дослідження Гунько Л., а також узагальненого аналізу чинної законодавчої та нормативно-правової бази, можна дійти висновку, що підготовка технічної документації із землеустрою щодо встановлення або відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється виключно відповідно до вимог законодавства. Наразі інші спеціальні стандарти, норми чи правила, які б деталізували або доповнювали цей процес, відсутні [5, с. 48].

Згідно зі статтею 626 Цивільного кодексу України, договір розглядається як досягнута між двома або більше сторонами домовленість, спрямована на виникнення, зміну чи припинення цивільних прав і обов'язків. У свою чергу, стаття 628 цього ж Кодексу визначає, що зміст договору формується з умов, які сторони самостійно узгоджують між собою, а також із тих положень, що є обов'язковими відповідно до норм цивільного законодавства [43]. Договірні відносини між замовниками та розробниками щодо розроблення документації із землеустрою можуть передбачати:

- предмет договору - надання послуг із розроблення документації із землеустрою;
- загальну вартість договору;
- порядок оплати;
- порядок надання послуг;
- права та обов'язки сторін;
- відповідальність сторін;
- обставити непереборної сили та вирішення спорів;
- строк дії договору;
- інші умови.

Підставою для розроблення документації із землеустрою є договір.

Земельна ділянка має наступні характеристики:

- місце розташування - в межах населеного пункту села Гоголів, вулиця Коцюбинського, 19 Броварського району Київської області;

- категорія земель за основним цільовим призначенням - землі житлової та громадської забудови (код - 200);

- цільове призначення - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), шифр згідно класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок - 02.01;

- склад угідь згідно класифікації видів земельних угідь (КВЗУ) - малоповерхова забудова (0.25 га).

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

Великодимерська селищна територіальна громада Броварського району Київської області утворена шляхом добровільного об'єднання територіальних громад у 2017 році селища Велика Димерка, сіл: Вільне, Жердова, Захарівка, Покровське, Тарасівка, Михайлівка, Підлісся, Бобрик, Гайове, Шевченкове, Рудня, Богданівка, Залісся, Гоголів, Зоря, Русанів, Перше Травня, Плоске, Першотравневе, Світільня, Гребельки, Кулаженці [3].

Броварський район Київської області налічує 125 населених пунктів і 8 територіальних громад та має площу 2888,2 км кв. [6].



Рис. 2.4 Село Гоголів Броварського району Київської області [1]

При розроблені технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) документи Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель не використовувалися.

При складанні проекту були використанні дані Публічної кадастрової карти України (<https://map.land.gov.ua>), а саме інформація про кадастровий поділ, координати поворотних точок суміжних земельних ділянок, інформація з інших допоміжних шарів.

Варто зазначити, що відповідно до Указу Президента України від 24.02.2022 № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні» (із наступними змінами) та постанови Кабінету Міністрів України від 07.05.2022

№ 564 «Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану», норми законодавства щодо обов'язкового висвітлення даних Державного земельного кадастру на офіційному вебсайті Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру, зокрема через кадастрову карту та у векторному вигляді, тимчасово не застосовуються. У зв'язку з цим наразі відсутній доступ до перегляду офіційної Публічної кадастрової карти, інтернет ресурси містять інформацію про земельні ділянки тільки до 2022 року. Однак, сертифіковані інженери-землевпорядники можуть отримати доступ до Публічної кадастрової карти.



Рис. 2.5 Кадастровий квартал 3221281601:01:087 у якому розташована досліджувана земельна ділянка [40].

У відповідності до затвердженого генерального плану та плану зонування населеного пункту земельна ділянка знаходиться у сільській зоні (зона житлової забудови).

Проведення ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою не здійснювалось.

На земельній ділянці наявні будівлі та споруди, право власності на які підтверджено.

Зняття та перенесення ґрунтового покриву не передбачається.

Документація із землеустрою, розроблена виконавцями (розробниками) робіт із землеустрою, підписується:

- у паперовій формі - підписом та особистою печаткою директора МПП "Землеустрій", сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою та підписом безпосереднього виконавця;

- в електронній формі - із використанням кваліфікованого електронного підпису сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою, згідно із законодавством про використання електронного цифрового підпису.

Копії документів зберігаються на електронних носіях інформації у формі, що дозволяє перевірити їх цілісність на цих носіях.

Відповідно до статті 28 Закону України «Про землеустрій» «виконавці робіт із землеустрою не мають права складати документацію із землеустрою у разі, якщо:

- об'єктом землеустрою є земельні ділянки, що належать виконавцю робіт із землеустрою або особам, які працюють у його складі;
- особи, які працюють у складі виконавця робіт із землеустрою, мають родинні зв'язки із замовником робіт із землеустрою, або у юридичній особі, керівництво якої має родинні зв'язки із замовником;

- об'єктом землеустрою є земельні ділянки, що належать засновникам або учасникам виконавця робіт із землеустрою;
- замовником робіт із землеустрою є засновник або учасник виконавця робіт із землеустрою» [32].

До складу документації із землеустрою додається заява громадянина з проханням виготовити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) а також витяг з Державного реєстру речових прав на об'єкт нерухомого майна - житловий будинок.

Обмеження у використанні земельної ділянки відсутні.

Обмінний файл у форматі XML розробляється з урахуванням вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051 та повинен включати:

- геодезичні дані (координати точок повороту меж контуру об'єкта Державного земельного кадастру);
- атрибутивні дані: розташування земельної ділянки, її площу, категорію та цільове призначення, суміжні земельні ділянки, угіддя, обмеження та обтяження, відомості про розробника, територіальну зону, кадастрову зону, кадастровий квартал, відомості про власника та користувача, відомості про оренду та суборенду (за наявності), реквізити документації, реквізити обмінного

файлу [26].

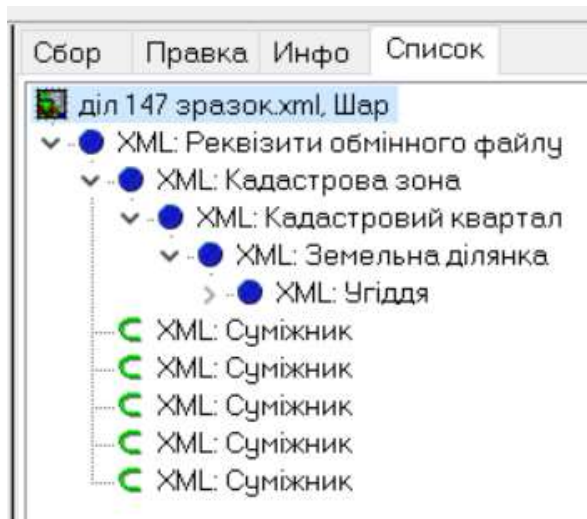


Рис. 2.6 Приклад структури електронного документу - обмінного файлу у форматі XML у програмному забезпеченні DigitalS

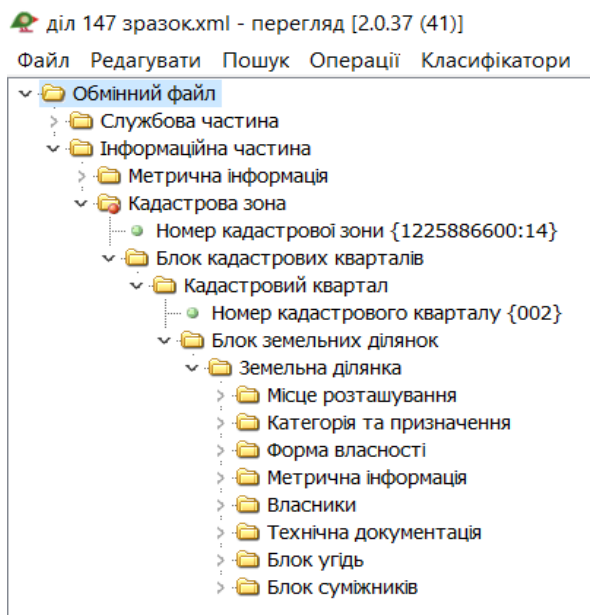


Рис. 2.6 Приклад структури електронного документу - обмінного файлу у форматі XML у програмному забезпеченні GeoSee2

Висновки до розділу 2

Шляхом дослідження методичних основ встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) визначено, що ця процедура є комплексом взаємопов'язаних організаційних, правових, геодезичних та кадастрових заходів, спрямованих на визначення просторових характеристик земельної ділянки, закріплення її меж на місцевості та внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру. Послідовність заходів включає - отримання підстав для виконання робіт, збір та аналіз вихідних даних, проведення топографо-геодезичних робіт, камеральну обробку результатів вимірювань, формування кадастрового плану та обмінного файлу у форматі XML, підготовку й оформлення технічної документації із землеустрою, внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

Особливості встановлення меж земельних ділянок, полягають у тому, що поняття «земля» може мати різні значення, водночас поняття «земельна ділянка» несе в собі розуміння ділянки як об'єкта правовідносин. Саме тому встановлення меж земельних ділянок є важливим аспектом землеустрою. Особливість проведення процедури встановлення меж земельних ділянок полягає у наявності вихідних даних та фактичного використання земельної ділянки.

Досліджено, що зміст технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) передбачений статтею 55 Закону України «Про землеустрій».

РОЗДІЛ 3. ПРОЕКТНЕ РІШЕННЯ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В НАТУРІ (НА МІСЦЕВОСТІ) В МЕЖАХ СЕЛА ГОГОЛІВ ВЕЛИКОДИМИРСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ БРОВАРСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

3.1. Підготовка завдання на виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки

Завдання на складання технічної документації із землеустрою є складовою технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) відповідно до статті 55 Закону України «Про землеустрій» [32].

Відповідно до статті 29 того ж Закону «документація із землеустрою» включає в себе текстові та графічні матеріали і містить обов'язкові положення, встановлені завданням на розробку відповідного виду документації. Документація із землеустрою розробляється на основі завдання на розробку відповідного виду документації, затвердженого замовником [32].

Підготовка завдання на виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки є фундаментальним етапом організації всього комплексу землепорядних робіт, оскільки саме на цій стадії формується змістовна та технічна основа майбутнього документа. Вказаний процес має не лише формальний характер, а й виконує функцію деталізованого планування, у межах якого узгоджуються правові, просторові та інженерно-технічні параметри об'єкта землеустрою.

Підготовка завдання на виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки здійснюється замовником такої документації та може містити наступне:

1) загальна інформація:

- місце для затвердження завдання замовником із зазначення даних про замовника та дати складання завдання (зазвичай дата договору);

- назва документа (завдання на складання технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) або - технічне завдання на складання технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості));
- підстава для складання документації;
- місце підпису для виконавця;

2) мета надання послуг з розроблення документації із землеустрою:

- виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) з метою внесення відомостей до Державного земельного кадастру;

3) законодавча база виконання робіт із розроблення документації із землеустрою;

4) склад послуг з розроблення документації із землеустрою:

- підготовчі роботи;
- топографо-геодезичні роботи (в тому числі винесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість));
- формування електронного документа;
- погодження/затвердження документації;
- внесення відомостей до Державного земельного кадастру;

5) відомості про об'єкт землеустрою:

- місце розташування земельної ділянки;
- кадастровий номер (за наявності);
- площа земельної ділянки;
- цільове призначення, категорія земель;
- форма власності;

6) вихідні дані, що передаються замовником до розробника:

- правовстановлюючі документи;
- документи, що посвідчують особу (для юридичних осіб - статут, положення або інший нормативний документ);
- інші наявні документи;

7) документи, що мають бути передані замовнику:

- документація із землеустрою;
- електронний документ (обмінний файл у форматі XML);
- витяг з Державного земельного кадастру;
- витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- тощо.

Завдання на виготовлення технічної документації із землеустрою є ключовим інструментом організації процесу встановлення меж земельної ділянки. Воно забезпечує узгодженість дій замовника та виконавця, визначає технічні та правові параметри робіт і безпосередньо впливає на якість кінцевого результату.

Для розроблення проєктного рішення були використані такі вихідні дані ,які формують завдання на виготовлення технічної документації:

1. Кадастровий номер земельної ділянки: присвоює управління Держгеокадастру Броварському районі Київської області відповідно до Порядку ведення земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 - кадастровий номер є унікальним цифровим ідентифікатором земельної ділянки, який забезпечує її облік у Державному земельному кадастрі.

2. Місце розташування земельної ділянки: Київська область, Броварський район, село Гоголів, вулиця Коцюбинського, 19 - визначення місця розташування є обов'язковою ознакою земельної ділянки як об'єкта цивільних прав, що включає адміністративно-територіальну прив'язку та адресу.

3. Площа земельної ділянки: 0.2500 га - є кількісною характеристикою земельної ділянки.

4. Цільове призначення земельної ділянки: для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) - визначає правовий режим використання земельної ділянки.

5. Форма власності: - у завданні не зазначена, однак форма власності визначає суб'єкта права на земельну ділянку. Власність на земельну ділянку реєструється після внесення відомостей до Державного земельного кадастру шляхом подання документів, в тому ж числі витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

6. Умови надання земельної ділянки: у власність.

7. Підстава для виконання робіт: договір на виконання робіт - є прямою вимогою Закону України «Про землеустрій».

8. Роботи, що повинні бути виконані: підготовчі, топографо-геодезичні, із землеустрою, камеральні, складання і оформлення матеріалів технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) - формуються на вимогах Закону України «Про землеустрій».

9. Строк та вартість виконання робіт згідно з договором - визначаються сторонами. Варто зазначити, що відповідно до статті 28 Закону України «Про землеустрій» «максимальний строк складання документації із землеустрою, крім документації із землеустрою, яка одночасно є містобудівною документацією, не повинен перевищувати шести місяців з моменту укладення договору» [32].

10. Технічна документація передається замовнику робіт, копія матеріалів - до Державного фонду документації із землеустрою - відповідно

до статті 32 Закону України «Про землеустрій» «сертифіковані інженери-землевпорядники, які відповідають за якість робіт із землеустрою, зобов'язані безоплатно передавати документацію із землеустрою та оцінки земель до Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель в електронному вигляді у місячний строк після її затвердження. Порядок передачі такої документації визначається Положенням про Державний фонд документації із землеустрою та оцінки земель» [32].

11. Кінцевим результатом робіт є встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками встановленого зразка (можуть не встановлюватися за бажанням замовника згідно ст.106 Земельного кодексу України) - основне завдання при розробленні документації із землеустрою.

3.2. Матеріали та результати топографо-геодезичних робіт

Матеріали топографо-геодезичних робіт у складі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) є ключовим елементом, який відображає фактичне розташування земельної ділянки у просторі серед інших об'єктів землеустрою, а також серед природніх та штучних об'єктів на місцевості.

Матеріали топографо-геодезичних робіт є складовою технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) відповідно до статті 55 Закону України «Про землеустрій» [32].

Топографо-геодезичні роботи включають комплекс заходів, спрямованих на визначення просторового положення земельної ділянки, її конфігурації, площі та координат поворотних точок меж. Такі роботи виконуються із застосуванням сучасних геодезичних приладів і технологій,

зокрема GNSS-приймачів, електронних тахеометрів, а також із використанням даних Державного земельного кадастру.

Матеріали топографо-геодезичних робіт, як правило, включають результати польових вимірювань, абрис, топографічні плани, а також камерально опрацьовані дані у вигляді координат поворотних точок меж земельної ділянки. Окрім цього, формується кадастровий план земельної ділянки, який відображає її межі, суміжні земельні ділянки, обмеження у використанні земель та інші істотні характеристики.

Результати топографо-геодезичних робіт мають бути оформлені з урахуванням вимог до точності геодезичних вимірювань, в тому числі до вимог Порядку топографічної зйомки у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500, що затверджений наказом Міністерством аграрної політики та продовольства України від 17.04.2026 № 1675.

Однією із основних вимог до проведення топографо-геодезичних робіт є використання системи координат, зокрема «топографічна зйомка виконується в Державній геодезичній референційній системі координат УСК-2000 (далі - система координат УСК-2000) у триградусних зонах у проекції Гаусса - Крюгера або в місцевих системах координат, однозначно зв'язаних із системою координат УСК-2000, та у Балтійській системі висот 1977 року, з 01 січня 2026 року - у Європейській вертикальній референційній системі (EVRS). Місцеві системи координат застосовуються під час виконання топографо-геодезичних робіт та створення топографічних планів у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 на території Автономної Республіки Крим, міст Києва і Севастополя, областей, на яку поширюється відповідна місцева система координат» [29].

Варто зазначити, що статтею 5 Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» визначено, що суб'єктом топографо-геодезичної і картографічної діяльності є, зокрема «юридичні та фізичні особи, які володіють необхідним технічним та технологічним забезпеченням

та у складі яких за основним місцем роботи є сертифікований інженер-геодезист, що є відповідальним за якість результатів топографо-геодезичних і картографічних робіт» [38].

Відповідно до статті 5-1 того ж Закону визначено, що «сертифіковані інженери-геодезисти несуть відповідальність за якість результатів топографо-геодезичних і картографічних робіт (крім топографо-геодезичних та картографічних робіт при здійсненні землеустрою). Сертифікованим інженером-геодезистом може бути особа, яка має стаж роботи за спеціальністю не менше одного року, склала кваліфікаційний іспит та одержала кваліфікаційний сертифікат за відповідним напрямом робіт. Відомості про сертифікованих інженерів-геодезистів вносяться до Державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів відповідно до вимог цього Закону» [38].

Однак, стаття 26 Закону України «Про землеустрій» визначає, що розробниками документації із землеустрою є:

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

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

«Топографо-геодезичні і картографічні роботи при здійсненні землеустрою виконуються особами, які отримали кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника відповідно до Закону України "Про землеустрій"» [38].

Отже, чинна нормативно-правова база не встановлює імперативної вимоги щодо обов'язкової участі сертифікованого інженера-геодезиста у процесі підготовки землевпорядної документації.

На початковому етапі виконання топографо-геодезичних робіт здійснюється перевірка та обстеження пунктів державної геодезичної мережі. Для проведення знімальних робіт із застосуванням GNSS-приймачів у режимі RTK необхідно сформувати вихідні точки планової геодезичної основи, тобто виконати так звану «прив'язку». З цією метою використовують сервіси мереж постійно діючих референцних GNSS-станцій, зокрема такі як ZAKPOS, System Solutions або інші аналогічні системи.

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

В якості координатної основи при виконанні робіт із землеустрою було використано послуги мережі постійно діючих референцних GNSS-станцій компанії System Solutions. Положення базових станцій визначені в системі координат SK63(3). Роботи по визначенню координат точок земельної ділянки виконувались з використанням приймача LEICA GEOSYSTEMS GPS GX № 471121 (свідоцтво про повірку № 163 від 31.03. 2011р.).

Спостереження виконувались в режимі реального часу (RTK) з використанням референцних GNSS-станцій мережі System NET.

В результаті спостережень максимальне значення середньої квадратичної похибки не перевищувало 0.05, що задовольняє вимогам точності виконуваних робіт.

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

Для формування коригувальних поправок застосована технологія мережевого RTK Master Auxiliary Corrections (MAX), що має відкритий

алгоритм і прийнята комітетом RTCM 104 як стандарт для GNSS-мереж. Технологія передбачає формування поправок в режимі реального часу одночасно від кількох базових станцій, одна з яких - головна (Master), а інші - допоміжні (Auxiliary). Головна та допоміжні станції визначаються автоматично, в залежності від положення приймача. Розрахунок RTK-поправок виконується програмним комплексом Leica GNSS Spider v4.3, встановленому на сервері мережі. Перехід до місцевої системи координат, яка зв'язана з системою координат УСК-2000 здійснено за допомогою модуля перерахунку координат програмного забезпечення «Digitals». Обробку матеріалів польових вимірювань виконано за допомогою програмного забезпечення «Digitals» на персональному комп'ютері. Таким чином, створена цифрова модель (dmf-файл) та виготовлено електронний документ (обмінний файл формату «XML») для державної реєстрації земельної ділянки відповідно до вимог Закону України «Про державний земельний кадастр».

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

3.3. Розроблення проектного рішення щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) відповідно до вимог чинного законодавства

Розроблення проектного рішення щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) є ключовим етапом у складі технічної документації із землеустрою, що забезпечує юридичне та просторове закріплення меж земельного об'єкта. Цей процес має комплексний характер, оскільки поєднує правові, геодезичні та організаційно-технічні складові, спрямовані на формування достовірних відомостей про місцезнаходження, конфігурацію та площу земельної ділянки.

Проектне рішення щодо встановлення меж формується на основі вихідних даних та проведених топографо-геодезичних робіт, в тому числі підготовчих та камеральних.

Проектне рішення включає визначення та обґрунтування конфігурації меж земельної ділянки, враховуючи природні та штучні орієнтири, існуючу забудову, інженерні комунікації, дані Державного земельного кадастру, правовстановлюючі документи, а також вимоги містобудівної документації. Особливе значення має забезпечення уникнення перетину меж із суміжними земельними ділянками (утворенню «накладок»).

Геодезична складова проектного рішення базується на результатах топографо-геодезичних робіт.

Проектне рішення базується на принципах точності та достовірності даних.

На прикладі досліджуваної технічної документації із землеустрою розглянемо опис та обґрунтування проектного рішення.

Після затвердження технічної документації земельна ділянка буде віднесена до:

- категорія земель - землі житлової та громадської забудови (код - 200);
- цільове призначення - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), шифр згідно класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок - 02.01;
- склад угідь згідно класифікації видів земельних угідь (КВЗУ) - малоповерхова забудова (код - 007.01).

Відповідно до Порядку ведення земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051, код категорій земель визначається додатком 3, перелік угідь згідно з Класифікацією видів земельних угідь (КВЗУ) додатком 4, класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення

територій та співвідношення між ними, а також правила їх застосування додатком 58.

Відповідно пункту 2 статті 20 Земельного кодексу України, віднесення земельних ділянок до певної категорії та виду цільового призначення земельних ділянок здійснюється - щодо: земельних ділянок, якими розпоряджаються органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, - за рішенням відповідного органу, земельних ділянок приватної власності - їх власниками [10].

Відповідно до пункту 3 статті 20 Земельного кодексу України, категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються в межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженням комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту [10].

Встановлення цільового призначення земельної ділянки може здійснюватися без додержання вимог, передбачених абзацом першим цієї частини, у випадках передачі земельної ділянки державної, комунальної власності відповідно до частини третьої статті 24 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" [10].

Категорія земель та вид цільового призначення визначені на підставі наявних на житлову будівлю правовстановлюючих документів.

Згідно матеріалів топографо-геодезичних робіт визначено, що площа земельної ділянки складає 0.2500 га.

Межа земельної ділянки обґрунтовується документацією щодо встановлення меж земельної ділянки.

За результатами проведених робіт сформовано технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), в тому числі сформовано кадастровий план земельної ділянки (Додаток Б) та відомість про встановлені межові знаки (Додаток В).

ВИСНОВКИ

В ході виконання дослідження описано теоретичні основи встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості), що дозволило сформулювати цілісне уявлення про правову та просторову природу меж як ключового елементу ідентифікації земельної ділянки. Досліджено нормативні засади функціонування кадастрової системи, склад відомостей про земельні ділянки та їх значення для забезпечення достовірності просторових даних і правової визначеності об'єктів земельних відносин. Крім того, досліджено встановлення межових знаків, їх конструктивні особливості та функціональне призначення як інструменту закріплення меж в натурі (на місцевості).

Встановлення меж земельної ділянки є багатокомпонентною процедурою, яка поєднує правові, організаційні та технічні аспекти, забезпечує належне функціонування Державного земельного кадастру та є необхідною умовою ефективного управління земельними ресурсами.

Систематизовано послідовність розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Визначено, що процес розроблення документації із землеустрою розпочинається з прийняття відповідного рішення замовника або уповноваженого органу та укладення договору із технічним завданням з виконавцем робіт із землеустрою, що забезпечує правову підставу подальших дій. Завдання на розроблення технічної документації виступає ключовим інструментом планування землевпорядного процесу.

Досліджено складові технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), зокрема завдання на складання технічної документації із землеустрою; пояснювальну записку; матеріали топографо-геодезичних робіт; кадастровий план земельної ділянки; перелік обмежень у використанні земельної ділянки; відомості про встановлені межові знаки.

Окремо окреслене питання проведення топографо-геодезичних робіт під час виконання встановлення меж земельної ділянки.

Окремо розглянуто процес прийняття проектного рішення щодо встановлення меж земельної ділянки, яке формується на основі поєднання правових та топографо-геодезичних відомостей.

Досліджено вимоги до електронного документа - обмінного файлу у форматі XML.

В процесі аналізу законодавчих та нормативних актів визначено, що технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) розробляється у разі:

- якщо на ділянку видано державний акт на право власності без присвоєння їй кадастрового номеру;
- якщо на ділянку видано державний акт на право власності з присвоєнням їй кадастрового номеру, але без внесення відомостей до Державного земельного кадастру;
- необхідність присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, на якій розташоване нерухоме майно з речовими правами;
- якщо потрібно внести зміни у відомості про земельну ділянку, що зареєстрована в Державному земельному кадастрі з помилками.

Отже, у проведеній роботі досліджено практичні аспекти встановлення меж земельної ділянки, вивчено структуру технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та вимоги до її формування.

Висновки до розділу 3

В ході виконання дослідження розглянуто практичний порядок встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) на прикладі земельної ділянки, розташованої в селі Гоголів Великодимерської територіальної громади Броварського району Київської області.

Визначено, що матеріали топографо-геодезичних робіт є основою для формування кадастрового плану земельної ділянки, визначення її площі, конфігурації та місця розташування. Саме результати польових та камеральних робіт забезпечують достовірність просторових даних, які в подальшому вносяться до Державного земельного кадастру.

Проектне рішення формується з урахуванням вихідних документів, результатів геодезичних вимірювань, відомостей Державного земельного кадастру та вимог містобудівної документації. Встановлення меж повинне бути без порушення прав суміжних землевласників і землекористувачів.

Загалом вивчено структуру технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та вимоги до її формування.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Google Maps. Google. URL: <https://www.google.com/maps> (date of access: 30.04.2026).
2. Броварська районна державна адміністрація - офіційний веб-сайт. URL: <https://brovary-rda.gov.ua/> (дата звернення: 30.04.2026).
3. Великодимерська селищна рада. URL: <https://vdsr.gov.ua/> (дата звернення: 30.04.2026).
4. Водний кодекс України : Кодекс України від 06.06.1995 № 213/95-ВР : станом на 30 берез. 2026 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-вр#Text> (дата звернення: 25.04.2026).
5. Гунько Л. А. Стан інституційного забезпечення розвитку землевпорядкування в Україні. Agrosvit. 2023. № 17. С. 48–56. URL: <https://doi.org/10.32702/2306-6792.2023.17.48> (дата звернення: 27.04.2026)
6. Децентралізація в Україні. URL: <https://decentralization.ua/> (дата звернення: 30.04.2026).
7. Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану : Постанова Каб. Міністрів України від 07.05.2022 № 564 : станом на 18 груд. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/564-2022-п#Text> (дата звернення: 06.04.2026).
8. Земельне право : підручник / О. І. Баїк, У. П. Бобко, М. С. Долинська, А. О. Дутко, Н. М. Павлюк ; за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. 385 с.
9. Земельне право : підручник. 3-тє вид., доп. і перероб.; за ред. М. В. Шульги. Харків : Юрайт, 2023. 592 с.

10. Земельний кодекс України : Кодекс України; Кодекс, Закон від 25.10.2001 № 2768-III // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14> (дата звернення: 16.03.2026).
11. Конституція України : від 28.06.1996 № 254к/96-ВР : станом на 1 січ. 2020 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text> (дата звернення: 04.05.2026).
12. Кримінальний кодекс України : Кодекс України від 05.04.2001 № 2341-III : станом на 15 квіт. 2026 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2341-14#Text> (дата звернення: 25.04.2026).
13. Науменко Н. С. Поняття земельної ділянки як предмету земельного правочину. Теоретичні та практичні проблеми реалізації прав людини та держави. Матеріали науково-практичної конференції (м. Одеса, 7-8 квітня 2023 р.). – Одеса: Видавництво «Молодий вчений», 2023. – с. 33-36.
14. Охорона і раціональне використання земельних ресурсів: навчально-методичний посібник / Д. В. Лико, С. М. Лико, В. І. Долженчук, О. І. Портухай. – Херсон: ОЛДІ-ПЛЮС, 2019. – 664с.
15. Податковий кодекс України : Кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI : станом на 15 квіт. 2026 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (дата звернення: 25.04.2026).
16. Постанова Верховного суду України по справі №314/6175/16-а. База правових позицій | Верховний Суд. URL: <https://lpd.court.gov.ua/legal-position/3680/document/3802> (дата звернення: 27.04.2026).
17. Про введення воєнного стану в Україні : Указ Президента України від 24.02.2022 № 64/2022 : станом на 28 січ. 2026 р.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/64/2022#Text> (дата звернення: 06.04.2026).

18. Про визнання таким, що втратив чинність, наказу Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 № 376 : Наказ Всі міжнар. док. від 13.08.2021 № 127.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1142-21#Text> (дата звернення: 25.04.2026).

19. Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 р. N 449 : Постанова Каб. Міністрів України від 12.11.2008 № 1019 : станом на 23 лип. 2013 р.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1019-2008-п#Text> (дата звернення: 27.04.2026).

20. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3613-17> (дата звернення: 16.03.2026).

21. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1952-15> (дата звернення: 16.03.2026).

22. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Постанова Кабінету Міністрів України; Порядок, Перелік від 25.12.2015 № 1127 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1127-2015-%D0%BF> (дата звернення: 16.03.2026).

23. Про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру : Постанова Каб. Міністрів України від 14.01.2015 № 15 : станом на 16 груд. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/15-2015-п#Text> (дата звернення: 25.04.2026).

24. Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів : Наказ МОЗ України від 19.06.1996 № 173 : станом на 13 лют. 2026 р.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0379-96#Text> (дата звернення: 25.04.2026).
25. Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками : Наказ Держ. ком. України із зем. ресурсів від 18.05.2010 № 376 : станом на 14 верес. 2021 р.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10#Text> (дата звернення: 25.04.2026).
26. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру (додатки 2-57 до Порядку) : Постанова Каб. Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 : станом на 7 лют. 2026 р.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/10516-2012-п#Text> (дата звернення: 25.04.2026).
27. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : Постанова Каб. Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 : станом на 7 лют. 2026 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п#Text> (дата звернення: 25.04.2026).
28. Про затвердження Порядку використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою : Наказ М-ва аграр. політики та продовольства України від 02.12.2016 № 509. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1646-16#Text> (дата звернення: 27.04.2026).
29. Про затвердження Порядку топографічної зйомки у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 : Наказ Всі міжнар. док. від 17.04.2025 № 1675. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0868-25#Text> (дата звернення: 27.04.2026).

30. Про затвердження Правил охорони електричних мереж : Постанова Каб. Міністрів України від 27.12.2022 № 1455 : станом на 11 трав. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1455-2022-п#Text> (дата звернення: 25.04.2026).
31. Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою : Постанова Каб. Міністрів України від 02.04.2002 № 449 : станом на 23 лип. 2013 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/449-2002-п#Text> (дата звернення: 27.04.2026).
32. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/858-15> (дата звернення: 16.03.2026).
33. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/280/97-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 16.03.2026).
34. Про охорону земель : Закон України від 19.06.2003 № 962-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/962-15> (дата звернення: 16.03.2026).
35. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1378-15> (дата звернення: 16.03.2026).
36. Про природно-заповідний фонд України : Закон України від 16.06.1992 № 2456-XII : станом на 11 берез. 2026 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-12#Text> (дата звернення: 25.04.2026).
37. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI : станом на 19 груд. 2025 р.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення: 25.04.2026).

38. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність : Закон України від 23.12.1998 № 353-XIV : станом на 15 листоп. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14#Text> (дата звернення: 27.04.2026).
39. Про форми державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею : Постанова Верхов. Ради України від 13.03.1992 № 2201-XII : станом на 8 січ. 2004 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2201-12#Text> (дата звернення: 27.04.2026).
40. Публічна кадастрова карта України. URL: <https://kadaстрова-karta.com/> (дата звернення: 06.04.2026).
41. Рациональне використання та охорона земель. / Купріянич І., О. Дорош, О. Сакаль, Є. Бутенко. К: "ФОП Гуляєва В.М.", 2024. - 404 с.;
42. Третяк М. А., Ляшкова Т. С. Історична сутність законодавчо-нормативних відмінностей у правовому процесі встановлення та відновлення меж земельної ділянки. Землевпорядна галузь України: здобутки, виклики та перспективи» : Матеріали V Міжнар. науково-практ. конф., м. Біла Церква, 12–13 берез. 2026 р. 2026. С. 25–28.
43. Цивільний кодекс України : Кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV : станом на 1 лют. 2026 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 25.04.2026).

ДОДАТКИ

ЗАВДАННЯ

**на складання технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення)
меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)
гр.Гаценка Миколи Васильовича**

1. Кадастровий номер земельної ділянки: присвоює управління Держгеокадастру Броварському районі Київської області відповідно до Порядку ведення земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 №1051
2. Місце розташування земельної ділянки: Київська область, Броварський район, село Гоголів, вулиця Коцюбинського, 19
3. Площа земельної ділянки: 0,2500 га
4. Цільове призначення земельної ділянки: для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
5. Форма власності:
6. Умови надання земельної ділянки: у власність
7. Підстава для виконання робіт:
 - договір на виконання робіт
8. Роботи, що повинні бути виконані: Підготовчі, топографо-геодезичні, із землеустрою, камеральні, складання і оформлення матеріалів технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)
9. Строк та вартість виконання робіт згідно з договором
10. Технічна документація передається замовнику робіт, копія матеріалів - до Державного фонду документації із землеустрою
11. Кінцевим результатом робіт є встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками встановленого зразка (можуть не встановлюватися за бажанням замовника згідно ст.106 Земельного кодексу України)

Кадастровий план земельної ділянки

