

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

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ

Завідувач кафедри

управління земельними ресурсами

_____ Дорош О.С.

«__» _____ 2026 р.

БАКАЛАВРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

**на тему «Встановлення (відновлення) меж суміжних земельних ділянок
для індивідуального садівництва у межах Вишгородської територіальної
громади Київської області»**

Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»

Гарант освітньої програми

д-р. географ. наук, проф. _____

Ковальчук І.П.

Керівник бакалаврської кваліфікаційної роботи

д-р. екон. наук., доц. _____

Дорош О.С.

Виконав

Свірідов А.О.

КИЇВ – 2026

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

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
управління земельними ресурсами

_____ **Ольга ДОРОШ**

« » _____ **2026 р.**

ЗАВДАННЯ

на виконання бакалаврської кваліфікаційної роботи студенту

Свірідову Андрію Олеговичу

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи: «Встановлення (відновлення) меж суміжних земельних ділянок для індивідуального садівництва у межах Вишгородської територіальної громади 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:

розкрити теоретико-правові засади встановлення та відновлення меж земельних ділянок, а також проаналізувати причини виникнення межових спорів у сфері індивідуального садівництва;

дослідити сучасні технологічні та геодезичні підходи до виконання кадастрових зйомок при усуненні просторових колізій і геометричних накладок;

проаналізувати стан використання земельного фонду та специфіку просторового розвитку садових масивів у межах Вишгородської міської територіальної громади;

проаналізувати матеріали технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж суміжних земельних ділянок у натурі (на місцевості) та оцінити ефективність позасудового врегулювання межових спорів.

Дата видачі завдання _____

**Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи**

_____ **Ольга ДОРОШ**

Завдання прийняв до виконання _____ **Андрій СВІРІДОВ**

РЕФЕРАТ

У бакалаврській роботі комплексно досліджено теоретичні, правові, організаційні та практичні аспекти встановлення (відновлення) меж суміжних земельних ділянок для індивідуального садівництва на прикладі Вишгородської міської територіальної громади Київської області.

Метою бакалаврської роботи є дослідження теоретико-правових і методичних засад встановлення (відновлення) меж суміжних земельних ділянок для індивідуального садівництва, а також обґрунтування землевпорядних рішень щодо усунення просторових колізій на місцевості з урахуванням вимог чинного законодавства України.

Об'єктом дослідження є суспільні та земельно-кадастрові відносини, що виникають у процесі формування земельних ділянок та закріплення їхніх просторових меж на місцевості.

Предметом дослідження є сукупність теоретичних, нормативно-правових і методичних положень щодо встановлення (відновлення) меж суміжних земельних ділянок для індивідуального садівництва, а також практика виконання топографо-геодезичних та землевпорядних робіт на рівні територіальної громади.

У роботі були поставлені наступні завдання:

розкрити теоретико-правові засади встановлення та відновлення меж земельних ділянок і проаналізувати причини виникнення межових спорів у сфері індивідуального садівництва;

дослідити сучасні технологічні та геодезичні підходи до виконання кадастрових зйомок при усуненні просторових колізій і геометричних накладок;

проаналізувати стан використання земельного фонду та специфіку просторового розвитку садових масивів у межах Вишгородської міської територіальної громади;

проаналізувати матеріали технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж суміжних земельних ділянок у натурі (на

місцевості) та оцінити ефективність позасудового врегулювання межових спорів.

Робота складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. У першому розділі розкрито теоретичні та правові основи встановлення і відновлення меж земельних ділянок. Визначено специфіку правового режиму земель для індивідуального садівництва, а також проаналізовано природу виникнення межових спорів та кадастрових помилок у сучасних умовах. У другому розділі проаналізовано загальногеографічну характеристику та стан земельного фонду садових масивів Вишгородської міської територіальної громади, а також досліджено сучасне геодезичне обладнання (GNSS-технології) та програмне забезпечення для виконання високоточних кадастрових зйомок. У третьому розділі, на основі практичного кейсу (матеріалів ТОВ «Алідада»), обґрунтовано землевпорядні рішення щодо встановлення меж конкретних суміжних ділянок площею 0,0504 га та 0,0165 га. Запропоновано ефективні механізми позасудового врегулювання просторових суперечностей для забезпечення вільного цивільного обороту нерухомості.

У роботі використано загальнонаукові та спеціальні методи дослідження, зокрема: монографічний — для детального аналізу наукової літератури та чинного законодавства; абстрактно-логічний — для формування теоретичних висновків; геодезичний та картографічний — при аналізі польових і камеральних робіт, складанні кадастрових планів; порівняльний — для зіставлення різних технологічних підходів; системно-структурний — для дослідження механізмів вирішення земельних спорів.

Нормативно-правову основу дослідження становлять Земельний кодекс України, Закони України «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», «Про оренду землі», Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та інші нормативно-правові акти, що регулюють питання земельних відносин та кадастрового обліку.

Інформаційною базою дослідження є норми чинного законодавства України, дані Державного земельного кадастру, містобудівна та землевпорядна документація Вишгородської міської територіальної громади, матеріали технічної документації із землеустрою, результати топографо-геодезичних вимірювань, а також наукові праці вітчизняних вчених.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що сформульовані у роботі пропозиції та проаналізована технічна документація можуть бути безпосередньо використані землевпорядними організаціями під час виконання робіт з інвентаризації земель, встановлення меж ділянок, а також власниками для позасудового вирішення межових спорів у садівницьких товариствах.

Ключові слова: встановлення меж земельної ділянки; індивідуальне садівництво; межовий спір; Держаний земельний кадастр; технічна документація із землеустрою; кадастрова накладка; GNSS-вимірювання; просторова колізія.

ABSTRACT

The bachelor's thesis comprehensively investigates the theoretical, legal, organizational and practical aspects of establishing (restoring) the boundaries of adjacent land plots for individual gardening using the example of the Vyshgorod urban territorial community of the Kyiv region.

The purpose of the bachelor's thesis is to study the theoretical, legal and methodological principles of establishing (restoring) the boundaries of adjacent land plots for individual gardening, as well as to substantiate land management decisions to eliminate spatial conflicts on the ground, taking into account the requirements of the current legislation of Ukraine.

The object of the study is social and land cadastral relations that arise in the process of forming land plots and fixing their spatial boundaries on the ground.

The subject of the study is a set of theoretical, regulatory and methodological provisions on establishing (restoring) the boundaries of adjacent land plots, as well as the practice of performing topographic, geodetic and land management works at the level of the territorial community.

The following tasks were set in the work:

- to reveal the theoretical and legal principles of establishing and restoring the boundaries of land plots and analyze the causes of boundary disputes in the field of individual gardening;

- to investigate modern technological and geodetic approaches to performing cadastral surveys when eliminating spatial collisions and geometric overlaps;

- to analyze the state of land use and the specifics of spatial development of garden areas within the Vyshgorod urban territorial community;

- to analyze the materials of technical documentation on land management regarding the establishment (restoration) of boundaries of adjacent land plots in nature (on the ground) and to assess the effectiveness of out-of-court settlement of boundary disputes.

The work consists of an introduction, three sections, conclusions, a list of sources used and appendices. The first section reveals the theoretical and legal

foundations of establishing and restoring the boundaries of land plots. The specifics of the legal regime of land for individual gardening are determined, and the nature of the emergence of boundary disputes and cadastral errors in modern conditions is analyzed. In the second section, the general geographical characteristics and state of the land fund of garden plots of the Vyshgorod urban territorial community are analyzed, and modern geodetic equipment (GNSS technologies) and software for performing high-precision cadastral surveys are studied. In the third section, based on a practical case (materials of LLC "Alidada"), land management decisions are substantiated regarding the establishment of boundaries of specific adjacent plots with an area of 0.0504 hectares and 0.0165 hectares. Effective mechanisms for out-of-court settlement of spatial contradictions are proposed to ensure the free civil turnover of real estate.

The work uses general scientific and special research methods, in particular: monographic - for a detailed analysis of scientific literature and current legislation; abstract-logical - for the formation of theoretical conclusions; geodetic and cartographic - when analyzing field and office work, drawing up cadastral plans; comparative - for comparing different technological approaches; system-structural - for studying mechanisms for resolving land disputes.

The regulatory and legal basis of the study is the Land Code of Ukraine, the Laws of Ukraine "On Land Management", "On the State Land Cadastre", "On Land Lease", the Instruction on the Establishment (Restoration) of Land Plot Boundaries in Nature (on the Ground) and other regulatory and legal acts regulating issues of land relations and cadastral accounting.

The information base of the study is the norms of the current legislation of Ukraine, data from the State Land Cadastre, urban planning and land management documentation of the Vyshgorod urban territorial community, materials of technical documentation on land management, results of topographic and geodetic measurements, as well as scientific works of domestic scientists.

The practical significance of the results obtained is that the proposals formulated in the work and the analyzed technical documentation can be directly

used by land management organizations when carrying out land inventory work, establishing the boundaries of plots, as well as by owners for out-of-court settlement of boundary disputes in horticultural societies.

Keywords: establishing the boundaries of a land plot; individual gardening; boundary dispute; State Land Cadastre; technical documentation on land management; cadastral overlay; GNSS measurement; spatial collision.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	12
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ВСТАНОВЛЕННЯ (ВІДНОВЛЕННЯ) МЕЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ ІНДИВІДУАЛЬНОГО САДІВНИЦТВА.....	15
1.1. Поняття та правова природа земельних ділянок для індивідуального садівництва в Україні	15
1.2. Нормативно-правове регулювання встановлення (відновлення) меж земельних ділянок: законодавчі та підзаконні акти	17
1.3. Особливості правового режиму суміжних земельних ділянок та порядок вирішення межових спорів	25
Висновки до розділу 1	28
РОЗДІЛ 2. ОРГАНІЗАЦІЙНО-ТЕХНІЧНІ АСПЕКТИ ВСТАНОВЛЕННЯ (ВІДНОВЛЕННЯ) МЕЖ СУМІЖНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У ВИШГОРОДСЬКІЙ ТЕРИТОРІАЛЬНІЙ ГРОМАДІ	30
2.1. Загальна характеристика земельного фонду та садових масивів Вишгородської територіальної громади.....	30
2.2. Геодезичне забезпечення та технологія виконання кадастрових зйомок суміжних земельних ділянок	33
2.3. Стан реєстрації земельних ділянок для індивідуального садівництва в Державному земельному кадастрі.....	37
Висновок до розділу 2	40
РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ ПРОЦЕДУРИ ВСТАНОВЛЕННЯ (ВІДНОВЛЕННЯ) МЕЖ СУМІЖНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ ІНДИВІДУАЛЬНОГО САДІВНИЦТВА.....	42
3.1. Проблемні аспекти встановлення (відновлення) меж суміжних ділянок та аналіз типових конфліктних ситуацій	42
3.2. Розробка технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у Вишгородській громаді	45
3.3. Рекомендації щодо оптимізації організаційно-правового механізму та цифровізації кадастрового обліку садових масивів	47
Висновок до розділу 3	49
ВИСНОВОК	50
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	52
ДОДАТКИ.....	56

ВСТУП

Актуальність роботи.

Сьогоднішні реалії дуже важко уявити без чіткого визначення прав власності на нерухомість та землю. Завдяки завершенню ключових етапів земельної реформи, громадяни отримали у приватну власність значну кількість земельних ділянок, зокрема для ведення індивідуального садівництва. У зв'язку з активним розвитком приміських територій та щільною забудовою садових масивів з'явилася велика кількість землевласників, які хочуть чітко встановити межі своїх наділів та захистити їх від зазіхань суміжників.

На сьогоднішньому ринку є дуже багато сучасних геодезичних приладів та технологій, за допомогою яких можна з високою точністю визначити координати будь-якого об'єкта. Все, що потрібно для цього — це професійний GNSS-приймач (наприклад, Leica), підключення до мережі базових станцій та спеціалізоване програмне забезпечення (наприклад, GIS-6), в якому можна сформувати координати та площу. Можна виконати як звичайну інвентаризацію однієї ділянки, так і розробити комплексну систему зміни конфігурації меж між сусідами за їхньою спільною згодою. Завдяки таким можливостям, супутникові геодезичні вимірювання стали стандартом у землеустрої.

Але, на жаль, більшість старих земельних ділянок у садових товариствах були виміряні рулетками або старими теодолітами в умовних системах координат, через що під час їх перенесення до сучасного цифрового Державного земельного кадастру масово виникають просторові помилки («накладки»), з якими багато власників та навіть землевпорядників почувають себе некомфортно, доводячи справи до багаторічних судів.

У зв'язку з вище перерахованою проблемою, я б хотів запропонувати, як можна ефективно та безконфліктно встановлювати (відновлювати) межі суміжних ділянок за допомогою сучасних геодезичних систем та механізмів добровільної згоди.

Метою роботи є комплексне обґрунтування процедури встановлення (відновлення) меж суміжних земельних ділянок для індивідуального садівництва та розробка відповідної технічної документації.

Об'єктом дослідження є суспільні та земельно-кадастрові відносини, що виникають у процесі формування земельних ділянок та закріплення їхніх просторових меж на місцевості.

Предметом дослідження є сукупність теоретичних, нормативно-правових і методичних положень щодо встановлення (відновлення) меж суміжних земельних ділянок для індивідуального садівництва, а також практика виконання топографо-геодезичних та землевпорядних робіт на рівні територіальної громади.

У роботі були поставлені наступні завдання:

розкрити теоретико-правові засади встановлення та відновлення меж земельних ділянок і проаналізувати причини виникнення межових спорів у сфері індивідуального садівництва;

дослідити сучасні технологічні та геодезичні підходи до виконання кадастрових зйомок при усуненні просторових колізій і геометричних накладок;

проаналізувати стан використання земельного фонду та специфіку просторового розвитку садових масивів у межах Вишгородської міської територіальної громади;

проаналізувати матеріали технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж суміжних земельних ділянок у натурі (на місцевості) та оцінити ефективність позасудового врегулювання межових спорів.

Методи досліджень. Для розкриття теми та досягнення поставленої мети в роботі застосовано загальнонаукові та спеціальні методи дослідження.

Інформаційною базою досліджень є відкриті джерела Internet, закони України, дані Державного земельного кадастру, містобудівна та землевпорядна документація.

Практичне значення отриманих результатів.

У роботі запропоновано технічне рішення безконфліктного встановлення меж суміжних ділянок (на прикладі об'єктів площею 0,0504 га та 0,0165 га) за допомогою високоточного GNSS-приймача та мережі System.NET, завдяки їхній точності (похибка не перевищує 0,113 м), надійності в користуванні, а також завдяки можливості уникнути судових спорів, за рахунок чого документація буде коректно зареєстрована в кадастрі і дозволить безпечно оформлювати похідні права (наприклад, договори суперфіцію для забудовників).

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ВСТАНОВЛЕННЯ (ВІДНОВЛЕННЯ) МЕЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ ІНДИВІДУАЛЬНОГО САДІВНИЦТВА

1.1. Поняття та правова природа земельних ділянок для індивідуального садівництва в Україні

Звертаючись до законодавства України, можна дізнатись, що земельні ділянки для індивідуального садівництва – це ділянки, які можуть використовуватись для закладання багаторічних плодових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур, а також для зведення необхідних будинків, господарських споруд тощо. Дані ділянки відносяться до категорії земель сільськогосподарського призначення. Прикладом таких ділянок є землі на яких знаходяться виноградники (Рис. 1) або яблуневі сади (Рис. 2) [1].



Рис. 1 Виноградник Мала гора, що розташований поблизу міста
Берегова на Закарпатті [23].



Рис. 2. Яблуневий сад в с. Беремицьке, Чернігівського району,
Чернігівської області [24].

Згідно з нормами чинного земельного законодавства України, громадяни наділені правом набувати земельні ділянки для індивідуального садівництва у приватну власність (зокрема, шляхом безоплатної приватизації) або отримувати їх у користування із земель державної чи комунальної власності. Водночас іноземні громадяни, особи без громадянства та юридичні особи обмежені в праві набуття таких земель у власність і можуть використовувати їх виключно на умовах оренди. Відповідно до положень статті 121 Земельного кодексу України, норма безоплатної передачі земельних ділянок громадянам для ведення індивідуального садівництва становить не більше 0,12 гектара [1].

Специфіка правового режиму користування такими землями деталізується статтею 19 Закону України «Про оренду землі», яка встановлює імперативну вимогу: у разі передачі в оренду сільськогосподарських угідь для закладання та/або вирощування багаторічних насаджень (плодових дерев, ягідників, виноградників) строк дії договору оренди землі не може бути меншим ніж 25 років [2].

Окрім безпосереднього вирощування сільськогосподарських культур, правовий статус ділянок для індивідуального садівництва передбачає можливість зведення капітальних та некапітальних споруд. Зокрема, допускається будівництво садових будинків для сезонного чи цілорічного проживання, а також необхідних господарських будівель і споруд для зберігання інвентарю чи зібраного врожаю.

На графічних матеріалах (топографічних та кадастрових планах) території з багаторічними насадженнями традиційно позначаються спеціальними умовними знаками — невеликими колами, розташованими у шаховому порядку (Рис. 3).



Рис. 3 Зображення садів на топографічних картах (обведено червоним кольором) [25].

1.2. Нормативно-правове регулювання встановлення (відновлення) меж земельних ділянок: законодавчі та підзаконні акти

Дослідження процедури встановлення (відновлення) меж земельних ділянок для індивідуального садівництва вимагає комплексного підходу до аналізу нормативно-правової бази. В Україні ця сфера характеризується високим рівнем деталізації, значною кількістю підзаконних актів та

динамічністю змін, особливо в умовах цифровізації Державного земельного кадастру та запровадження правового режиму воєнного стану.

Правовий механізм регулювання земельних відносин у контексті встановлення меж будується на принципі ієрархічності. Фундаментом виступає Конституція України, стаття 14 якої проголошує землю основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, а також гарантує право власності на землю. Проте безпосередній механізм реалізації цього права на рівні суміжних землекористувачів розкривається через систему галузевого законодавства [3].

Упорядкування та ієрархічна систематизація нормативно-правового базису, що регулює зазначені відносини, деталізовано в таблиці 1.1 для забезпечення цілісного сприйняття їхньої юридичної сили.

Таблиця 1.1 — Структура нормативно-правового забезпечення процедури встановлення меж земельних ділянок в Україні

Рівень регулювання	Ключові нормативно-правові акти	Предмет регулювання у сфері встановлення меж
I. Конституційний	Конституція України	Гарантування права власності на землю [1].
II. Кодифікований (Базовий)	Земельний кодекс України (ЗКУ), Цивільний кодекс України (ЦКУ)	Порядок визначення меж, зміст добросусідства, вирішення межових спорів (Гл. 17 ЗКУ). Захист права власності, негативні позови, сервітути [3].
III. Спеціально-законодавчий	ЗУ «Про землеустрій», ЗУ «Про Державний земельний кадастр», ЗУ «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність»	Вимоги до розробки технічної документації. Порядок присвоєння кадастрових номерів. Вимоги до виконавців робіт (сертифікованих інженерів) [5].
IV. Підзаконний (Урядовий)	Постанова КМУ №1051 (Порядок ведення ДЗК)	Вимоги до електронного документа (XML), перевірка на

		перетини (накладки), порядок реєстрації в кадастрі [6].
V. Відомчий (Технічний)	Накази Мінагрополітики, Держгеокадастру, технічні інструкції	Порядок виконання топографо-геодезичних робіт, застосування системи координат УСК-2000, вимоги до межових знаків [7].
VI. Локальний	Статути садових товариств, рішення міських/сільських рад	Правила забудови територій СТ, норми відступів від меж, ширина проїздів, робота погоджувальних комісій місцевих рад [8].

Центральне місце в системі земельного права посідає Земельний кодекс України (ЗКУ). З огляду на предмет мого дослідження (ділянки для індивідуального садівництва), першочергову увагу слід звернути на главу 17 ЗКУ «Добросусідство». Вона встановлює імперативне правило: власники та землекористувачі повинні обирати такі способи використання своїх ділянок, при яких сусідам завдається найменше незручностей (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо) [1].

Ключовою для процедури землевпорядкування є стаття 106 ЗКУ «Обов'язки щодо визначення спільних меж». Відповідно до її положень, власник земельної ділянки має право вимагати від власника сусідньої ділянки сприяння у встановленні твердих меж, а також відновленні межових знаків у разі їх зникнення або переміщення. Водночас положення частини 3 згаданої статті містять важливу норму щодо спрощення землевпорядної процедури: закріплення меж на місцевості межовими знаками не є обов'язковим у випадках, коли контури ділянки збігаються з існуючими природними або штучними рубежами (зокрема, руслами річок, каналами, капітальними огорожами чи фасадами будівель). Поряд із цим, базовою нормою у даному контексті виступає стаття 79-1 Земельного кодексу України, яка імперативно встановлює, що процес формування земельної ділянки як повноцінного об'єкта цивільних прав є неможливим без визначення її просторових меж,

розрахунку точної площі та обов'язкового внесення цих відомостей до інформаційної бази Державного земельного кадастру. [1].

Також фундаментальною є стаття 79-1 ЗКУ, яка вводить поняття «формування земельної ділянки». Законодавець чітко визначає, що ділянка як об'єкт цивільних прав виникає виключно з моменту її формування, що обов'язково включає визначення її площі, меж та внесення інформації до Державного земельного кадастру [1].

Цивільне законодавство виступає невіддільним доповненням земельного права, особливо коли виникає потреба в судовому захисті майнових інтересів землевласника. Згідно зі статтею 391 Цивільного кодексу України (ЦКУ), особа наділена правом вимагати усунення перешкод у здійсненні нею права користування та розпоряджання своїм майном через механізм негативного позову. Цей інструмент є найдієвішим правовим засобом протидії порушенням просторових меж, які не пов'язані з фактичним позбавленням володіння (наприклад, у випадках самовільного зміщення огорожувальних конструкцій суміжниками) [5]. Водночас інститут земельного сервітуту, закріплений у статтях 401–406 ЦКУ, набуває особливої значущості в умовах ущільненої індивідуальної забудови. Враховуючи історично сформовану геометрію старих садових масивів, забезпечення вільного проходу чи проїзду до окремих наділів часто стає можливим виключно шляхом встановлення відповідного юридичного обтяження на суміжні території [16].

Процесуальний порядок закріплення меж деталізується на рівні спеціального законодавства. Відповідно до статті 55 Закону України «Про землеустрій», ключовою умовою легалізації просторових параметрів ділянки є її фіксація на місцевості. Закон імперативно визначає, що відповідальність за достовірність топографо-геодезичних вимірювань і коректне встановлення межових знаків покладається виключно на сертифікованих інженерів-землепорядників [6]. Своєю чергою, стаття 15 Закону України «Про Державний земельний кадастр» формує вичерпний перелік просторових та

атрибутивних відомостей про об'єкт нерухомості, що підлягають реєстрації. Електронний механізм ведення кадастру, закріплений цим Законом, базується на суворому математичному контролі даних. Це технічно та юридично унеможлиблює реєстрацію нових земельних ділянок у разі виявлення геометричного перетину (накладання) їхніх координат із межами раніше внесених до бази об'єктів [7].

Правові та організаційні засади розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) деталізовано у статті 55 Закону України «Про землеустрій». Ця норма не лише фіксує вичерпні підстави для проведення таких робіт, а й встановлює сувору кваліфікаційну вимогу: безпосереднім виконавцем може виступати виключно сертифікований інженер-землевпорядник. При цьому законодавець покладає на такого фахівця повну персональну юридичну відповідальність (зокрема, майнову та кримінальну) за точність і об'єктивність результатів проведених топографо-геодезичних вимірювань [6].

Законодавство останніх років суттєво спростило цей етап: скасовано обов'язкову державну експертизу такої технічної документації та значно зменшено кількість обов'язкових погоджень. Водночас закон закріплює обов'язок закріплення поворотних точок меж межовими знаками (крім випадків, описаних у ст. 106 ЗКУ) та передачі їх на збереження власнику за відповідним актом.

Закон України «Про Державний земельний кадастр» вступає в дію на останньому етапі юридичного закріплення меж. Він визначає структуру кадастрової інформації та процедуру реєстрації ділянки. Стаття 15 цього ж Закону регламентує, що інтеграція інформації про просторові межі до бази Державного земельного кадастру здійснюється за результатами розроблення відповідної землевпорядної документації. Найважливішим інструментом цього Закону є принцип об'єктивності та безперервності просторових даних,

який на практиці реалізується через систему перехресних перевірок геометрії ділянок для недопущення їх накладання [7].

Найбільш об'ємним та деталізованим документом у цій сфері є Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051. Зазначений нормативно-правовий акт детально регламентує процедуру ведення та порядок інформаційної взаємодії з Державним земельним кадастром.

Порядок №1051 регламентує створення так званого обмінного файлу (у форматі XML). Це електронний документ, який містить масив просторових (координати X та Y кожної поворотної точки у державній системі координат УСК-2000) та атрибутивних даних. Відповідно до пункту 111 Порядку, державний кадастровий реєстратор під час розгляду заяви обов'язково здійснює перевірку електронного документа на перетин меж з іншими ділянками. Якщо система виявляє, що межі ділянки, яка реєструється, накладаються на межі вже існуючої в базі ділянки, реєстратор зобов'язаний прийняти рішення про відмову у внесенні відомостей [8].

Варто також зупинитися на еволюції технічних інструкцій. Тривалий час основним керівним документом була Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості), затверджена Наказом Держкомзему від 18.05.2010 № 376. Вона вимагала жорсткої процедури виклику сусідів (через рекомендовані листи), встановлення спеціальних пластикових кілків стандартизованого зразка. Проте, в рамках дерегуляції, низка її положень втратила чинність або була визнана такою, що суперечить законам. Сучасна правова доктрина виходить з того, що відсутність підпису суміжного землекористувача на Акті погодження меж (якщо такий сусід безпідставно відмовляється його ставити) не може бути безумовною підставою для відмови органом місцевого самоврядування у затвердженні технічної документації [9].

Розглядаючи специфіку Вишгородської територіальної громади, необхідно інтегрувати в аналіз Закон України «Про місцеве самоврядування в

Україні» (ст. 33). До відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належить вирішення земельних спорів у межах населених пунктів [10]. Згідно з положеннями статті 158 Земельного кодексу України, до компетенції органів місцевого самоврядування належить позасудове врегулювання земельних спорів, які виникають між громадянами з приводу суміжних меж їхніх ділянок (як тих, що перебувають у власності, так і в користуванні), а також розгляд питань щодо належного дотримання ними принципів добросусідства [1]. Процедура передбачає створення погоджувальної комісії, яка виїжджає на місце, проводить обміри, аналізує старі плани СТ та виносить рішення. Якщо сторона не згодна з рішенням міської ради, спір переходить у судову площину [1].

Специфікою індивідуального садівництва є наявність локальних регуляторних актів — Статутів садових товариств. Хоча вони не є нормативно-правовими актами в класичному розумінні, їх положення є обов'язковими для членів товариства. Статути, що спираються на генеральні плани забудови масивів, встановлюють ширину доріг загального користування, санітарні розриви, обмеження щодо висоти глухих огорож між сусідами (наприклад, вимоги щодо прозорості паркану для уникнення затінення сільськогосподарських культур). Ігнорування цих статутних документів під час розробки технічної документації щодо встановлення меж є грубою помилкою, яка згодом призводить до судового скасування приватизації.

Комплексне дослідження нормативно-правової бази об'єктивно потребує залучення правових висновків Верховного Суду, оскільки саме стала судова практика виконує функцію подолання законодавчих прогалин та забезпечує єдність правозастосування у сфері земельних відносин.

Однією з ключових проблем, яка масово зустрічається у практиці, є вищезгадана відмова сусіда підписувати Акт погодження меж. Довгий час це створювало замкнене коло: без підпису землепорядник не міг сформулювати справу, а реєстратор — внести дані в ДЗК. Проте, Велика Палата Верховного

Суду у своїй постанові від 20 березня 2019 року у справі № 350/67/15-ц сформувала прецедентний висновок: *підписання акта погодження меж є виключно формою прояву згоди щодо меж ділянки, і сама по собі відсутність такого підпису не є порушенням прав сусіда, якщо фактична межа (за координатами та площею) не накладається на його законну територію* [4]. Ця позиція докорінно змінила підхід до встановлення меж у конфліктних масивах.

Інша важлива правова позиція ВС стосується вирішення спорів щодо «накладок» у кадастрі. Суд неодноразово наголошував (наприклад, постанова від 20 березня 2019 року у справі № 514/1571/14-ц), що усунення помилок, допущених при формуванні земельної ділянки (накладення координат), повинно відбуватися без скасування державного акта на право власності попереднього власника, а шляхом розробки нової технічної документації щодо виправлення технічної помилки за згодою сторін або за рішенням суду [11].

Збройна агресія Російської Федерації та введення воєнного стану внесли суттєві корективи у процедури встановлення меж. Ухвалення Закону України № 2247-IX та Постанови Кабінету Міністрів України від 07.05.2022 № 564 «Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану» створило нову правову реальність.

По-перше, з міркувань національної безпеки було призупинено публічний доступ до Публічної кадастрової карти України. Це ускладнило попередній (камеральний) аналіз ситуації для звичайних громадян. По-друге, змінилися протоколи доступу інженерів-землевпорядників до координат пунктів Державної геодезичної мережі. Особливо це стосується територій, що прилягають до стратегічних об'єктів (наприклад, захисних дамб Київського водосховища у межах Вишгородського району). По-третє, запроваджено особливий контроль за виконанням топографо-геодезичних робіт: інженери зобов'язані завчасно повідомляти органи СБУ та військове командування про намір використовувати геодезичне GNSS-обладнання на певних територіях [12, 13].

Підсумовуючи аналіз нормативно-правового забезпечення, можна зробити висновок, що законодавча база в Україні у сфері встановлення меж земельних ділянок є об'ємною та багат шаровою. Основна проблема полягає не у відсутності правових норм, а в необхідності постійної адаптації старого паперового фонду (державних актів 1990-2000-х років) до сучасних високоточних вимог цифрового Державного земельного кадастру. Подальше вдосконалення цього механізму має бути спрямоване на спрощення процедур виправлення кадастрових помилок та підвищення ролі органів місцевого самоврядування у медіації межових спорів.

1.3. Особливості правового режиму суміжних земельних ділянок та порядок вирішення межових спорів

Аналіз правових аспектів встановлення та відновлення меж земельних наділів нерозривно пов'язаний із дослідженням правової взаємодії власників суміжних об'єктів нерухомості. У системі сучасного землевпорядкування межа розглядається не лише як сукупність геодезичних координат, а насамперед як юридична площина зіткнення майнових прав та інтересів. Це питання набуває критичного значення для територій із високою концентрацією садових масивів, зокрема у Вишгородській громаді, де дефіцит вільного простору та історично сформована щільність забудови створюють об'єктивні передумови для виникнення складних межових суперечностей.

Фундаментом, на якому базується правовий режим суміжних земельних ділянок в Україні, є концепція добросусідства. Цей інститут детально регламентований Главою 17 Земельного кодексу України (статті 103–109) і є своєрідним компромісом між абсолютним правом власності та необхідністю поважати права оточуючих [1].

Суть добросусідства зводиться до двох основних обов'язків. По-перше, це пасивний обов'язок (терпіти): власник повинен обирати такі способи використання своєї ділянки, при яких сусідам завдається найменше незручностей (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове

забруднення). По-друге, це активний обов'язок (діяти): власники зобов'язані співпрацювати під час встановлення твердих меж, збереження межових знаків та підтримання в належному стані спільних об'єктів (наприклад, межового паркану або дренажної канави) [1].

Ефективність правового режиму добросусідства забезпечується не лише декларативними обов'язками, а й механізмами юридичної відповідальності. Частою причиною ескалації межових спорів є самовільне знищення або переміщення сусідніх межових знаків під час встановлення нових парканів чи проведення земляних робіт. Законодавець чітко кваліфікує такі дії як правопорушення. Зокрема, стаття 56 Кодексу України про адміністративні правопорушення передбачає відповідальність у вигляді штрафу за знищення межових знаків. Хоча сума штрафу є незначною, сам факт притягнення порушника до відповідальності (фіксується протоколом інспекції у сфері контролю за використанням земель) стає вагомим доказом вини сусіда під час подальшого судового розгляду справи про відновлення меж [14].

Тісно пов'язаним із добросусідством є правовий інститут земельного сервітуту (Глава 32 Цивільного кодексу України). У старих дачних кооперативах Вишгородщини нерідко виникають ситуації, коли доступ до ділянки з дороги загального користування неможливий через щільну забудову. У такому разі власник «заблокованої» ділянки має право вимагати від сусіда встановлення права проходу чи проїзду через його територію.

Аналіз практики землевпорядних організацій та судового реєстру дозволяє класифікувати межові спори у сфері індивідуального садівництва на дві великі категорії (Таблиця 1.2).

Таблиця 1.2 — Класифікація межових спорів у садівничих масивах [1, 4,

11]

Тип спору	Характеристика проблеми	Причини виникнення
Фактичні (фізичні) спори	Розбіжність між реальною межею (парканом) та документами.	Самовільне перенесення паркану, захоплення частини

		загальної дороги, "повзуче" розширення ділянки.
Кадастрові (документальні) спори	На місцевості конфлікту немає, але в базі ДЗК координати ділянок накладаються.	Помилки при перерахунку систем координат, неточності при формуванні XML-файлів у минулі роки.

Окремої уваги заслуговують спори, де стороною конфлікту виступає не суміжний сусід, а саме Садове товариство (СТ) як юридична особа. Йдеться про захист меж земель загального користування. Відповідно до статті 35 Земельного кодексу України, до таких земель належать шляхи сполучення, проїзди, захисні смуги та інші території масиву [1].

Практика свідчить, що чимало конфліктів у Вишгородській громаді генерується так званою «повзучою експансією», коли власники крайніх ділянок самовільно виносять свої огорожі за межі приватизованої території, звужуючи пожежні проїзди. Складність вирішення таких спорів полягає в тому, що генеральні плани багатьох старих садових товариств існують лише у вигляді схематичних креслень. У таких випадках для захисту межі проїзду в суді Товариству часто доводиться першочергово розробляти технічну документацію на всі землі загального користування, що потребує значних витрат і згоди всіх членів кооперативу.

Законодавство України передбачає багаторівневий механізм вирішення межових спорів. Першим етапом є позасудове врегулювання через органи місцевого самоврядування (ст. 158 ЗКУ). У Вишгородській міській раді для цього створюється спеціальна узгоджувальна комісія, яка виїжджає на місце конфлікту, проводить обміри та вивчає первинну документацію (генеральний план садового масиву, старі державні акти). Хоча рішення комісії має рекомендаційний характер, воно стає потужним доказом у суді [1].

Якщо компромісу досягти не вдалося, спір переходить у судову площину. Захист порушеного права найчастіше реалізується через подання негаторного позову (стаття 391 ЦКУ) — вимоги про усунення перешкод у здійсненні права користування майном. Ключовим аспектом тут є питання

застосування строків позовної давності. Відповідачі часто апелюють до того, що паркан стоїть уже багато років, а отже, трирічний строк звернення до суду пропущено [5].

Однак, згідно зі сталою практикою Верховного Суду (зокрема, постановою Великої Палати ВС від 4 липня 2018 року у справі № 653/1096/16-ц), негативний позов може бути пред'явлений упродовж усього часу тривання відповідного правопорушення. Оскільки незаконне знаходження паркану сусіда на вашій землі є триваючим порушенням, позовна давність на такі вимоги не поширюється. Це правило робить судовий захист меж максимально ефективним інструментом, незалежно від того, як давно було порушено межу [15].

Підбиваючи підсумки, слід наголосити, що стабільність правового режиму суміжних ділянок базується не лише на точності технічної документації, а й на готовності власників дотримуватися етичних норм землекористування. Попри наявність чітко регламентованого алгоритму судового захисту, значна тривалість процесів та фінансова обтяжливність судових експертиз підтверджують пріоритетність механізмів досудової медіації. Для активного присталичного регіону, яким є Вишгородщина, розвиток спрощених процедур погодження меж та ефективна робота комісій при органах місцевого самоврядування є найбільш раціональним шляхом забезпечення правопорядку у земельних відносинах.

Висновки до розділу 1

У першому розділі бакалаврської кваліфікаційної роботи дослідженню підлягали теоретико-правові засади встановлення та відновлення меж земельних ділянок, призначених для індивідуального садівництва. Мною встановлено, що правовий режим використання суміжних земельних ділянок базується на нормах Земельного та Цивільного кодексів України, де ключовим принципом взаємодії власників є добросусідство. Формування ділянки як повноцінного об'єкта цивільних прав є неможливим без визначення її просторових меж та внесення цих відомостей до інформаційної бази

Державного земельного кадастру. Також з'ясовано, що межові конфлікти у садових масивах поділяються на фактичні (фізичні розбіжності на місцевості) та кадастрові (документальні накладки координат), при цьому найбільш ефективним інструментом судового захисту порушених меж є подання негативного позову про усунення перешкод у користуванні, на який не поширюються строки позовної давності. Водночас вважаю, що пріоритетним шляхом залишається позасудове врегулювання через органи місцевого самоврядування, хоча в умовах воєнного стану ця процедура ускладнилася через обмеження публічного доступу до Кадастрової карти та необхідність узгодження геодезичних робіт.

РОЗДІЛ 2. ОРГАНІЗАЦІЙНО-ТЕХНІЧНІ АСПЕКТИ ВСТАНОВЛЕННЯ (ВІДНОВЛЕННЯ) МЕЖ СУМІЖНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У ВИШГОРОДСЬКІЙ ТЕРИТОРІАЛЬНІЙ ГРОМАДІ

2.1. Загальна характеристика земельного фонду та садових масивів Вишгородської територіальної громади

Грунтовне науково-практичне дослідження організаційно-технічних засад землеустрою та обґрунтування процедури встановлення меж земельних ділянок вимагає детального, всебічного вивчення специфіки просторового базису території, на якій проводяться відповідні інженерні вишукування. Особливості формування, просторового розподілу, правового режиму та сучасного реєстраційного стану земельних наділів безпосередньо зумовлені комплексом географічних, адміністративно-територіальних, історичних та соціально-економічних чинників конкретного регіону. У науковій літературі, присвяченій трансформації приміського землекористування, наголошується, що території навколо великих мегаполісів зазнають найбільшого антропогенного та девелоперського тиску, що докорінно змінює структуру їхнього земельного фонду [21]. У цьому контексті територія Вишгородської міської територіальної громади Київської області виступає надзвичайно показовим, але водночас вкрай складним об'єктом для землевпорядного проектування та кадастрового обліку, оскільки вона гармонійно поєднує в собі ознаки активно розвиненої приміської зони столичного регіону, колосальний рекреаційний потенціал, наявність об'єктів критичної інфраструктури та масштабні масиви земель, наданих свого часу для індивідуального садівництва та дачного будівництва [16].

Громада розташована у безпосередній близькості до північної межі міста Києва, що є визначальним фактором для формування структури її земельного фонду та динаміки ринку нерухомості. Наявність потужних водних артерій, серед яких акваторія Київського водосховища, природні русла річок Дніпро та

Десна, а також штучно створена розгалужена мережа обвідних каналів, зумовлює специфіку гідрографічної мережі та високу ландшафтну цінність місцевих територій [17]. Близькість до мегаполісу у поєднанні зі сприятливими екологічними умовами призвела до інтенсивного освоєння цих земель протягом останніх чотирьох десятиліть, що суттєво змінило первинну структуру землекористування та ініціювало активні процеси девелоппменту територій за межами населених пунктів, де колишні природні ландшафти та малоцінні угіддя зазнали значного антропогенного впливу [16]. Згідно з дослідженнями вчених-землевпорядників, приміські зони великих міст характеризуються інтенсивним процесом *re allocation* (перерозподілу) земель від сільськогосподарського виробництва до житлової та рекреаційної забудови, що супроводжується значним зростанням вартості земельних активів [21].

У загальній структурі земельного фонду Вишгородської громади вагому частку історично займали землі сільськогосподарського призначення, значний обсяг яких у процесі проведення земельної реформи та паювання був трансформований для задоволення потреб громадян у веденні індивідуального садівництва. Садівничі масиви, розташовані у межах Хотянівського та Осещинського масивів, формувалися впродовж кількох послідовних історичних етапів [16]. Первинне відведення земельних масивів під колективне садівництво розпочалося в останні десятиліття минулого століття за рахунок вилучення земель сільськогосподарських підприємств та лісових вирубок. На початкових етапах ці території розглядалися радянським законодавством виключно як сезонні ділянки, призначені для вирощування плодово-ягідної продукції, де допускалося зведення лише тимчасових господарських споруд низької капітальності для зберігання інвентарю.

Проте за роки незалежності України правовий статус та фактичне використання садових масивів зазнали фундаментальної еволюції, що підтверджується сучасними картографічними та містобудівними даними [16]. Масова безоплатна приватизація земель супроводжувалася інтенсивним

капітальним будівництвом, внаслідок чого колишні садові товариства де-факто перетворилися на повноцінні житлові квартали з розвинутою інженерно-транспортною інфраструктурою, капітальними котеджами та цілорічним проживанням населення. Як зазначається у наукових працях, присвячених кадастровому обліку в приміських зонах, така трансформація функціонального використання зумовила стрімке зростання ринкової та кадастрової вартості кожного квадратного метра землі, перетворивши індивідуальне садівництво на один із найбільш ліквідних та одночасно конфліктних сегментів локального ринку нерухомості [21].

Особливістю просторового розвитку садових масивів Хотянівського старостинського округу є їхнє унікальне та водночас ризиковане географічне розташування на території півострова, затиснутого між річкою Десна та обвідним каналом Київського водосховища [16]. Ця територія характеризується надзвичайно високою щільністю капітальної забудови, де огороження, інженерні мережі та житлові будинки зведені в умовах гострого дефіциту простору [17]. Крім того, безпосередня близькість об'єктів природно-заповідного фонду, зокрема Хотянівського заказника місцевого значення, накладає на процеси землевпорядкування суворі планувальні, санітарні та екологічні обмеження [17]. Необхідність чіткого дотримання меж прибережних захисних смуг та водоохоронних зон вимагає від розробників документації прецизійної точності при виконанні польових геодезичних робіт, оскільки будь-яка інженерна помилка може призвести до порушення екологічного законодавства та виникнення судових спорів.

Інтенсивне ущільнення забудови в межах садових масивів сформувало об'єктивні передумови для підвищення рівня конфліктності між суміжними землевласниками. Більшість ділянок у старих кооперативах мають невелику площу, в середньому від 0,04 га до 0,06 га, через що будь-яке відхилення фактичного паркану від юридичної межі розглядається власниками як пряме і фінансово вкрай відчутне порушення їхніх майнових прав. У наукових публікаціях з питань кадастрових помилок наголошується, що ситуація значно

ускладнюється історичною спадщиною просторового обліку: первинне проектування та винесення меж садових масивів у натуру здійснювалося у минулому в умовних або місцевих системах координат без жорсткої прив'язки до пунктів державної геодезичної мережі, а вимірювання проводилися застарілими приладами з низьким класом точності [19].

Наслідком такого історичного підходу стало накопичення критичної кількості просторових помилок і картографічних неузгодженостей на чергових планах масивів. Науковці підкреслюють, що при сучасному масовому перенесенні відомостей до цифрового Державного земельного кадастру та автоматизованому перерахунку координат у єдину державну систему УСК-2000 відбулися системні математичні зсуви просторових даних [19]. Це призвело до появи численних віртуальних перетинів, подвійного обліку площ та геометричних накладок меж в електронній реєстраційній базі, коли ділянки за документами накладаються одна на одну, на землі загального користування чи водні об'єкти [19]. Таким чином, сучасний стан земельного фонду садових масивів громади вимагає від землевпорядних організацій відмови від спрощених методів вимірювань і переходу до використання виключно високоточного супутникового обладнання та детального камерального аналізу просторових даних для забезпечення стабільності земельних відносин і захисту прав власності [19, 21].

2.2. Геодезичне забезпечення та технологія виконання кадастрових зйомок суміжних земельних ділянок

Встановлення або відновлення меж земельних ділянок є не лише актом юридичної фіксації права власності, а й надзвичайно складною інженерно-технічною процедурою. Фундаментом для формування будь-якої технічної документації із землеустрою виступають результати топографо-геодезичних робіт. Від того, наскільки якісно, прецизійно та професійно виконана кадастрова зйомка, безпосередньо залежить відсутність межових конфліктів між сусідами у майбутньому та успішність проходження електронної

перевірки під час реєстрації ділянки в Державному земельному кадастрі. Технологія виконання таких зйомок за останні два десятиліття зазнала кардинальних еволюційних змін. Якщо в період масової приватизації земель обміри садових ділянок часто виконувалися мірними стрічками або оптичними теодолітами з прив'язкою до умовних систем координат, то сучасне законодавство категорично вимагає визначення координат виключно в Державній геодезичній системі УСК-2000. Забезпечити необхідну нормативну точність в умовах щільної забудови садових товариств традиційними методами стало технічно недоцільно, тому безальтернативним галузевим стандартом стало використання глобальних навігаційних супутникових систем (GNSS) [18].

Детальний аналіз практичного процесу геодезичного забезпечення доцільно провести на основі розробленої технічної документації щодо ділянок у Хотяннівському старостинському окрузі Вишгородської громади. Відповідно до матеріалів звіту про виконання робіт, польові вимірювання здійснювалися з використанням професійного двочастотного GNSS-обладнання: геодезичного контролера Leica Geosystems AG CS10 (Рис. 5) у комплексі з антеною GS08 plus (Рис. 6). Застосування саме двочастотних приймачів є критично важливою умовою для роботи в садових масивах. Специфіка таких територій полягає у наявності густих крон дерев, високих суцільних парканів та металевих дахів, які спричиняють ефект «багатопроменевості» (відбиття супутникового сигналу). Професійне обладнання дозволяє апаратно відфільтровувати ці похибки [18].



Рис. 5 Контролер Leica Geosystems AG CS10 [26]



Рис. 6 Антена GS08 plus [27]

У якості надійної координатної основи застосовувалися не класичні пункти Державної геодезичної мережі, знайти які в непошкодженому стані на місцевості стає все важче, а послуги мережі перманентних базових GNSS-станцій «System.NET». Ця інфраструктура має офіційний статус геодезичної мережі спеціального призначення, а її базові станції мають жорстку геодезичну прив'язку до національної системи координат. Безпосередня кадастрова зйомка суміжних ділянок виконувалася кінематичним методом у

режимі реального часу (RTK). Ця технологія дозволяє інженеру отримувати координати поворотних точок із сантиметровою точністю просто в момент обходу території [18].

Під час польового етапу приймач-ровер за допомогою мобільного інтернет-зв'язку стандарту GSM/GPRS підключався до сервера мережі базових станцій. Для досягнення максимальної просторової точності застосовувалася передова технологія мережевого коригування Master Auxiliary Corrections (MAX). Система автоматично аналізувала положення приладу та формувала поправки одночасно від кількох найближчих станцій. У досліджуваному випадку максимальна довжина базової лінії (відстань від ділянки до станції) становила 22 кілометри, що гарантувало високу стабільність сигналу. Отримане максимальне значення середньої квадратичної похибки (СКП) склало 0,113 метра, що з великим запасом задовольняє нормативні вимоги для земель поза межами населених пунктів. Під час обходу інженер фіксував координати фактичних меж: кутів існуючих огорож, стін капітальних споруд та межових знаків, використовуючи для збору даних польове програмне забезпечення Smartworx Viva LandXML Export [18].

Після завершення польового етапу зібраний масив просторових даних передається на камеральне оброблення. Оскільки навігаційні супутники використовують міжнародну систему IGS08 (WGS-84), ключовим завданням офісної обробки є коректний математичний перерахунок у плоску прямокутну систему. У досліджуваному кейсі визначення координат здійснювалося в системі CS63-3h_19, перехід до якої виконувався за допомогою цифрової моделі трансформаційного поля. Подальша графоаналітична обробка просторових даних та безпосереднє формування кадастрових планів проводилася у спеціалізованому програмному забезпеченні — Геодезичній інформаційній системі (GIS-6) [18].

Цей програмний комплекс дозволяє автоматизувати процес обчислення площ за координатами вершин полігону, сформувати каталог координат та експлікацію угідь. Найвідповідальнішим етапом камеральних робіт є

просторовий аналіз отриманих меж на предмет їх геометричного збігу або перетину (накладання) з межами суміжних ділянок, які вже внесені до Державного земельного кадастру. Лише після того, як землевпорядник переконується у відсутності геометричних колізій або подвійного накладання площ, у програмі формується фінальний електронний обмінний XML-файл. Саме цей файл, засвідчений кваліфікованим електронним підписом розробника, стає цифровим носієм інформації про межі ділянки і базою для прийняття рішення державним кадастровим реєстратором [18].

2.3. Стан реєстрації земельних ділянок для індивідуального садівництва в Державному земельному кадастрі

Логічним завершенням будь-якої землевпорядної процедури, включаючи встановлення або відновлення меж суміжних територій, є внесення достовірних просторових та атрибутивних відомостей до Державного земельного кадастру (ДЗК). Аналіз поточного стану кадастрового обліку в садівничих масивах Вишгородської міської територіальної громади дозволяє виявити низку системних проблем, які безпосередньо впливають на тривалість та складність вирішення межових спорів. Незважаючи на вкрай високий рівень приватизації земель у цьому пристолочному регіоні, ступінь їхньої цифрової реєстрації у національній кадастровій системі залишається фрагментарним. Цей дисонанс пояснюється складною еволюцією вітчизняного земельного законодавства, неодноразовою зміною технологічних стандартів ведення кадастру та відсутністю системного підходу до суцільної інвентаризації земель.

Значна частина земельних ділянок для індивідуального садівництва у старих кооперативах Вишгородщини була передана у приватну власність ще в період з 1992 по 2004 роки. Правовим підтвердженням цього статусу є державні акти на право приватної власності на землю старого зразка (червоного або рожевого кольору), які видавалися без присвоєння об'єкту унікального кадастрового номера та без формування електронного обмінного

документа [21]. З юридичної точки зору право власності на такі ділянки є абсолютно дійсним і гарантується державою відповідно до Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр». Проте в інформаційній базі сучасного ДЗК ці об'єкти фізично відсутні. На чергових кадастрових планах такі території відображаються як суцільні «білі плями». Це не лише ускладнює просторове планування розвитку Вишгородської громади, а й створює оманливу ілюзію вільної землі, що регулярно провокує спроби повторної приватизації цих масивів третіми особами, неминуче призводячи до жорстких правових конфліктів між історичними землевласниками та новими набувачами.

Другою, ще більш складною проблемою реєстраційного стану є масові топологічні помилки, відомі у професійному землевпорядному середовищі як «кадастрові накладки». Ця системна кризова ситуація виникла у 2013 році під час запуску автоматизованої Національної кадастрової системи, коли масиви старих паперових даних (формату IN-4) та місцевих систем координат механічно і часто без належного геодезичного контролю переносилися до єдиної цифрової бази. Оскільки у минулому зйомки могли проводитися в умовних просторових системах без жорсткої геодезичної прив'язки, при програмному перерахунку координат у загальнонаціональну систему УСК-2000 відбулися значні математичні зсуви. Наслідком цього стало те, що в електронній базі межі сотень ділянок у садових товариствах Хотянівки, Осещини та інших масивів віртуально змістилися на кілька метрів, накладаючись на сусідні наділи, дороги загального користування або навіть на акваторію водних об'єктів [19].

Для власника, який сьогодні ініціює процедуру встановлення або відновлення меж своєї ділянки, така ситуація створює майже нездоланну реєстраційну перешкоду. Відповідно до чинного Порядку ведення Державного земельного кадастру (Постанова КМУ №1051), державний кадастровий реєстратор зобов'язаний прийняти рішення про відмову у внесенні відомостей, якщо автоматизована електронна система під час валідації XML-файлу

виявляє перетин меж (накладання) нової ділянки з тією, що вже зареєстрована в базі. При цьому програмне забезпечення не володіє штучним інтелектом і не аналізує, чиї саме координати є об'єктивно правильними з огляду на фактичне землекористування чи розташування капітальних парканів, а лише констатує геометричний конфлікт у цифровому середовищі. Державний кадастровий реєстратор, будучи посадовою особою, жорстко обмежений рамками алгоритму і не має повноважень в ручному режимі ігнорувати такі накладки [19].

Виправлення такої «історичної» помилки вимагає розробки додаткової технічної документації щодо виправлення відомостей та обов'язкової письмової згоди сусіда, чиї координати виявилися помилковими. Практика свідчить, що суміжні власники часто не розуміють суті цієї виключно технічної проблеми і категорично відмовляються підписувати будь-які документи. Страх втратити власну нерухомість змушує їх підозрювати сусідів або інженерів-землевпорядників у спробі прихованого рейдерського захоплення частини своєї землі. Така безкомпромісна позиція змушує замовника робіт звертатися до суду виключно з метою зобов'язання сусідів виправити кадастрову помилку, що розтягує процес легалізації меж на довгі роки та потребує залучення дорогих судових земельно-технічних експертиз [20].

Окремим фактором, що суттєво ускладнив стан реєстрації земельних ділянок, стало введення в Україні правового режиму воєнного стану. З міркувань національної безпеки доступ до Публічної кадастрової карти України був повністю закритий для загального користування. Якщо раніше будь-який громадянин міг самостійно перевірити наявність накладок на свою ділянку в режимі онлайн ще до моменту замовлення послуг землевпорядника, то сьогодні цей процес став абсолютно непрозорим для пересічного власника. Інформацію про конфігурацію суміжних територій тепер можна отримати лише через офіційні витяги або через сертифікованих інженерів-землевпорядників, які мають авторизований доступ до Державного

земельного кадастру. Це додатково збільшує часові та фінансові витрати громадян на підготовчому етапі встановлення меж [21].

Підсумовуючи, слід констатувати, що стан реєстрації земельних ділянок індивідуального садівництва у Вишгородській громаді характеризується невідповідністю між фактичним, історично сформованим землекористуванням у натурі та його просторовим відображенням у сучасних високоточних цифрових реєстрах. Оскільки держава та органи місцевого самоврядування наразі не проводять масової комплексної інвентаризації садових масивів за бюджетні кошти, ця системна криза перетворює процедуру встановлення меж для окремого громадянина на виснажливий процес. Фактично, держава переклала весь організаційний та фінансовий тягар виправлення накопичених десятиліттями геодезичних помилок на плечі кінцевих власників землі.

Висновок до розділу 2

Аналіз організаційно-технічних аспектів на прикладі садових масивів Вишгородської міської територіальної громади (зокрема Хотянівського старостинського округу) засвідчив, що ці території характеризуються високою щільністю капітальної забудови, незначними площами наділів та гострим дефіцитом вільного простору, що об'єктивно зумовлює виникнення межових спорів між суміжними землевласниками. Системною проблемою кадастрового обліку є масові віртуальні «накладки», які виникли внаслідок математичних зсувів під час перерахунку умовних систем координат минулих років до єдиної державної системи УСК-2000. Крім того, я визначив, що небезпеку становлять ділянки з паперовими державними актами 1992–2004 років, які відсутні в цифровій системі, що створює ризики їхньої повторної приватизації. У своїй роботі я довів, що для уникнення нових просторових помилок в умовах щільної забудови безальтернативним стандартом є застосування методів супутникової геодезії. Використання професійного двочастотного GNSS-обладнання (контролера Leica CS10 та антени GS08 plus) у режимі кінематики

реального часу із підключенням до мережі «System.NET» забезпечило мені досягнення еталонної просторової точності з максимальною похибкою лише 0,113 м.

РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ ПРОЦЕДУРИ ВСТАНОВЛЕННЯ (ВІДНОВЛЕННЯ) МЕЖ СУМІЖНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ ІНДИВІДУАЛЬНОГО САДІВНИЦТВА

3.1. Проблемні аспекти встановлення (відновлення) меж суміжних ділянок та аналіз типових конфліктних ситуацій

Аналіз практичного досвіду виконання топографо-геодезичних робіт у садівничих масивах дозволяє констатувати, що процедура встановлення або відновлення меж може розвиватися за двома полярними сценаріями: шляхом добровільного консенсусу (який демонструє високий рівень правової культури землевласників) або шляхом жорсткого соціально-правового конфлікту.

Еталонним прикладом першого, безконфліктного сценарію, є об'єкт мого практичного дослідження — технічна документація щодо суміжних земельних ділянок, розроблена ТОВ «Алідада». Завданням землевпорядників було встановлення меж для двох ділянок: площею 0,0504 га (кадастровий номер 3221888800:38:140:9280, власник — Межов А.С. (Рис. 7 та Додаток А та А.1)) та площею 0,0165 га (кадастровий номер 3221888800:38:140:8735, власник — Пархоменко М.М. (Рис. 8 та Додаток Б та Б.1)). Згідно з положеннями пункту 12 статті 79-1 Земельного кодексу України, власники реалізували своє право на зміну меж суміжних ділянок без формування нових об'єктів кадастру [1, 18].

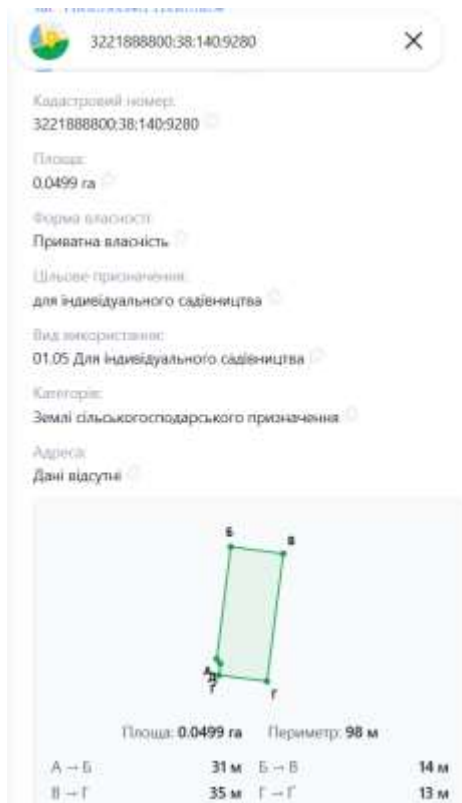


Рис. 7 Земельна ділянка 3221888800:38:140:9280, власник — Межов А.С.

[27]

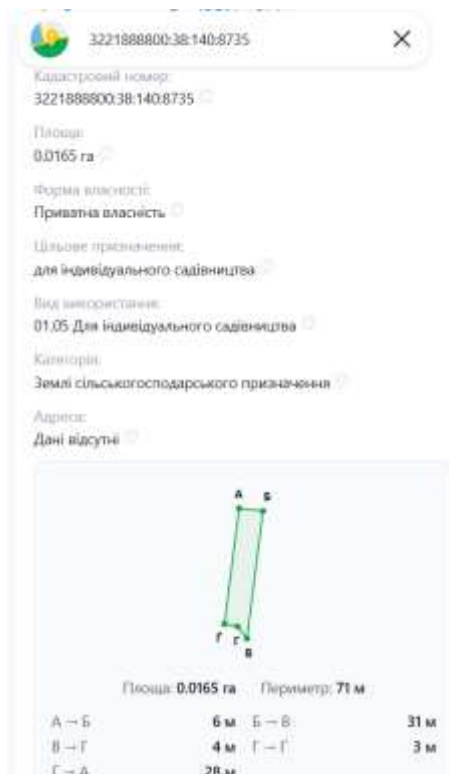


Рис. 8 Земельна ділянка 3221888800:38:140:8735, власник — Пархоменко

М.М. [27]

Аналіз Актів встановлення в натурі і погодження меж земельної ділянки (від 09 вересня 2025 року) підтверджує, що під час виконання польових робіт спірних питань чи претензій ані між самими замовниками, ані з боку інших суміжних користувачів (гр. Хаустова В.М., Пушак В.П., Артем'єва М.Ю.) заявлено не було. Примітною деталлю цього кейсу є наявність зареєстрованого договору суперфіцію на ділянку Пархоменка М.М. на користь обслуговуючої організації ТОВ «Міжріччя-Буд». Це свідчить про те, що зміна меж мала не емоційне, а глибоко прагматичне підґрунтя, пов'язане з оптимізацією обслуговування інфраструктури садового масиву [18].

Проте, як показує ширша землевпорядна практика, такі ідеальні безконфліктні ситуації є радше винятком. Найчастіше спроба встановлення меж наштовхується на критичну розбіжність між фактичним порядком користування землею (історично сформованим розташуванням огорож) та юридичними координатами.

За десятиліття користування власники зводили капітальні паркани та будували господарські споруди. Проте під час сучасної кадастрової зйомки з використанням високоточного GNSS-обладнання з'ясовується, що фактична огорожа може знаходитися на значній відстані углиб ділянки сусіда. Ситуація додатково ускладнюється явищем «повзучого самозахоплення», коли в умовах гострого дефіциту площі власники поступово розширюють свої межі за рахунок земель загального користування — пожежних проїздів та алей.

Окремою категорією конфліктів є суто документальні просторові колізії, що виникають через помилки виконавців робіт минулих років. Накопичення кадастрових «накладок» є прямим наслідком масового перерахунку умовних систем координат у державну геодезичну систему УСК-2000. Спроби вирішити ці проблеми індивідуальним методом, коли кожен власник замовляє документацію на виправлення помилки лише щодо своєї ділянки, часто призводять до ефекту «доміно». Зміщення координат однієї ділянки автоматично вимагає ланцюгового перерахунку просторових даних усіх інших

суміжників у масиві, що викликає їхню категоричну відмову підписувати акти погодження меж [22].

Аналізуючи типові конфліктні ситуації, особливу увагу слід приділити проблемі обрання належного способу судового захисту при виявленні таких накладок. Тривалий час власники намагалися вирішити проблему шляхом подання позовів про скасування державних актів на право власності сусідів. Проте Велика Палата Верховного Суду у своїй постанові від 20 березня 2019 року у справі № 514/1571/14-ц сформувала іншу парадигму. Суд наголосив, що кадастрова накладка є наслідком технічної помилки і сама по собі не свідчить про безпідставність набуття права власності суміжником. Усунення геодезичних колізій повинно відбуватися шляхом подання негаторного позову про усунення перешкод у користуванні та розробки нової технічної документації щодо виправлення помилки в кадастрі [11].

Зважаючи на такі обставини, процедура встановлення меж вимагає від інженера-землевпорядника виконання складних функцій медіатора для досягнення позасудових компромісів за прикладом досліджуваних ділянок Межова А.С. та Пархоменка М.М.

3.2. Розробка технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у Вишгородській громаді

Вирішення накопичених проблем у сфері встановлення та відновлення меж земельних ділянок вимагає переходу від точкового, ситуативного реагування до системного застосування передових геоінформаційних технологій та ефективних досудових механізмів узгодження. Як свідчить досвід розробки технічної документації для об'єктів у садовому масиві, ключовим фактором оптимізації є беззаперечна відмова від застарілих методів вимірювання на користь використання високоточного супутникового обладнання, що дозволяє повністю нівелювати ризик інструментальних помилок.

Досягнення високої ефективності топографо-геодезичних робіт стало можливим завдяки залученню передових методів супутникової геодезії. Використання професійного двочастотного GNSS-обладнання (контролер Leica Geosystems AG CS10 та антена GS08 plus) у кінематичному режимі реального часу (RTK) у поєднанні з ресурсами сертифікованої геодезичної мережі спеціального призначення «System.NET» забезпечило еталонну просторову достовірність даних. Зафіксоване максимальне значення середньої квадратичної похибки (СКП) склало лише 0,113 м. Така математично підтверджена сантиметрова точність має визначальне значення для вирішення межових питань: вона повністю нівелює людський фактор та усуває ризик будь-яких суб'єктивних інструментальних маніпуляцій. Це, у свою чергу, стає надійним фундаментом для формування беззаперечної довіри суміжних землевласників до результатів кадастрової зйомки. Наступним важливим шляхом вдосконалення процедури є повна автоматизація камеральних робіт за допомогою спеціалізованого програмного забезпечення. Зокрема, використання комплексу «Геодезична інформаційна система 6» (GIS-6) дозволяє не лише оперативно формувати електронні обмінні файли та каталоги координат, а й здійснювати коректний перерахунок просторових даних. Перехід від міжнародної системи координат IGS08 до державної системи координат (наприклад, CS63-3h_19) за допомогою цифрової моделі трансформаційного поля гарантує уникнення математичних зсувів та «накладок», які масово виникали в минулі роки [18].

У правовій площині пріоритетним напрямом оптимізації має стати популяризація серед населення процедури добровільної зміни меж суміжних ділянок за бажанням їх власників, яка чітко регламентована пунктом 12 статті 79-1 Земельного кодексу України. Досліджуваний нами приклад доводить, що за умови досягнення консенсусу між сусідами — власником ділянки площею 0,0504 га Межовим А. С. та власником ділянки площею 0,0165 га Пархоменком М. М. — процес встановлення нових меж може відбуватися максимально оперативно та без формування нових об'єктів кадастру [1, 18].

Важливим елементом успішної реалізації цієї процедури виступає якісна медіаційна та роз'яснювальна робота інженера-землевпорядника. Так, у межах виконання договору сертифікований інженер має забезпечити підписання Актів встановлення в натурі і погодження меж. Завдяки професійному підходу вдалося уникнути спорів не лише між самими замовниками, а й зафіксувати відсутність претензій з боку інших суміжних землевласників масиву, зокрема гр. Хаустова В. М., Пушак В. П. та Артем'єва М. Ю. Такий позитивний досвід позасудового врегулювання слід активно впроваджувати у практику як дієву альтернативу довготривалим негативним позовам, оскільки він дозволяє громадянам самостійно та мирно формувати оптимальну геометрію своїх наділів [18].

3.3. Рекомендації щодо оптимізації організаційно-правового механізму та цифровізації кадастрового обліку садових масивів

Впровадження запропонованих шляхів оптимізації процедури встановлення меж земельних ділянок має під собою не лише технічне, а й потужне економічне підґрунтя. У сучасних ринкових умовах економічна ефективність землевпорядних процесів базується на принципі мінімізації транзакційних витрат та комплексному підвищенні капіталізації земельних активів.

На прикладі розробки технічної документації ТОВ «Алідада» чітко простежується економічна вигода від одночасного проведення топографо-геодезичних робіт для групи суміжних об'єктів одним розробником. Спільний виїзд фахівців на місцевість, використання єдиної координатної основи CS63-3h_19 та підключення до сервера мережі rtk.gnss.org.ua для двох ділянок одночасно дозволяє суттєво знизити логістичні та операційні витрати виконавця. У результаті питома собівартість землевпорядних послуг у розрахунку на один об'єкт знижується, що є критично важливим фінансовим аспектом для власників невеликих садових ділянок площею 0,0504 га та 0,0165 га [18].

Окремої уваги заслуговує вплив просторових колізій на ліквідність та інвестиційну привабливість ринку нерухомості. Наявність юридично бездоганно встановлених меж та відсутність «накладок» у базі Державного земельного кадастру є базовою вимогою для залучення капіталу. Особливої ваги цей фактор набуває у випадках, коли земельна ділянка є об'єктом не лише права власності, а й інших похідних речових прав [22].

Яскравим підтвердженням цієї тези є досліджувана ділянка Пархоменка М. М., щодо якої у Державному реєстрі речових прав зареєстровано право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій). Відповідно до договору від 23.11.2023 року, це право передано юридичній особі — ТОВ «Обслуговуюча організація "Міжріччя-Буд"» строком на 5 років із правом пролонгації. Для компанії-забудовника точна геодезична фіксація площі об'єкта у 0,0165 га та гарантована відсутність межових спорів із сусідами є фундаментальною умовою реалізації будівельного проекту. Будь-яка неврегульована просторова колізія могла б призвести до зупинки дозвільних процедур, неможливості отримання містобудівних умов і обмежень та, як наслідок, до колосальних фінансових збитків інвестора [18].

Економічне обґрунтування оптимізації також обов'язково включає аналіз уникнутих непрямих витрат, безпосередньо пов'язаних із судовими спорами. Завдяки добровільному узгодженню меж у вересні 2025 року, замовники документації уникнули необхідності сплачувати судовий збір, гонорари адвокатам та оплачувати послуги експертних установ за проведення земельно-технічних експертиз. Вартість таких судових витрат у справах про усунення перешкод у користуванні майном може в рази перевищувати ринкову вартість розробки самої технічної документації [18].

Таким чином, перехід до практики добровільного погодження меж у поєднанні з використанням сертифікованого високоточного обладнання кардинально змінює економічний статус землі. З потенційного джерела багаторічних соціальних конфліктів земельна ділянка трансформується у

надійний, юридично чистий та високоліквідний актив, готовий до вільного цивільного обороту та безпечного залучення інвестицій.

Висновок до розділу 3

На основі матеріалів ТОВ «Алідада» щодо ділянок площею 0,0504 га та 0,0165 га практично підтверджено високу ефективність процедури добровільної зміни меж суміжних територій без формування нових об'єктів Державного земельного кадастру. Камеральне опрацювання геодезичних даних у комплексі GIS-6 із перерахунком у систему CS63-3h_19 повністю унеможливило геометричні колізії. Вважаю, що такий позасудовий компроміс має потужний економічний ефект, оскільки звільняє громадян від необхідності сплачувати судовий збір, оплачувати послуги адвокатів та дорогі земельно-технічні експертизи. Окрім того, юридично коректно встановлені координати меж земельної ділянки є гарантією інвестиційної безпеки об'єктів нерухомості, що підтверджено на прикладі успішної реєстрації договору суперфіцію для ТОВ «Міжріччя-Буд» терміном на 5 років. Для глобального розв'язання проблеми накопичених просторових помилок запропоновано державним органам та органам місцевого самоврядування відмовитися від точкового виправлення накладок силами окремих власників і запровадити практику суцільної інвентаризації садових масивів за консолідовані кошти.

ВИСНОВОК

Підбиваючи підсумки проведеного мною комплексного теоретико-правового та науково-практичного дослідження процесів встановлення і відновлення меж суміжних земельних ділянок для індивідуального садівництва, я дійшов низки концептуальних висновків. Дослідивши сучасне правове регулювання земельних відносин, вважаю, що фундаментальною основою встановлення меж в Україні є принцип добросусідства. Проте, на мою думку, головною проблемою сьогодні є необхідність адаптації старих паперових державних актів до суворих геометричних вимог Національної кадастрової системи. Мною виявлено, що масовий перерахунок умовних координат минулих років у державну систему УСК-2000 генерує системні просторові колізії та накладки, єдиним законним шляхом вирішення яких є розробка нової технічної документації.

За результатами аналізу просторового розвитку Вишгородської міської територіальної громади, зокрема Хотянівського старостинського округу, визначено, що надвисока інвестиційна та рекреаційна привабливість призвела до інтенсивної капітальної забудови садових масивів. Вважаю, що саме дефіцит вільної площі та висока вартість землі є каталізаторами жорстких межових конфліктів. Це вимагає від сучасного інженера-землевпорядника не лише бездоганних технічних навичок, але й застосування дієвих інструментів досудової медіації. У технічній частині роботи обґрунтовано, що безальтернативним галузевим стандартом для роботи в умовах такої щільної забудови є застосування методів супутникової геодезії. Аналізуючи практичний досвід використання двочастотного GNSS-обладнання (контролера Leica Geosystems AG CS10 та антени GS08 plus) у режимі кінематики реального часу (RTK) із підключенням до мережі «System.NET», зафіксовано еталонну точність із максимальною похибкою лише 0,113 м. Крім того, під час камерального опрацювання в програмному комплексі GIS-6 вважаю, що коректний математичний перерахунок у систему CS63-3h_19 повністю унеможливило виникнення нових геометричних зсувів.

На основі розробленої технічної документації на прикладі практичного кейсу ТОВ «Алідада» доведено високу ефективність процедури добровільної зміни меж суміжних ділянок площею 0,0504 га та 0,0165 га без формування нових об'єктів кадастру. Вважаю такий позасудовий компроміс найкращим шляхом вирішення проблем, оскільки він дозволяє уникнути довготривалих негативних позовів, розвантажує місцеві ради та суттєво економить кошти власників на проведенні дорогих судових земельно-технічних експертиз. Підсумовуючи економічну та юридичну складові, стверджую, що коректно встановлені просторові межі є базовою умовою для вільного цивільного обороту нерухомості. Гарантована відсутність межових спорів дозволяє безперешкодно реєструвати похідні речові права, що продемонстровано на прикладі укладання договору суперфіцію для обслуговуючої організації ТОВ «Міжріччя-Буд». Як фінальну рекомендацію для системного вирішення проблем старих садових товариств, пропоную поступовий перехід від індивідуального точкового виправлення помилок до проведення суцільної інвентаризації масивів за консолідовані кошти землевласників.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України : Кодекс України; Кодекс, Закон від 25.10.2001 № 2768-III // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 01.06.2026).
2. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> (дата звернення: 01.06.2026).
3. Конституція України : Закон від 28.06.1996 № 254к/96-ВР // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text> (дата звернення: 01.06.2026).
4. Судове рішення у справі (ZakonOnline id: 80854756) // Платформа ZakonOnline. URL: <https://zakononline.ua/court-decisions/show/80854756> (дата звернення: 01.06.2026).
5. Цивільний кодекс України : Кодекс України; Закон, Кодекс від 16.01.2003 № 435-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 01.06.2026).
6. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/858-15#Text> (дата звернення: 01.06.2026).
7. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/3613-17#Text> (дата звернення: 01.06.2026).
8. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України; Порядок, Вимоги, Форма

типового документа, Опис, Інформація, Перелік, Форма, Класифікація, Повідомлення, Заява, Рішення, Довідка, Витяг від 17.10.2012 № 1051 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п#Text> (дата звернення: 01.06.2026).

9. Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) : Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів; Інструкція від 18.05.2010 № 376 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10#Text> (дата звернення: 01.06.2026).
10. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр#Text> (дата звернення: 01.06.2026).
11. Судове рішення у справі (ZakonOnline id: 80854677) // Платформа ZakonOnline. URL: <https://zakononline.ua/court-decisions/show/80854677> (дата звернення: 01.06.2026).
12. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану : Закон України від 12.05.2022 № 2247-ІХ // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text> (дата звернення: 01.06.2026).
13. Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану : Постанова Кабінету Міністрів України від 07.05.2022 № 564 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/564-2022-п#Text> (дата звернення: 01.06.2026).

14. Кодекс України про адміністративні правопорушення : Кодекс України; Закон, Кодекс від 07.12.1984 № 8073-X // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/80731-10#Text> (дата звернення: 01.06.2026).
15. Судове рішення у справі (ZakonOnline id: 75296538) // Платформа ZakonOnline. URL: <https://zakononline.ua/court-decisions/show/75296538> (дата звернення: 01.06.2026).
16. Детальний план території за межами населених пунктів площею 1,9627 га (Пояснювальна записка) // Офіційний вебсайт Вишгородської міської ради. URL: <https://www.vyshgorod-mrada.gov.ua/wp-content/uploads/2022/01/PZ-DPT-za-mezhamy-naselen.-punktiv-1.9627ga.pdf> (дата звернення: 01.06.2026).
17. Звіт про стратегічну екологічну оцінку (СЕО) ДПТ за межами населених пунктів площею 1,9627 га // Офіційний вебсайт Вишгородської міської ради. URL: <https://www.vyshgorod-mrada.gov.ua/wp-content/uploads/2022/01/SEO-DPT-za-mezhamy-naselen.-punktiv-1.9627-ga-.pdf> (дата звернення: 01.06.2026).
18. Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж суміжних земельних ділянок приватної власності в натурі (на місцевості), призначених для індивідуального садівництва та розташованих за адресою: Київська область, Вишгородський район, Вишгородська територіальна громада, Хотянівський старостинський округ / ТОВ «Алідада». Київ, 2025. 28 с.
19. Мартин А. Г., Осипчук С. О. Просторові помилки в Державному земельному кадастрі: причини виникнення та шляхи подолання / Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2021. № 1. С. 12-21.
20. Третяк А. М., Третяк В. М. Проблеми наповнення Державного земельного кадастру відомостями про земельні ділянки, право на які виникло до 2004 року / Агросвіт. 2020. № 5. С. 10-18.

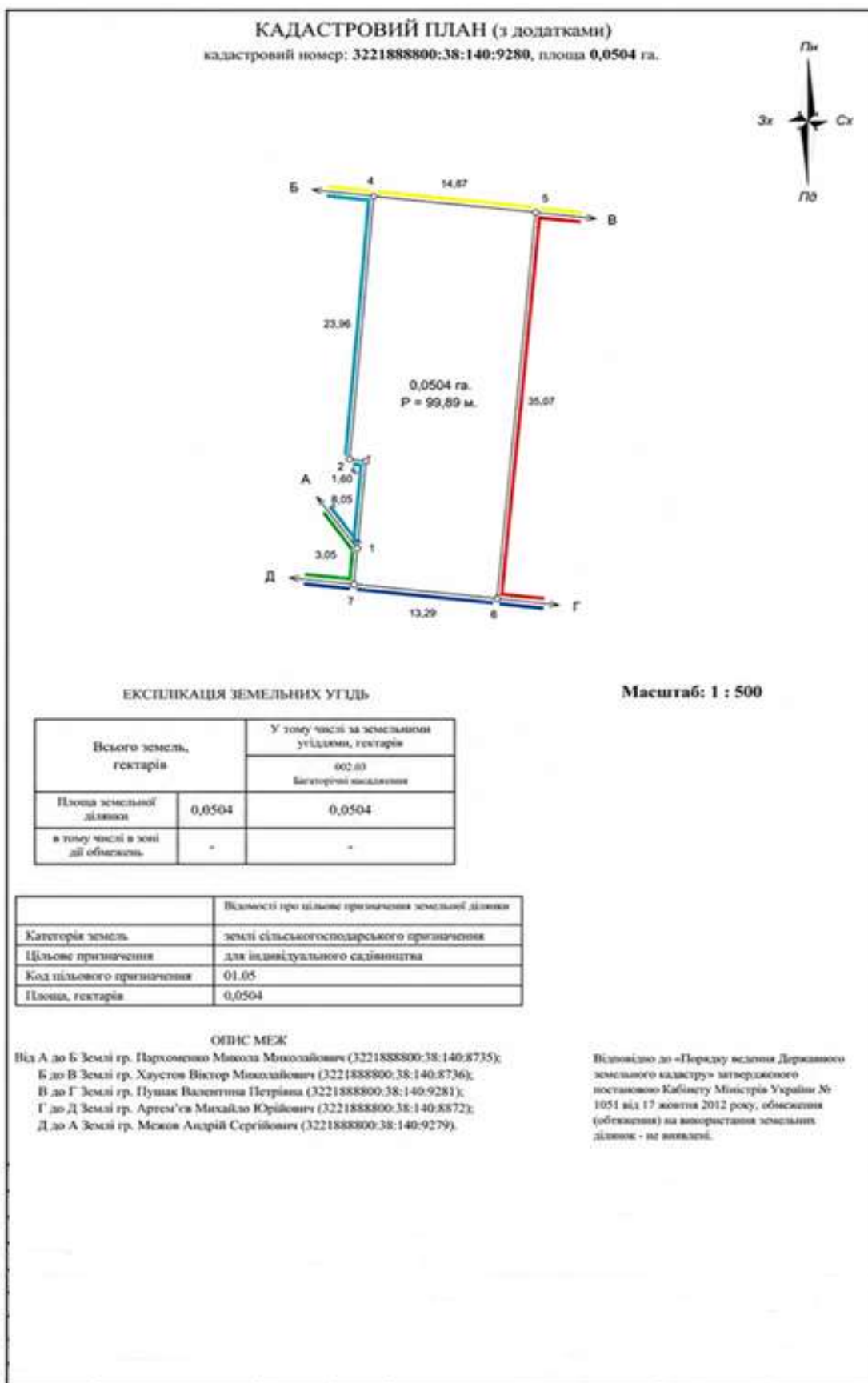
21. Виправлення помилок в ДЗК // Блог Ярослава Кравця. URL: <https://yaroslavkravets.biz.ua/correction-of-errors-in-dzk> (дата звернення: 01.06.2026).
22. Виноградник Мала Гора // Шато Чизай. URL: <https://chizay.com/vynogradnyk-mala-hora/> (дата звернення: 01.06.2026).
23. Сад на століття: шість фруктових дерев, що родитимуть для вас і ваших нащадків // Krivbass.city. URL: <https://krivbass.city/news/view/sad-na-stolittya-shist-fruktovih-derev-shho-roditimut-dlya-vas-i-vashih-nashhadkiv> (дата звернення: 01.06.2026).
24. Топографічна карта України // Топографічні карти (Topographic-map.com). URL: <https://uk-ua.topographic-map.com/map-ls7gb3/Україна/> (дата звернення: 01.06.2026).
25. Контролер Leica Viva CS10 3.5G // Навігаційно-геодезичний центр (NGC). URL: https://ngc.com.ua/ua/p/408-leica-viva_cs10_3_5g.html (дата звернення: 01.06.2026).
26. GNSS антена Leica Geosystems Viva GS08plus // Навігаційно-геодезичний центр (NGC). URL: https://ngc.com.ua/ua/p/754-leica-geosystems-viva_gs08plus.html (дата звернення: 01.06.2026).
27. Публічна кадастрова карта України. URL: https://kadastrova-karta.com/dilyanka/3221888800:38:140:9280?dzk_index_map_lines=false

ДОДАТКИ

ДОДАТОК А

Кадастровий план земельної ділянки 3221888800:38:140:9280, власник

— Межов А.С.



ДОДАТОК А.1

Друга сторінка кадастрового плану

КАДАСТРОВИЙ ПЛАН (додаток)

кадастровий номер: 32218800:38:140:9280, площа 0,0504 га.

Каталог координат (СК-63)

№ п/п	Точка	Межа	Координати		Гориз. прокладання D, (м)	Внутрішній кут		
			X, (м)	Y, (м)		о	'	"
1	1	A	5596078,6737	3376077,9049		180	10	57,46
2	2	-	5596086,6771	3376078,8117	8,05	270	0	4,24
3	3	-	5596086,8575	3376077,2192	1,6	90	1	59,27
4	4	B	5596110,6686	3376079,9026	23,96	89	56	28,09
5	5	B	5596108,9878	3376094,6807	14,87	90	3	20,03
6	6	Г	5596074,1366	3376090,7511	35,07	89	55	37,59
7	7	Д	5596075,6419	3376077,5516	13,29	89	51	33,29
8	1	-	5596078,6737	3376077,9049	3,05	180	10	57,46

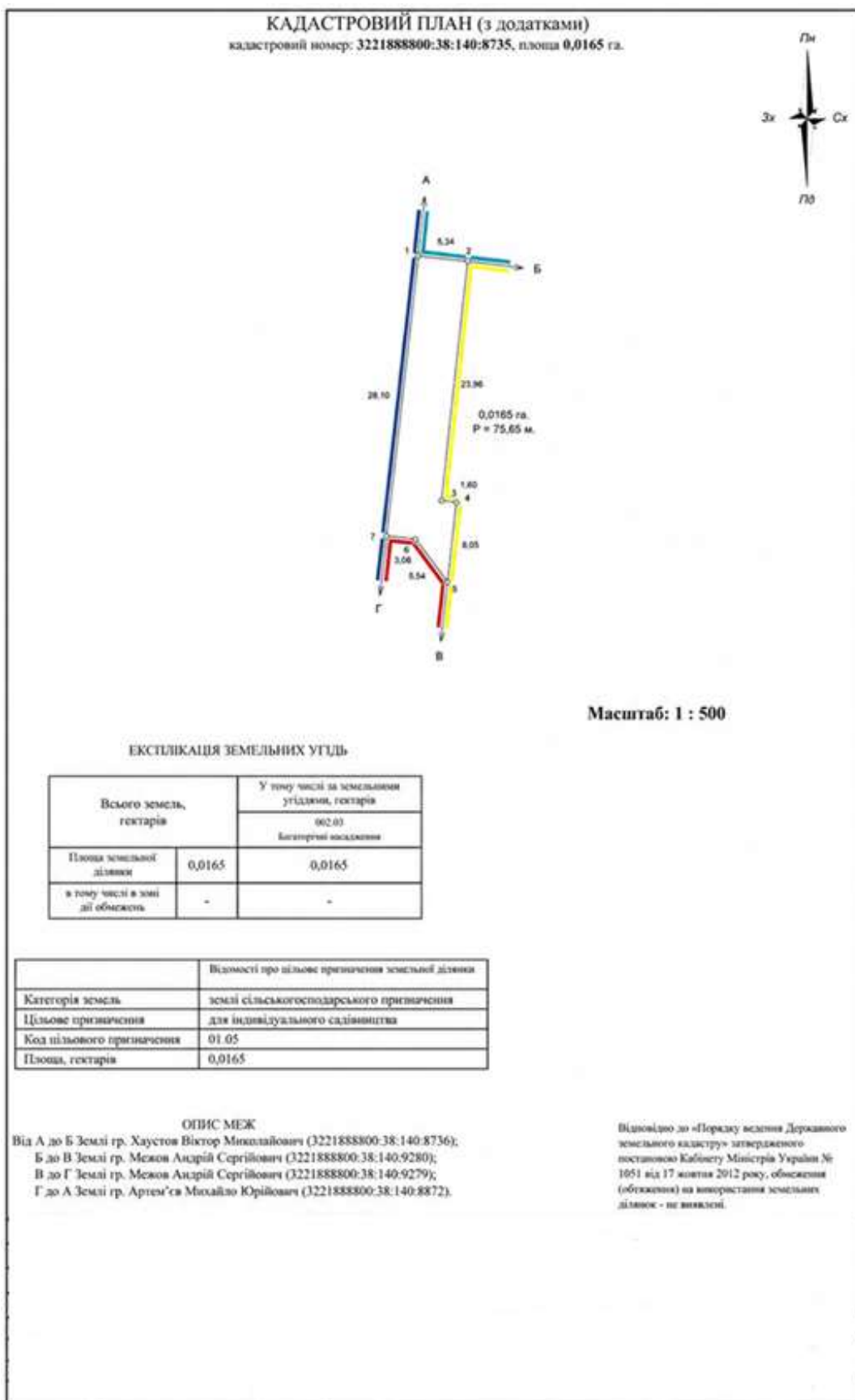
Відомості про межові знаки та встановлення їх в натуру (на місцевість)

Номер межового знаку	Номер поворотної точки земельної ділянки	X, (м)	Y, (м)
2021.10-140-00302	1	5596078,6737	3376077,9049
2025.09-140-00002	2	5596086,6771	3376078,8117
2025.09-140-00001	3	5596086,8575	3376077,2192
2021.10-140-00303	4	5596110,6686	3376079,9026
2021.10-140-00304	5	5596108,9878	3376094,6807
2021.10-140-00305	6	5596074,1366	3376090,7511
2021.10-140-00306	7	5596075,6419	3376077,5516

ДОДАТОК Б

Кадастровий план земельної ділянки 3221888800:38:140:8735, власник

— Пархоменко М.М.



ДОДАТОК Б.1

Друга сторінка кадастрового плану

КАДАСТРОВИЙ ПЛАН (додаток)

кадастровий номер: 3221888800:38:140:8735, площа 0,0165 га.

Каталог координат (СК-63)

№ літ.	Точка	Мова	Координати		Гориз. проєкція D, (м)	Внутрішній кут		
			X, (м)	Y, (м)		а	б	в
1	1	A	5596111,2725	3376074,5923	5,34	89	59	52,76
2	2	B	5596110,6666	3376079,9026	23,96	90	3	29,16
3	3		5596086,8575	3376077,2192	1,8	269	58	0,72
4	4		5596086,6771	3376078,8117	8,06	89	59	55,79
5	5	B	5596078,6737	3376077,9049	5,54	44	55	28,83
6	6		5596083,0089	3376074,4614	3,06	225	4	30,41
7	7	F	5596083,3537	3376071,4183	28,1	89	58	42,34
8	1		5596111,2725	3376074,5923		89	59	52,76

Відомості про межові знаки та встановлення їх в натуру (на місцевість)

Номер межового знаку	Номер поворотної точки земельної ділянки	X, (м)	Y, (м)
2021.07-140-00202	1	5596111,2725	3376074,5923
2021.10-140-00303	2	5596110,6666	3376079,9026
2025.09-140-00001	3	5596086,8575	3376077,2192
2025.09-140-00002	4	5596086,6771	3376078,8117
2021.10-140-00303	5	5596078,6737	3376077,9049
2021.10-140-00301	6	5596083,0089	3376074,4614
2021.10-140-00300	7	5596083,3537	3376071,4183

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

Факультет (ННІ) _____ Землепорядкування _____

Декларація про академічну доброчесність та використання ШІ

ДЕКЛАРАЦІЯ ЗДОБУВАЧА

Я, Свірідов Андрій Олегович, здобувач(ка) НУБіП України, усвідомлюючи відповідальність за порушення академічної доброчесності, цією заявою підтверджую, що:

1. Моя бакалаврська кваліфікаційна робота (проект) на тему «Встановлення (відновлення) меж суміжних земельних ділянок для індивідуального садівництва у межах Вишгородської територіальної громади Київської області» є результатом моєї особистої праці.

2. Усі запозичення з текстів інших авторів мають відповідні посилання згідно з чинними стандартами.

3. Щодо використання інструментів ШІ зазначаю, що (обрати необхідне):

- ☐ інструменти генеративного ШІ не використовувалися.
- ☐ інструменти ШІ (вказати назву: ChatGPT, Gemini, Claude, DeepL, Gemini інші (вказати назву)) були використані для:
 - ✦ ☐ перекладу іншомовних джерел;
 - ✦ ☐ стилістичного редагування та перевірки граматики;
 - ✦ ☐ допомоги у написанні/відлагодженні програмного коду;
 - ✦ ☐ інше: _____.

Я розумію, що надання недостовірної інформації може призвести до скасування результатів захисту та відрахування з числа здобувачів НУБіП України.

«__» _____ 20__ р.

(підпис) Андрій СВІРІДОВ
(Ім'я та ПРІЗВИЩЕ)