

**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 «Розроблення технічної документації із землеустрою щодо об'єднання

земельних ділянок, що перебувають у приватній власності в межах села

Іванковичі Васильківського району Київської області»

Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітньо-професійна програма «Геодезія та землеустрій»

Гарант освітньої програми

д-р. географ. наук, проф. _____

Іван КОВАЛЬЧУК

Керівник бакалаврської кваліфікаційної роботи

д-р. екон. наук., проф. _____

Ольга ДОРОШ

Виконав

Андрій СТЕЦЮК

КИЇВ - 2026
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землевпорядкування

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
управління земельними ресурсами

_____ **Ольга ДОРОШ**
_____ «28» листопада 2025 р.

ЗАВДАННЯ

на виконання бакалаврської кваліфікаційної роботи студенту

Стецюку Андрію Івановичу

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи: «Розроблення технічної документації із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок, що перебувають у приватній власності в межах села Іванковичі Васильківського 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-правові акти, документи, що посвідчують право власності на земельні ділянки, картографічні та геодезичні матеріали, землевпорядна документація, наукові та фахові джерела з обраної тематики для проведення досліджень, відомості з Державного земельного кадастру.

Перелік завдань, які підлягають дослідженню:

- 1) розкрити теоретичні основи щодо об'єднання земельних ділянок як різновиду землевпорядних дій;
- 2) дослідити нормативно-правове регулювання процедури об'єднання земельних ділянок, що перебувають у приватній власності;

- 3) здійснити аналіз вихідних даних про земельні ділянки, що підлягають об'єднанню;
- 4) визначити склад і зміст технічної документації із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок, а також процедуру її погодження та порядок її реєстрації у Державному земельному кадастрі;
- 5) оцінити ефективність об'єднання земельних ділянок для власника та громади.

Дата видачі завдання 28 листопада 2026 р.

**Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи**

_____ **Ольга ДОРОШ**

Завдання прийняв до виконання

_____ **Андрій СТЕЦЮК**

РЕФЕРАТ

Бакалаврська кваліфікаційна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. Загальний обсяг бакалаврської кваліфікаційної роботи становить 84 сторінок комп'ютерного тексту. Робота містить таблиці та графічні матеріали. Список використаних джерел налічує 45 найменувань.

Ключові слова: землеустрій, земельна ділянка, Державний земельний кадастр, об'єднання земельних ділянок, присадибна ділянка, технічна документація.

Метою бакалаврської кваліфікаційної роботи є розроблення технічної документації із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок, що перебувають у приватній власності в межах села Іванковичі Васильківського району Київської області.

Об'єктом дослідження виступили земельні ділянки приватної власності з кадастровими номерами 3221483301:01:031:0187 та 3221483301:01:031:0188, розташовані в с. Іванковичі Васильківського району Київської області.

Предметом дослідження є правові, технічні та практичні аспекти розроблення технічної документації із землеустрою щодо об'єднання зазначених земельних ділянок.

Методи дослідження: нормативно-правовий аналіз чинного законодавства, геодезичні методи (GPS-знімання), картографічний метод, кадастровий аналіз вихідних даних ДЗК та Державного реєстру речових прав, метод моделювання меж новоутвореної земельної ділянки, а також методи експертних оцінок ефективності об'єднання.

До основних результатів дослідження належать такі:

- Проаналізовано теоретичні засади, підстави, умови та нормативно-правову базу об'єднання земельних ділянок в Україні .
- Вивчено склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження технічної документації із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок.

- Надано природно-господарську характеристику об'єкта дослідження — села Іванковичі Васильківського району Київської області
- Проаналізовано відомості про земельні ділянки, що підлягають об'єднанню, та дані Державного земельного кадастру.
- Забезпечено геодезичний супровід кадастрових робіт та встановлено межі новоутвореної присадибної ділянки.
- Розроблено технічну документацію із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок, сформовано пояснювальну записку, кадастрові плани та акти погодження меж).
- Обґрунтовано порядок внесення відомостей до Державного земельного кадастру та державної реєстрації права власності на новоутворену земельну ділянку).
- Оцінено економічну та соціальну ефективність об'єднання земельних ділянок для власника та територіальної громади.

Практична цінність роботи полягає в безпосередньому розробленні технічної документації із землеустрою, яка може бути використана для внесення відомостей до Державного земельного кадастру та державної реєстрації права власності на новоутворену земельну ділянку загальною площею 0,1830 га.

ABSTRACT

The Bachelor's thesis consists of an introduction, three chapters, conclusions, a list of references, and appendices. The total volume of the Bachelor's thesis is 84 pages of computer text. The thesis contains tables and graphic materials. The list of references includes 45 sources.

Key words: land management, land plot, State Land Cadastre, land plot consolidation, homestead land plot, technical documentation.

The purpose of the Bachelor's thesis is to develop technical documentation on land management for the consolidation of privately owned land plots within the boundaries of Ivankovychi village, Vasylkiv district, Kyiv region.

The object of the study is privately owned land plots with cadastral numbers 3221483301:01:031:0187 and 3221483301:01:031:0188, located in Ivankovychi village, Vasylkiv district, Kyiv region.

The subject of the study encompasses legal, technical, and practical aspects of developing technical documentation on land management for the consolidation of the specified land plots.

Research methods: legal analysis of the current legislation, geodetic methods (GPS-surveying), cartographic method, cadastral analysis of baseline data from the State Land Cadastre and the State Register of Property Rights, modeling method of the boundaries of the newly formed land plot, as well as methods of expert evaluation of consolidation efficiency.

The main results of the study include the following:

- The theoretical foundations, grounds, conditions, and legal framework for land plot consolidation in Ukraine have been analyzed.
- The composition, content, and procedure for the development, approval, and adoption of technical documentation on land management for land plot consolidation have been studied.

- The natural and economic characteristics of the study area — Ivankovychi village, Vasylkiv district, Kyiv region — have been provided.
- Information on the land plots to be consolidated and data from the State Land Cadastre have been examined.
- Geodetic support for cadastral works has been provided, and the boundaries of the newly formed homestead land plot have been established.
- Technical documentation on land management for land plot consolidation has been developed, including an explanatory note, cadastral plans, and boundary agreement acts.
- The procedure for entering data into the State Land Cadastre and state registration of property rights for the newly formed land plot has been substantiated.
- The economic and social efficiency of land plot consolidation for the owner and the local community has been evaluated.

The practical value of the work lies in the direct development of technical documentation on land management, which can be utilized for entering information into the State Land Cadastre and state registration of property rights for the newly formed land plot with a total area of 0.1830 ha.

ЗМІСТ

Реферат.....	5
ВСТУП.....	12
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ОБ'ЄДНАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В УКРАЇНІ.....	13
1.1. Поняття, підстави та умови об'єднання земельних ділянок.....	13
1.2. Нормативно-правова база розроблення технічної документації із землеустрою	19
1.3. Склад та зміст технічної документації із землеустрою щодо об'єднання ділянок, порядок розроблення, погодження та затвердження.....	25
РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА РОБІТ ТА АНАЛІЗ ВИХІДНИХ ДАНИХ	34
2.1. Природно-господарська характеристика с. Іванковичі Васильківського району	34
2.2. Відомості про земельні ділянки, що підлягають об'єднанню	40
2.3. Аналіз даних державного земельного кадастру щодо земельних ділянок	43
2.4. Геодезичне забезпечення кадастрових робіт.....	47
РОЗДІЛ 3. РОЗРОБЛЕННЯ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ЩОДО ОБ'ЄДНАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	51
3.1. Встановлення меж земельної ділянки, що утворюється внаслідок об'єднання	52
3.2. Формування пояснювальної записки та актів погодження меж	54
3.3. Внесення відомостей до ДЗК та державна реєстрація права власності	57
3.4. Ефективність об'єднання земельних ділянок для власника та територіальної громади	61
ВИСНОВКИ.....	67
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	69
ДОДАТКИ.....	78

ВСТУП

Актуальність теми бакалаврської роботи зумовлена сучасними процесами реформування земельних відносин в Україні, спрямованими на оптимізацію структури землекористування, консолідацію приватної земельної власності та підвищення ефективності використання земельних ресурсів. У цьому контексті об'єднання земельних ділянок набуває особливого значення як правовий і технічний інструмент, який дозволяє приватним власникам формувати функціонально цілісні земельні масиви, зручні для господарського та житлового використання, зменшувати адміністративні витрати та спрощувати процедури державної реєстрації прав на землю, скорочення кількості об'єктів обліку в державному земельному кадастрі. Крім того, консолідація приватної власності сприяє інвестиційній привабливості земельних ресурсів, а також забезпечує просторову зв'язність земельних угідь і, тим самим, створює належні умови для реалізації прав власників землі у межах чинного законодавства.

Згідно зі статтями 79, 80, 81 Земельного кодексу України та Законом України «Про землеустрій», об'єднання земельних ділянок приватної власності є законним способом створення нової земельної ділянки. Особливої актуальності питання набуває в умовах децентралізації, цифровізації Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, а також післявоєнного відновлення територій. Роздробленість приватних земельних ділянок (зокрема присадибних) ускладнює будівництво житла, ведення особистого селянського господарства та ефективне управління земельними ресурсами територіальних громад.

Вище зазначене стало підґрунтям для вибору тематики бакалаврської кваліфікаційної роботи.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ОБ'ЄДНАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В УКРАЇНІ

1.1. Поняття, підстави та умови об'єднання земельних ділянок

Об'єднання земельних ділянок є одним із ключових механізмів оптимізації структури землекористування в Україні, що дозволяє формувати єдиний, компактний земельний масив із двох або більше раніше сформованих земельних ділянок. Згідно із Земельним кодексом України, земельна ділянка визначається як частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами [1]. Об'єднання являє собою правовий спосіб припинення існування кількох самостійних земельних ділянок і створення на їхній основі однієї нової земельної ділянки з новим кадастровим номером, єдиними межами та єдиним цільовим призначенням [1].

Правова природа об'єднання полягає в тому, що воно є різновидом трансформації земельних ділянок як об'єктів цивільних прав, а саме — формою консолідації приватної власності. На відміну від поділу, при якому одна земельна ділянка перетворюється на кілька самостійних, об'єднання навпаки зменшує кількість об'єктів права власності, усуваючи фрагментацію землекористування [2]. Такий процес безпосередньо впливає зі статті 79 Земельного кодексу України, яка визнає земельну ділянку об'єктом права власності, та статті 125, що регулює порядок зміни меж земельних ділянок [1].

Об'єднання земельних ділянок має чітку цивільно-правову природу і розглядається як угода власників (або одного власника, якщо ділянки належать одній особі) щодо припинення права власності на окремі ділянки та виникнення права власності на новоутворену земельну ділянку [1]. Воно не є відчуженням у класичному розумінні, оскільки право власності не переходить до третьої особи, а трансформується в межах одного суб'єкта. Водночас об'єднання є землеустроєвою дією, оскільки вимагає розроблення технічної документації із землеустрою, внесення змін до Державного земельного кадастру та державної реєстрації прав [3].

Правова природа об'єднання тісно пов'язана з принципами земельного законодавства, зокрема принципом раціонального використання земель, принципом забезпечення екологічної безпеки та принципом доступності інформації про земельні ділянки [2]. У сучасних умовах децентралізації та цифровізації земельних відносин об'єднання набуває особливої ваги як інструмент спрощення управління земельними ресурсами територіальних громад і зменшення адміністративного навантаження на власників [4].

Закон України «Про землеустрій» визначає об'єднання як одну з форм землеустрою, спрямовану на формування оптимальної територіальної організації землекористування [2]. У свою чергу, Закон України «Про Державний земельний кадастр» встановлює, що державна реєстрація новоутвореної земельної ділянки, яка виникла внаслідок об'єднання, здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою, а попередні кадастрові номери скасовуються [3].

Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» детально регламентує технологію внесення відомостей про об'єднання до кадастру, включаючи формування кадастрового плану новоутвореної ділянки, розрахунок площі та внесення змін до реєстру [4].

Закон України від 28.04.2021 № 1423-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» суттєво спростив процедури об'єднання, дозволивши здійснювати його без обов'язкового перенесення меж у натуру в певних випадках, що є важливим кроком до цифрової трансформації земельних відносин [5].

Об'єднання земельних ділянок є комплексним правовим інститутом, який поєднує елементи цивільного, земельного та адміністративного права. Воно виступає не лише технічною операцією з кадастрового обліку, а й важливим засобом реалізації конституційного права громадян на землю, забезпечення сталого розвитку територій та підвищення інвестиційної привабливості земельної власності [1; 2].

Правова природа об'єднання дозволяє власникам реалізувати принцип свободи договору в земельних відносинах, оскільки об'єднання можливе як за рішенням одного власника (якщо ділянки належать йому), так і за взаємною згодою співвласників суміжних ділянок [1]. При цьому обов'язковою умовою є дотримання вимог щодо цільового призначення земель: новоутворена ділянка повинна мати єдине цільове призначення, що відповідає категорії земель [3].

У науковій літературі об'єднання розглядається як один із інструментів земельної консолідації, що сприяє усуненню черезсмужжя, підвищенню ефективності використання земель і зниженню витрат на утримання межових знаків [5]. Особливо актуальним це є для присадибних ділянок у сільській місцевості, де фрагментація земель ускладнює будівництво житла та ведення господарства.

Об'єднання земельних ділянок також має екологічну складову: компактне землекористування сприяє раціональному використанню ґрунтів, зменшенню ерозії та збереженню родючості земель [2]. З точки зору державного управління, об'єднання дозволяє оптимізувати дані Державного земельного кадастру, зменшити кількість облікових об'єктів і спростити контроль за використанням земель [4].

Поняття об'єднання земельних ділянок охоплює як правовий, так і технічний аспект. Правова природа цього інституту ґрунтується на нормах Земельного кодексу України та спеціальних законах, що регулюють землеустрій і кадастр, і спрямована на створення ефективної, сучасної системи земельних відносин в Україні [1; 3; 5].

Підстави для об'єднання земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, закріплені в чинному земельному законодавстві України як сукупність юридичних фактів, які надають право власнику (або власникам) ініціювати процедуру формування єдиної земельної ділянки з раніше самостійних об'єктів [1]. Основною підставою є волевиявлення власника земельних ділянок, виражене у формі заяви на розроблення технічної документації із землеустрою. Згідно зі

статтею 125 Земельного кодексу України, власник має право на об'єднання належних йому земельних ділянок за умови дотримання вимог земельного законодавства, що робить цю підставу універсальною для всіх випадків приватної власності [1].

Другою суттєвою підставою є наявність технічної документації із землеустрою, розробленої сертифікованим інженером-землевпорядником, яка містить кадастрові плани, розрахунок площі новоутвореної ділянки та акт погодження меж [2]. Без такої документації державна реєстрація нової земельної ділянки неможлива, що підкреслює обов'язковий землеустроєвий характер процедури. Крім того, підставою може слугувати рішення суду у випадку спорів щодо меж або права власності, коли об'єднання стає способом усунення конфлікту та відновлення порушених прав [1].

У приватній власності підставою також є договір купівлі-продажу, дарування або інший правочин, за яким власник набув права на суміжні ділянки, якщо вони мають однакове цільове призначення. Закон України «Про землеустрій» прямо вказує, що об'єднання можливе виключно за ініціативою власника або уповноваженої ним особи, що виключає примусове об'єднання з боку держави чи громади [2].

Умови об'єднання земельних ділянок у приватній власності є більш жорсткими і спрямовані на забезпечення законності, раціональності та екологічної безпеки землекористування. Першою обов'язковою умовою є належність усіх ділянок, що об'єднуються, одному власнику (або співвласникам на праві спільної часткової власності за згодою всіх співвласників) [1]. Об'єднання ділянок, що належать різним особам, можливе лише за умови укладення договору про об'єднання або іншого правочину, що передбачає перехід права власності [3].

Другою ключовою умовою є ідентичність або сумісність цільового призначення земельних ділянок. Згідно зі статтею 20 Земельного кодексу України, новоутворена земельна ділянка повинна мати єдине цільове призначення, що відповідає категорії земель, до якої належать ділянки, що

об'єднуються [1]. Найчастіше об'єднання здійснюється для земель житлової та громадської забудови (код 02.01), як у випадку присадибних ділянок, що значно спрощує подальше будівництво та реєстрацію права власності на житловий будинок.

Третьою умовою є відсутність обтяжень, обмежень у використанні або земельних сервітутів, які унеможливають об'єднання. Відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051, при аналізі вихідних даних перевіряється наявність будь-яких обмежень (охоронні зони, зони санітарної охорони, сервітути тощо) [4]. Якщо такі обмеження існують, об'єднання можливе лише після їх зняття або отримання відповідних дозволів.

Четвертою умовою є дотримання вимог містобудівної документації та планів зонування територій. Об'єднана ділянка не повинна порушувати затверджені генеральні плани населених пунктів, детальні плани території або схеми планування. У сільській місцевості, зокрема в с. Іванковичі, така умова забезпечує відповідність новоутвореної ділянки вимогам комплексного просторового розвитку громади [2].

П'ятою суттєвою умовою є геодезична та кадастрова точність встановлення меж. Об'єднання здійснюється на підставі матеріалів топографо-геодезичних робіт (GPS-знімання), координати поворотних точок повинні бути визначені з точністю, що відповідає Інструкції з топографічного знімання (ГКНТА-2.04-02-98) [4]. Площа новоутвореної ділянки розраховується як сума площ попередніх ділянок з урахуванням можливих похибок вимірювань.

Додатковою умовою є відсутність спорів щодо меж суміжних земельних ділянок. У разі наявності спору об'єднання можливе лише після його вирішення в судовому порядку або шляхом укладення мирової угоди [1]. Крім того, об'єднання не допускається, якщо одна з ділянок перебуває в заставі (іпотека) без згоди заставодержателя або якщо на ділянках розташовані об'єкти нерухомості, права на які не зареєстровані належним чином [3].

Закон України від 28.04.2021 № 1423-IX суттєво спростив умови об'єднання, дозволивши проводити процедуру в електронній формі через Єдину державну електронну систему у сфері будівництва та Державний земельний кадастр, що значно скоротило строки та витрати для власників [5]. Зокрема, для приватної власності скасовано обов'язкове перенесення меж у натуру в окремих випадках, якщо координати вже внесені до кадастру з необхідною точністю.

Умови об'єднання також включають обов'язок власника сплатити всі земельні платежі (податок на землю, орендну плату за попередні періоди) та відсутність заборгованості перед бюджетом. Порушення цієї умови може стати підставою для відмови в реєстрації новоутвореної ділянки [4].

Практичне застосування підстав і умов об'єднання у приватній власності демонструє, що процедура є добровільною і спрямована на захист інтересів власника. Водночас держава через нормативні вимоги забезпечує збереження земель як національного багатства, запобігаючи хаотичній фрагментації та забезпечуючи раціональне використання. У випадку, коли ділянки розташовані в межах одного населеного пункту (як с. Іванковичі), об'єднання дозволяє оптимізувати присадибне господарство, зменшити кількість кадастрових номерів і спростити оподаткування [1].

Об'єднання земельних ділянок у приватній власності має низку правових наслідків: автоматичне припинення права власності на попередні ділянки, виникнення права власності на нову ділянку з новим кадастровим номером, скасування попередніх записів у Державному земельному кадастрі та Державному реєстрі речових прав [3]. При цьому право власності на новоутворену ділянку зберігає свій характер і не вимагає повторної реєстрації в повному обсязі, якщо технічна документація відповідає вимогам.

У науковій літературі та практиці підкреслюється, що дотримання всіх підстав і умов є запорукою успішної реалізації права власника на вільне розпорядження своєю землею. Порушення хоча б однієї умови (наприклад, різне цільове призначення) призводить до відмови в державній реєстрації та необхідності повторного звернення [5]. Тому власники часто звертаються до

сертифікованих інженерів-землевпорядників ще на етапі підготовки заяви, щоб уникнути адміністративних перешкод.

Підстави та умови об'єднання земельних ділянок у приватній власності становлять цілісну систему правових норм, що балансує інтереси власника, територіальної громади та держави. Вони забезпечують законність, прозорість і ефективність землеустроєвих дій, сприяючи формуванню компактного, сучасного землекористування в Україні [2; 4].

1.2. Нормативно-правова база розроблення технічної документації із землеустрою

Розроблення технічної документації із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок у приватній власності є складним правовим і технічним процесом, який регулюється чіткою ієрархією нормативно-правових актів України. Основу цієї системи становить Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III (зі змінами), який визначає земельну ділянку як об'єкт права власності та встановлює загальні принципи її формування, зміни меж і трансформації [1]. Саме цей Кодекс у статтях 79, 80, 81, 125 та 126 закріплює право власника на об'єднання належних йому земельних ділянок і вимагає обов'язкового розроблення технічної документації для внесення відомостей про новоутворену ділянку до Державного земельного кадастру [1].

Земельний кодекс України є базовим актом, що визначає правову природу технічної документації як обов'язкового землеустроєвого документа, без якого державна реєстрація об'єднаної земельної ділянки неможлива. Він прямо вказує, що будь-які дії щодо зміни конфігурації земельних ділянок (поділ, об'єднання, зміна цільового призначення) мають здійснюватися виключно на підставі матеріалів землеустрою, розроблених сертифікованими спеціалістами [1].

Центральним спеціальним законом, що безпосередньо регулює розроблення технічної документації із землеустрою, є Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV (зі змінами). Цей Закон у статтях 1, 5, 19–23, 26 та 56 детально визначає поняття технічної документації із землеустрою, її види, порядок розроблення, погодження та затвердження саме для процедур об'єднання

земельних ділянок [2]. Закон «Про землеустрій» встановлює, що технічна документація щодо об'єднання є обов'язковим документом, який містить пояснювальну записку, кадастрові плани частин ділянок, план новоутвореної ділянки, матеріали геодезичних робіт та акт погодження меж [2].

Закон України «Про землеустрій» також закріплює вимоги до виконавців робіт: розроблення документації може здійснювати лише сертифікований інженер-землевпорядник або юридична особа, яка має відповідний кваліфікаційний сертифікат, що забезпечує високу якість і відповідність державним стандартам [2].

Важливим актом, що регламентує технічні та кадастрові аспекти розроблення документації, є Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI (зі змінами, внесеними Законом № 1423-IX). Цей Закон у статтях 1, 9, 24, 25 та 32 визначає, що технічна документація із землеустрою є підставою для внесення відомостей про об'єднану земельну ділянку до кадастру, присвоєння їй нового кадастрового номера та скасування попередніх номерів [3]. Закон прямо вказує, що без повного комплексу технічної документації державна реєстрація новоутвореної ділянки в Державному земельному кадастрі не здійснюється [3].

Закон «Про Державний земельний кадастр» також встановлює вимоги до формату та змісту матеріалів: координати поворотних точок меж повинні бути визначені в системі УСК-2000 або СК-63, площа новоутвореної ділянки розраховується з точністю, що відповідає нормативним документам, а вся документація подається в електронному вигляді через електронні сервіси [3].

Підзаконним актом, що конкретизує процедуру розроблення технічної документації, є Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» (зі змінами). Ця Постанова у розділах VI, VII та додатках 6–8 детально описує технологію обробки даних про об'єднання земельних ділянок, порядок формування кадастрового плану, розрахунок площі та внесення змін до реєстру [4]. Постанова № 1051 є ключовим нормативним документом, який визначає

послідовність дій інженера-землевпорядника при підготовці технічної документації та вимоги до її змісту [4].

Закон України від 28.04.2021 № 1423-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» суттєво модернізував нормативно-правову базу, спростивши процедури розроблення та подання технічної документації. Цей Закон дозволив електронне подання матеріалів через Єдину державну електронну систему у сфері будівництва, скоротив строки розгляду та скасував ряд застарілих вимог щодо обов'язкового перенесення меж у натуру для випадків об'єднання [5].

Закон № 1423-IX також посилив роль цифрових технологій у процесі розроблення технічної документації, дозволивши використання ортофотопланів, даних дистанційного зондування Землі та автоматизованих систем кадастрового обліку, що значно підвищило точність і швидкість робіт [5].

Сукупність наведених законодавчих актів формує цілісну нормативно-правову базу, яка забезпечує законність, прозорість і ефективність розроблення технічної документації із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок. Земельний кодекс України задає загальні принципи, Закон «Про землеустрій» регулює порядок і зміст документації, Закон «Про Державний земельний кадастр» встановлює вимоги до кадастрового обліку, Постанова № 1051 конкретизує технологічні аспекти, а Закон № 1423-IX забезпечує сучасну цифрову трансформацію процедури [1; 2; 3].

Кожен із цих актів пройшов численні зміни, спрямовані на дерегуляцію, цифровізацію та спрощення доступу громадян до землеустроєвих послуг. Наприклад, Земельний кодекс зазнав суттєвих поправок у 2021–2024 роках, які розширили права власників щодо об'єднання присадибних ділянок без додаткових погоджень [1]. Закон «Про землеустрій» у редакції 2025 року чітко розмежовує повноваження центральних органів, місцевих рад і сертифікованих виконавців [2].

Постанова Кабінету Міністрів України № 1051 є динамічним документом, до якого постійно вносяться зміни з урахуванням розвитку геоінформаційних технологій і потреб практики. Вона містить детальні форми документів, алгоритми розрахунку площі та правила формування кадастрових планів саме для об'єднання земельних ділянок [4].

Основні законодавчі акти створюють єдину систему правового регулювання, яка гарантує, що технічна документація із землеустрою відповідає державним стандартам, забезпечує захист прав власника та сприяє раціональному використанню земельних ресурсів України [5].

Нормативно-правова база постійно вдосконалюється з метою максимального спрощення процедур для громадян, зменшення бюрократичного навантаження та інтеграції з європейськими стандартами земельного управління. Це особливо важливо для приватної власності в сільській місцевості, де об'єднання земельних ділянок дозволяє сформувати компактні присадибні масиви, оптимізувати будівництво та господарське використання [3].

Основні законодавчі акти — Земельний кодекс України, Закон «Про землеустрій», Закон «Про Державний земельний кадастр», Постанова КМУ № 1051 та Закон № 1423-IX — становлять фундаментальну правову основу розроблення технічної документації із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок, забезпечуючи її відповідність вимогам чинного законодавства на всіх етапах [1; 2; 4].

Підзаконні нормативно-правові акти та методичні рекомендації становлять другу, найбільш деталізовану ланку нормативно-правової бази розроблення технічної документації із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок у приватній власності. Вони конкретизують положення законодавчих актів, встановлюють чіткі технологічні вимоги, форми документів, алгоритми дій інженера-землевпорядника та порядок взаємодії з державними реєстрами. Основним підзаконним актом, що безпосередньо регулює весь процес ведення Державного земельного кадастру та внесення відомостей про об'єднані ділянки, є

Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» (зі змінами) [4].

Ця Постанова у розділах VI–VIII та додатках 6, 7, 8 детально описує технологію об'єднання земельних ділянок: від формування заяви власника, підготовки вихідних даних (витяги з ДЗК та ДРРП), проведення геодезичних робіт, складання кадастрових планів частин ділянок і плану новоутвореної ділянки до внесення змін до кадастру та скасування попередніх кадастрових номерів [4]. Постанова № 1051 встановлює обов'язковість використання прямокутних координат у системі УСК-2000 або СК-63, точність визначення площі новоутвореної ділянки (0,1830 га у розглянутому випадку) та порядок формування електронного документа у форматі XML для автоматичного завантаження до Державного земельного кадастру [4].

Постанова також регулює порядок погодження та затвердження технічної документації, зазначаючи, що для приватної власності затвердження здійснюється безпосередньо власником земельних ділянок (ст. 186 Земельного кодексу України), а подальша державна реєстрація новоутвореної ділянки відбувається за заявою уповноваженої особи (інституту землекористування) через електронні сервіси [4].

Другим ключовим підзаконним актом є Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98), затверджена наказом Укргеодезкартографії від 09.04.98 № 56 (зі змінами) [2]. Інструкція встановлює обов'язкові вимоги до геодезичного забезпечення кадастрових робіт при об'єднанні: використання супутникових геодезичних приймачів (GPS/GNSS), рекогносцировку місцевості, визначення поворотних точок меж, розрахунок периметра та площі новоутвореної ділянки з точністю, що відповідає нормативним допускам [2]. Саме на підставі цієї Інструкції у технічній документації щодо об'єднання земельних ділянок з кадастровими номерами 3221483301:01:031:0187 та 3221483301:01:031:0188 були використані матеріали GPS-знімання, надані замовником [2].

Інструкція ГКНТА-2.04-02-98 також регламентує склад матеріалів польових геодезичних робіт, які обов'язково включаються до розділу 6 технічної документації (стор. 33), та забезпечує сумісність даних з ортофотопланом Київської області [2].

Важливим підзаконним документом є Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 11.04.2013 № 255 «Про затвердження Вимог до технічного і технологічного забезпечення виконавців (розробників) робіт із землеустрою» [4]. Цей наказ встановлює вимоги до матеріально-технічної бази виконавця (сертифікованого інженера-землевпорядника), порядку зберігання технічної документації (розділ 2.7 пояснювальної записки) та контролю якості виконаних робіт [4]. Згідно з наказом № 255, вся технічна документація щодо об'єднання зберігається в електронному та паперовому вигляді протягом встановленого строку, а розробник (Інститут землекористування НААН України) несе відповідальність за достовірність внесених даних [4].

Методичні рекомендації щодо об'єднання земельних ділянок, розроблені Держгеокадастром та Мін'юстом (оновлені у 2025 році), надають практичні приклади складання пояснювальної записки, актів погодження меж, кадастрових планів частин земельних ділянок та плану новоутвореної ділянки [3]. Ці рекомендації безпосередньо використовуються при формуванні розділів 3, 4 та 5 технічної документації та містять типові форми документів, що прискорює процес розроблення [3].

Методичні рекомендації детально описують порядок узгодження даних, отриманих у результаті об'єднання, з інформацією Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав (розділ 2.3 пояснювальної записки), а також алгоритм внесення відомостей про новоутворену ділянку через електронні сервіси [3].

Додатковим підзаконним актом, що регулює технічну сторону, є накази Держгеокадастру щодо формату подання електронних документів до кадастру. Вони зобов'язують виконавця використовувати спеціальне програмне забезпечення для формування XML-файлів, що містять координати поворотних

точок, площу (0,1830 га), опис меж та відомості про власника Пасічник Олену Валеріївну [4].

Підзаконні акти також встановлюють вимоги до ортофотоплану як вихідного матеріалу: у розглянутому випадку використовувався ортофотоплан Київської області Васильківського району с. Іванковичі, що відповідає вимогам Постанови № 1051 [4].

Методичні рекомендації Мін'юсту та Держгеокадастру щодо поділу та об'єднання земельних ділянок (оновлено 2025) містять приклади рішень місцевих рад про затвердження технічної документації та чіткі алгоритми дій для випадків приватної власності, що повністю відповідає ситуації з двома присадибними ділянками в с. Іванковичі [3].

Постанова Кабінету Міністрів України № 1051 у поєднанні з Інструкцією ГКНТА-2.04-02-98 та наказом № 255 створює єдину технологічну базу, яка забезпечує єдність вимог до всіх етапів розроблення технічної документації: від технічної задачі (стор. 4) до матеріалів польових геодезичних робіт [4; 2].

Ці підзаконні акти постійно актуалізуються з урахуванням цифровізації: Закон № 1423-IX та відповідні зміни до Постанови № 1051 дозволили повністю електронне подання документації через «Електронні сервіси» Державного земельного кадастру, що значно скоротило строки реєстрації новоутвореної ділянки [5; 4].

Методичні рекомендації також містять роз'яснення щодо відсутності необхідності встановлення межових знаків при об'єднанні (ст. 56 Закону «Про землеустрій»), що прямо застосовано у розглянутій технічній документації (розділ 2.4) [2].

Підзаконні нормативно-правові акти та методичні рекомендації забезпечують практичну реалізацію законодавчих норм, гарантуючи високу точність, достовірність та відповідність технічної документації державним стандартам. Вони є обов'язковим керівництвом для сертифікованих інженерів-землевпорядників [4].

Підзаконні акти та методичні рекомендації доповнюють і конкретизують законодавчу базу, створюючи повноцінний механізм розроблення, погодження та затвердження технічної документації із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок у приватній власності [1; 3; 5].

1.3. Склад та зміст технічної документації із землеустрою щодо об'єднання ділянок, порядок розроблення, погодження та затвердження

Технічна документація із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок є основним і обов'язковим документом, на підставі якого здійснюється державна реєстрація новоутвореної земельної ділянки в Державному земельному кадастрі та Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [3]. Згідно з вимогами Закону України «Про землеустрій» та Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051, склад технічної документації чітко регламентований і включає повний комплект матеріалів, які забезпечують достовірність, повноту та юридичну значущість відомостей про об'єднання [2; 4].

У розглянутому випадку технічна документація щодо об'єднання земельних ділянок з кадастровими номерами 3221483301:01:031:0187 (площа 0,07 га) та 3221483301:01:031:0188 (площа 0,113 га) для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у приватній власності Пасічник Олени Валеріївни, розташованих у с. Іванковичі Васильківського району Київської області.

Першим структурним елементом є «Технічне завдання на виконання робіт» яке містить підстави для виконання робіт (заяви власника земельної ділянки, наявність витягів з реєстрів, укладення договору), вихідні дані (наявний ортофотоплан, витяги з ДЗК та ДРРП), вимоги до об'єднання (принципи плановості, достовірності, повноти даних) та перелік матеріалів, що подаються за результатами [2]. Технічне завдання є юридичною основою всього процесу і фіксує об'єкти об'єднання — дві суміжні присадибні ділянки з однаковим цільовим призначенням 02.01 [1].

Другим структурним елементом технічної документації із землеустрою щодо об'єднання ділянок є «Пояснювальна записка» яка включає: вступ, характеристику об'єкта землеустрою, топографо-геодезичні та землевпорядні вишукування, пропозиції щодо узгодження даних, земельно-кадастрові роботи по перенесенню меж, погодження та затвердження, порядок реєстрації та порядок зберігання документації [4]. У пояснювальній записці зазначається, що документація розробляється сертифікованими інженерами-землевпорядниками на підставі договору та нормативно-правової бази, включаючи Земельний кодекс України, Закони «Про землеустрій» і «Про Державний земельний кадастр», Постанову № 1051 та Інструкцію ГКНТА-2.04-02-98 [2; 3].

Земельні ділянки, що перебувають у приватній власності Пасічник О. В., розташовані за однією адресою, не мають обмежень (згідно з додатком 6 Постанови № 1051) і відповідають ст. 80–81 Земельного кодексу [1; 4]. Для їх зйомки застосовано GPS-знімання за Інструкцією ГКНТА-2.04-02-98 з координатами в системах УСК-2000 та СК-63, що забезпечує максимальну точність і мінімальні витрати [2].

Загальна площа новоутвореної ділянки — 0,1830 га. Схему об'єднання, кадастровий план та каталог координат поворотних точок наведено у відповідних графічних матеріалах [4]. Встановлення межових знаків не потребує відповідно до ст. 56 Закону «Про землеустрій» [2]. Документацію затверджено власником згідно зі ст. 186 Земельного кодексу [1]. Реєстрація здійснюється через електронні сервіси з повторною реєстрацією прав відповідно до Постанови КМУ № 1127 [4]. Зберігання документації регулюється Наказом Мінагрополітики № 255 [4].

До складу вихідних даних для розробки документації із землеустрою включено копії витягів з Державного реєстру речових прав, витяги з Державного земельного кадастру та заяву власника [3]. Ці документи підтверджують право власності Пасічник О. В., площу ділянок, відсутність обтяжень, іпотек та сервітутів, підстави реєстрації (договори купівлі-продажу серії 3369 та 3373) та дату попередньої реєстрації 20.11.2019 [3].

Графічні матеріали виконано в масштабі 1:1000 і містять поворотні точки, координати, опис меж із зазначенням суміжних власників: Чащина І. А., Колеснік О. В., землі комунальної власності) та умовні позначення [4].

Матеріали польових геодезичних робіт включає каталоги координат, відомості про перенесення меж у натуру та експлікацію земельних угідь (007.01 Малоповерхова забудова, площа 0,1830 га) [2].

Відсутність будь-яких обтяжень, обмежень, сервітутів, оренди чи іпотеки підтверджено відповідними документами [3]. Усі супровідні документи, необхідні для повної комплектності документації, включено до складу додаткових матеріалів [4].

Такий склад забезпечує комплексність, достовірність і юридичну силу документації: кожна частина має самостійне значення і водночас утворює єдине ціле, що дозволяє безперешкодно внести відомості до кадастру та зареєструвати право власності на новоутворену ділянку площею 0,1830 га [3; 4].

Зміст технічної документації повністю відповідає вимогам Постанови № 1051: наявність технічної задачі, пояснювальної записки з усіма підрозділами, вихідних даних, графічних матеріалів, геодезичних даних та висновків про відсутність обмежень [4].

Кадастрові плани та координати поворотних точок забезпечують просторову точність і унікальність нової ділянки, а пояснювальна записка містить нормативно-правове обґрунтування кожного етапу, включаючи посилання на конкретні статті законів і постанов [1; 2].

Вихідні дані у формі офіційних витягів з реєстрів гарантують актуальність інформації станом на 2024–2025 роки та підтверджують право власності, що є обов'язковою умовою для об'єднання [3].

Матеріали геодезичних робіт, виконані з використанням GPS-знімання відповідно до Інструкції ГКНТА-2.04-02-98, забезпечують найвищу точність визначення меж і площі, що виключає помилки при внесенні даних до кадастру [2].

Відсутність обтяжень у цьому розділі є критичним елементом, оскільки будь-яке обмеження вимагало б додаткових погоджень або зняття, що могло б зупинити процес [4].

Додаткові матеріали завершуючи комплектність, дозволяють державному реєстратору без додаткових запитів прийняти рішення про реєстрацію [3].

У цілому склад і зміст технічної документації у даному випадку є класичним прикладом повноцінної документації із землеустрою, яка відповідає усім вимогам чинного законодавства, забезпечує захист прав власника та сприяє ефективному управлінню земельними ресурсами територіальної громади [1; 5].

Така структура не лише фіксує факт об'єднання двох присадибних ділянок у єдину ділянку площею 0,1830 га, але й створює юридичну основу для подальшого будівництва житлового будинку, реєстрації права власності та оптимізації оподаткування [4].

Склад та зміст технічної документації щодо об'єднання земельних ділянок є строго регламентованим, комплексним і повністю адаптованим до конкретного об'єкта, забезпечуючи безперешкодне проходження всіх етапів державної реєстрації [3; 4].

Порядок розроблення, погодження та затвердження технічної документації із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок у приватній власності є строго регламентованим процесом, що забезпечує законність, достовірність і юридичну значущість результатів землеустрою. Він складається з чіткої послідовності етапів, визначених Земельним кодексом України, Законом України «Про землеустрій», Законом України «Про Державний земельний кадастр» та Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 [1; 2; 3; 4].

Першим етапом є укладання договору на виконання робіт та підготовка технічної задачі між власником та виконавцем. На підставі заяви власника, витягів з Державного реєстру речових прав та витягів з Державного земельного кадастру розробляється та затверджується власником технічне завдання на виконання робіт [2; 4]. Технічне завдання містить підстави, вихідні дані (ортофотоплан, витяги), вимоги до об'єднання та перелік матеріалів, що

підлягають розробленню, і є обов'язковим документом, який фіксує об'єкти — земельні ділянки з кадастровими номерами 3221483301:01:031:0187 та 3221483301:01:031:0188 [4].

Другим етапом є збір та аналіз вихідних даних. Виконавець (сертифікований інженер-землевпорядник) отримує ортофотоплан, витяги з реєстрів, заяву власника та проводить рекогносцировку території. Такими вихідними даними є витяги з ДРРП та ДЗК, що підтверджують право власності, відсутність обтяжень, обмежень та сервітутів [3].

Третім етапом є проведення топографо-геодезичних та землевпорядних вишукувань. Роботи виконуються з використанням супутникових геодезичних приймачів (GPS/GNSS) відповідно до Інструкції з топографічного знімання ГКНТА-2.04-02-98. У пояснювальній записці зазначається, що геодезичне знімання проведено з урахуванням наявних вихідних матеріалів, координати визначено в системах УСК-2000 та СК-63, а дані геодезичного знімання надані замовником [2]. Результати фіксуються в розділі «Матеріали польових геодезичних робіт» та каталозі координат поворотних точок [4].

Четвертим етапом є камеральна обробка матеріалів та складання технічної документації. Виконавець формує пояснювальну записку, кадастрові плани частин земельних ділянок, кадастровий план новоутвореної ділянки, експлікацію земельних угідь, акт погодження меж та перелік обтяжень. Загальна площа новоутвореної ділянки розраховується як 0,1830 га. Уся документація готується в електронному та паперовому вигляді з обов'язковим дотриманням вимог Постанови № 1051 [4].

П'ятим етапом є внутрішнє погодження та перевірка якості. Документація підписується сертифікованими інженерами-землевпорядниками [2]. Перевірка здійснюється на відповідність нормативним вимогам, точність координат, правильність розрахунку площі та відсутність помилок у вихідних даних [4].

Шостим етапом є погодження. Для об'єднання земельних ділянок у приватній власності зовнішнє погодження з органами місцевого самоврядування або Держгеокадастром не вимагається. Погодження здійснюється безпосередньо

власником при затвердженні. У даному випадку жодних додаткових погоджень не проводилося, оскільки ділянки належать одній особі, мають однакове цільове призначення 02.01 та не перетинають обмежень [1; 2].

Сьомим, завершальним етапом є затвердження технічної документації. Згідно зі ст. 186 Земельного кодексу України та ст. 26 Закону «Про землеустрій» технічна документація щодо об'єднання земельних ділянок приватної власності затверджується безпосередньо власником земельних ділянок [1; 2]. У розглянутому випадку затвердження здійснено гр. Пасічник Оленою Валеріївною шляхом підписання технічного завдання та всієї документації [4].

Після затвердження виконавець подає заяву на внесення відомостей до Державного земельного кадастру через електронні сервіси (ст. 24 Закону «Про Державний земельний кадастр»). Державна реєстрація новоутвореної земельної ділянки проводиться автоматично на підставі XML-файлу технічної документації з присвоєнням нового кадастрового номера та скасуванням попередніх [3].

Восьмим етапом є державна реєстрація права власності на новоутворену земельну ділянку. Власник (або уповноважена особа) звертається до нотаріуса або Центру надання адміністративних послуг з витягом з ДЗК. На підставі реєстрації видається новий витяг з Державного реєстру речових прав [3; 4].

Усі етапи фіксуються в пояснювальній записці, що забезпечує прозорість і можливість перевірки. Порядок розроблення, погодження та затвердження повністю відповідає вимогам Закону № 1423-IX, який спростив процедуру, дозволивши електронне подання матеріалів та скасувавши зайві погодження для приватної власності [5].

Від укладання договору до затвердження займає від 10 до 30 днів залежно від обсягу геодезичних робіт. У даному випадку завдяки наявності готових вихідних даних та GPS-знімання процес пройшов оперативно та без зауважень [4].

Важливою особливістю порядку є обов'язковість участі сертифікованих інженерів-землевпорядників що гарантує професійний рівень виконання робіт [2].

Після завершення розроблення та затвердження технічна документація зберігається відповідно до Наказу Мінагрополітики № 255 у паперовому та електронному вигляді, а її копія передається власнику [4].

Порядок розроблення, погодження та затвердження технічної документації щодо об'єднання земельних ділянок є логічним, послідовним і повністю забезпечує перехід від двох самостійних земельних ділянок до однієї новоутвореної ділянки площею 0,1830 га з усіма необхідними юридичними наслідками [1; 3; 5].

Цей порядок максимально адаптований до потреб приватних власників, мінімізує бюрократичні процедури та сприяє швидкій реалізації права власності на землю в сучасних умовах цифровізації земельних відносин України [4; 5].

Висновок до розділу 1.

У першому розділі бакалаврської кваліфікаційної роботи було досліджено теоретичні та нормативно-правові засади об'єднання земельних ділянок, підстави та умови консолідації приватної власності, а також склад, зміст та встановлений порядок розроблення, погодження і затвердження технічної документації із землеустрою.

У результаті дослідження встановлено, що об'єднання земельних ділянок є комплексним правовим і технічним процесом, який передбачає припинення існування кількох самостійних об'єктів земельних прав та формування на їхній основі однієї нової земельної ділянки з новим кадастровим номером, єдиними межами та ідентичним цільовим призначенням. Визначено, що процес консолідації земель здійснюється відповідно до вимог земельного законодавства України на підставі розробленої технічної документації із землеустрою та з обов'язковим урахуванням затверджених планів просторового розвитку громад.

Проаналізовано нормативно-правове регулювання та умови об'єднання земельних ділянок, що перебувають у приватній власності. Встановлено, що розроблення документації здійснюється відповідно до положень Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій», Закону України «Про Державний земельний кадастр», Постанови КМУ № 1051, а також законів щодо

дерегуляції та цифровізації земельних відносин, які дозволяють проводити процедуру в електронній формі . Ключовими умовами визначено належність усіх ділянок одному власнику, сумісність цільового призначення та відсутність невирішених межових спорів чи юридичних обтяжень .

Досліджено склад технічної документації та послідовний технологічний алгоритм її створення, що охоплює етапи від підготовки технічного завдання і проведення польових GPS-вимірювань до формування обмінного XML-файлу та фінальної реєстрації прав Встановлено, що для приватної власності технічна документація затверджується безпосередньо самим власником ділянок і не потребує додаткових зовнішніх погоджень з органами влади, що суттєво спрощує процедуру кадастрового обліку

Отже, проведене дослідження дозволило визначити основні правові та технічні механізми консолідації земель приватної власності, що створює необхідне теоретичне та нормативно-методологічне підґрунтя для подальшого розроблення практичних проєктних рішень щодо об'єднання земельних ділянок гр. Пасічник О. В. у межах села Іванковичі

РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА РОБІТ ТА АНАЛІЗ ВИХІДНИХ ДАНИХ

2.1. Природно-господарська характеристика с. Іванковичі Васильківського району

Село Іванковичі розташоване в Васильківському районі Київської області на правобережжі Дніпра, у межах Придніпровської височини, що є частиною лісостепової природної зони України. Географічні координати села — $50^{\circ}16'35''$ пн. ш. і $30^{\circ}25'35''$ сх. д., абсолютна висота над рівнем моря становить близько 143 м. Територія села займає 4,453 км² і входить до складу Феодосіївської територіальної громади. Географічне положення Іванковичів характеризується значною віддаленістю від великих промислових центрів (відстань до м. Обухова — близько 24 км, до Києва — приблизно 35–40 км), що створює сприятливі умови для збереження природного ландшафту та розвитку сільського господарства й рекреації [11].

Рельєф території села типовий для правобережної частини Київської області і належить до Придніпровської височини. Він має хвилястий, слабо розчленований характер з абсолютними висотами 140–160 м. Домінують лесові плато, пологі схили та неглибокі балки, утворені внаслідок ерозійної діяльності тимчасових водотоків. Геологічна будова представлена четвертинними лесовими відкладами, що залягають на кристалічному фундаменті Українського щита. Лесові породи потужністю 10–20 м створюють родючі ґрунти, але водночас є схильними до лінійної та площинної ерозії, особливо на схилах балок. Рельєф села не має значних перепадів висот, що полегшує сільськогосподарське освоєння, але вимагає заходів з протиповеневого захисту та збереження ґрунтів [7; 15].

Гідрографічна мережа представлена невеликими струмками та тимчасовими водотоками, що належать до басейну річки Дніпро. Найближчі постійні водні об'єкти — притоки Дніпра, розташовані на відстані 8–12 км від села. Ґрунтові води залягають на глибині 3–8 м, що є сприятливим для ведення присадибного

господарства та індивідуального будівництва. Відсутність великих річок у безпосередній близькості зменшує ризик затоплення, проте в весняно-осінній період можливе тимчасове підтоплення понижених ділянок рельєфу [8].

Клімат території помірно-континентальний з м'якою зимою та теплим вологим літом. Середньорічна температура повітря становить $+7,5...+8,0$ °С. Найхолодніший місяць — січень ($-5,5...-6,0$ °С), найтепліший — липень ($+19,5...+20,0$ °С). Річна кількість опадів коливається в межах 550–650 мм, максимум припадає на літній період. Тривалість безморозного періоду — 160–170 днів, що створює оптимальні умови для вирощування зернових, технічних культур та садівництва. Панівні вітри — західні та південно-західні, що сприяє помірній вологості повітря. Кліматичні умови села Іванковичі є типовими для центральної частини Правобережного Лісостепу і забезпечують високу продуктивність земель присадибного типу [7; 15].

Ґрунтовий покрив представлений переважно чорноземами типовими опідзоленими та реґрадованими на лесових відкладах. Ці ґрунти характеризуються високою родючістю, потужним гумусовим горизонтом (60–80 см) та нейтральною або слаболужною реакцією середовища. На схилах балок зустрічаються дерново-підзолисті ґрунти та сірі лісові ґрунти. Загальна площа орних земель у межах села значна, що зумовлює інтенсивне сільськогосподарське використання території. Екологічний стан ґрунтів задовільний, проте локально спостерігається слабка ерозія на схилах, що вимагає застосування протиерозійних заходів при землекористуванні [8; 15].

Рослинний покрив території села представлений типовими лісостеповими ландшафтами. Природна рослинність збереглася переважно в балках та на вододілах у вигляді широколистяних лісів (дуб, граб, клен, липа) та лучних угідь. Значну площу займають культурні насадження — сади, городи та полезахисні лісосмуги. Фауна характерна для лісостепу: ссавці (заєць-русак, лисиця, кабан), птахи (соловей, іволга, фазан) та численні комахи-запилювачі. Біорізноманіття підтримується завдяки близькості до природних масивів Васильківського району та відсутності великих промислових підприємств у безпосередній близькості [7].

Природно-географічні умови села Іванковичі створюють сприятливе середовище для ведення особистого селянського господарства. Рельєф і ґрунти дозволяють компактне розміщення присадибних ділянок, а кліматичні показники забезпечують стабільні врожаї сільськогосподарських культур. Водночас наявність балок і схилів вимагає раціонального підходу до землеустрою, зокрема при об'єднанні земельних ділянок, щоб уникнути посилення ерозійних процесів і зберегти родючість ґрунтів [1; 11].

Природно-географічні умови та рельєф території села Іванковичі є характерними для Придніпровської височини Правобережного Лісостепу, що визначає специфіку землекористування, особливості проведення кадастрових робіт та доцільність об'єднання суміжних присадибних ділянок для створення компактних і зручних у господарському використанні земельних масивів [15].

Ґрунтовий покрив території с. Іванковичі Васильківського району Київської області сформований переважно на лесових відкладах Придніпровської височини і представлений високородючими чорноземами типовими опідзоленими та реградованими. Ці ґрунти характеризуються потужним гумусовим горизонтом (60–80 см), високим вмістом гумусу (3,5–5,0 %), нейтральною або слаболужною реакцією ґрунтового розчину (рН 6,5–7,2) та доброю структурою, що забезпечує високу водопроникність і аерацію [7]. На пологих схилах балок поширені сірі лісові ґрунти та дерново-підзолисті ґрунти, які мають меншу потужність гумусового горизонту, але все одно зберігають достатню родючість для присадибного землекористування. Загальна площа орних земель у межах села значна, а ґрунти відзначаються високою природною родючістю, що робить їх придатними для вирощування зернових, овочевих культур та плодових дерев [8].

За даними сучасних досліджень ґрунтового покриву Київської області, чорноземи опідзолені в районі Іванковичів демонструють стабільно високі показники вмісту поживних речовин (азот, фосфор, калій), що дозволяє отримувати стабільні врожаї без значного внесення мінеральних добрив. Однак на схилах балок спостерігається слабка ерозія, спричинена тимчасовими водотоками, що вимагає застосування протиерозійних заходів при об'єднанні земельних

ділянок та подальшому господарському використанні [11]. Ґрунти території характеризуються доброю екологічною якістю, відсутністю важких металів та пестицидів у концентраціях, що перевищують гранично-допустимі рівні, завдяки низькому промислового навантаженню та переважанню сільськогосподарського землекористування [12].

Кліматичні умови с. Іванковичі належать до помірно-континентального клімату Правобережного Лісостепу. Середньорічна температура повітря становить $+7,8...+8,2$ °С. Найхолодніший місяць — січень із середньою температурою $-5,8...-6,2$ °С, найтепліший — липень із середньою температурою $+19,8...+20,3$ °С. Річна кількість атмосферних опадів коливається в межах 580–650 мм, з максимумом у червні–липні (70–90 мм на місяць). Тривалість безморозного періоду становить 165–175 днів, а сума активних температур (вище $+10$ °С) досягає 2600–2800 °С, що створює оптимальні умови для вирощування основних сільськогосподарських культур та садівництва [7; 15].

Зимовий період характеризується нестійким сніговим покривом (середня висота 15–25 см), що зменшує ризик вимерзання озимих культур. Весняно-літній період відзначається достатнім зволоженням, хоча в окремі роки можливі короточасні посухи. Панівні вітри західного та південно-західного напрямків сприяють рівномірному розподілу опадів і помірній вологості повітря. Кліматичні показники села Іванковичі є типовими для центральної частини Київської області і повністю відповідають вимогам для ведення інтенсивного присадибного господарства, включаючи будівництво житлових будинків та господарських споруд [8; 11].

Екологічний стан території села Іванковичі оцінюється як задовільний і відносно стабільний. Відсутність великих промислових підприємств у безпосередній близькості, значна віддаленість від Київської агломерації та переважання сільськогосподарських і лісових ландшафтів забезпечують низький рівень техногенного навантаження. Якість атмосферного повітря відповідає санітарно-гігієнічним нормам, концентрації забруднюючих речовин (діоксид

сірки, оксиди азоту, пил) знаходяться в межах гранично-допустимих концентрацій [12].

Ґрунти та поверхневі води не зазнають значного антропогенного забруднення. Радіаційний фон території знаходиться в межах природного рівня (0,10–0,14 мкЗв/год), що підтверджено даними моніторингу після Чорнобильської аварії. Екологічна ситуація підтримується завдяки природоохоронним заходам територіальної громади, збереженню полезахисних лісосмуг та балкових систем [15].

При об'єднанні земельних ділянок приватної власності екологічні умови набувають особливого значення, оскільки компактне землекористування дозволяє раціональніше використовувати родючі ґрунти, зменшувати ерозійні процеси на схилах та зберігати природний ландшафт. Загальний екологічний стан сприяє безпечному проживанню, веденню особистого селянського господарства та будівництву житлових будинків на новоутвореній земельній ділянці [11; 12].

Ґрунтовий покрив, кліматичні умови та екологічний стан с. Іванковичі створюють сприятливе середовище для ефективного використання земельних ресурсів. Чорноземні ґрунти високої родючості в поєднанні з помірно-континентальним кліматом і задовільним екологічним станом роблять територію оптимальною для об'єднання присадибних ділянок, що дозволяє сформувати компактні, зручні для господарювання та будівництва земельні масиви без ризику погіршення екологічної ситуації [15].

Господарська діяльність с. Іванковичі Васильківського району Київської області має яскраво виражений сільськогосподарський характер і базується переважно на особистому селянському господарстві. Основними видами діяльності є вирощування зернових культур, овочів, картоплі, плодових та ягідних культур на присадибних ділянках. Значна частина населення займається тваринництвом (утримання корів, свиней, птиці) та бджільництвом. Промислове виробництво в селі відсутнє, що сприяє збереженню екологічно чистого середовища. Частина працездатного населення працює в сільськогосподарських підприємствах сусідніх сіл або виїжджає на роботу до Обухова та Києва [7; 11].

Структура землекористування села характеризується переважанням земель приватної власності. Загальна площа земель у межах населеного пункту становить близько 445,3 га. Землі житлової та громадської забудови (категорія 02) займають значну частку і включають присадибні ділянки, на яких розташовані житлові будинки, господарські споруди та сади. Орні землі та землі під садами становлять основний масив сільськогосподарських угідь. Землі комунальної власності представлені дорогами, вулицями, земельними ділянками під громадськими будівлями та зеленими насадженнями. Лісові землі та землі водного фонду займають незначну площу і розташовані переважно в балках та на вододілах [8; 15].

За даними Державного земельного кадастру, у с. Іванковичі переважають дрібні присадибні ділянки площею від 0,06 до 0,25 га, що є типовим для сільської місцевості Київської області. Така фрагментація землекористування ускладнює ефективне господарювання, підвищує витрати на утримання меж і ускладнює будівництво. Саме тому об'єднання суміжних земельних ділянок, як у випадку з кадастровими номерами 3221483301:01:031:0187 та 3221483301:01:031:0188, є актуальним заходом, що дозволяє сформувати компактніші масиви загальною площею 0,1830 га, придатні для сучасного присадибного господарства та індивідуального житлового будівництва [4; 11].

Соціально-економічна характеристика села відображає типові риси сільської місцевості центральної України. Населення становить близько 1200–1300 осіб (за даними останнього перепису та поточних оцінок). Демографічна ситуація характеризується поступовим старінням населення та впливом молоді до міст. Рівень безробіття відносно низький завдяки можливості ведення особистого господарства та близькості до Київського регіону. Середній дохід домогосподарств формується за рахунок продажу сільськогосподарської продукції, пенсій та заробітної плати на підприємствах сусідніх територій [7; 15].

Інфраструктура села включає загальноосвітню школу, дитячий садок, фельдшерсько-акушерський пункт, сільський клуб, магазини та відділення пошти. Дороги в основному з твердим покриттям, є централізоване електропостачання та

газифікація. Водопостачання здійснюється з індивідуальних свердловин. Територіальна громада активно розвиває соціальну сферу, залучаючи кошти державного та обласного бюджетів. Господарська діяльність населення сприяє збереженню традиційного сільського укладу життя та забезпечує продовольчу самозабезпеченість домогосподарств [8; 11].

Об'єднання земельних ділянок приватної власності в межах села Іванковичі має важливе соціально-економічне значення. Воно дозволяє власникам оптимізувати використання землі, зменшити адміністративні витрати, спростити оподаткування та створити умови для розширення житлового будівництва. Компактніші ділянки підвищують інвестиційну привабливість території, сприяють розвитку особистого селянського господарства та покращують загальний рівень життя сільського населення [4; 15].

Господарська діяльність, структура землекористування та соціально-економічна характеристика с. Іванковичі свідчать про переважання приватного присадибного землекористування, що робить об'єднання земельних ділянок одним із найбільш ефективних інструментів оптимізації землевпорядкування в сучасних умовах [11].

2.2. Відомості про земельні ділянки, що підлягають об'єднанню

Земельні ділянки, що підлягають об'єднанню, розташовані в межах с. Іванковичі Васильківського району Київської області і мають кадастрові номери 3221483301:01:031:0187 та 3221483301:01:031:0188. Обидві ділянки належать до категорії земель житлової та громадської забудови з видом цільового призначення 02.01 «Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)». Загальна площа земельних ділянок, що підлягають об'єднанню, становить 0,1830 га (0,07 га + 0,113 га). Ділянки є суміжними, що підтверджується кадастровими планами та матеріалами геодезичного знімання, і розташовані за однією адресою: Київська область, Васильківський район, с. Іванковичі [3; 4].

Земельна ділянка з кадастровим номером 3221483301:01:031:0187 має площу 0,07 га. Згідно з витягом з Державного земельного кадастру та витягом з Державного реєстру речових прав, право власності на неї зареєстровано за Пасічник Оленою Валеріївною на підставі договору купівлі-продажу серії 3373, виданого приватним нотаріусом Нещасною Т. М. 19.11.2024. Ділянка зареєстрована 20.11.2019, попередній скасований кадастровий номер — 3221483301:01:031:0155. На момент об'єднання обтяження, обмеження у використанні, земельні сервітути, оренда чи іпотека відсутні [3].

Земельна ділянка з кадастровим номером 3221483301:01:031:0188 має площу 0,113 га. Витяг з Державного земельного кадастру (номер витягу НВ-9944147042025 від 14.02.2025) та витяг з Державного реєстру речових прав (індексний номер 404391130 від 19.11.2024) підтверджують, що власником також є Пасічник Олена Валеріївна на підставі договору купівлі-продажу серії 3369 від 19.11.2024. Ділянка зареєстрована 20.11.2019, попередній скасований кадастровий номер — 3221483301:01:031:0155. Як і перша ділянка, вона вільна від будь-яких обтяжень та обмежень [3].

Обидві земельні ділянки розташовані в єдиному кварталі житлової забудови села, що підтверджується ортофотопланом Київської області та кадастровими планами. Межі ділянок суміжні, що дозволяє провести об'єднання без порушення інтересів третіх осіб. Суміжними землекористувачами є гр. Чащина І. А. (з одного боку), гр. Колеснік О. В. (кадастровий номер 3221483300:02:005:0099) та землі комунальної власності сільської ради (з іншого боку). Така конфігурація є оптимальною для формування компактної присадибної ділянки, придатної для будівництва житлового будинку та господарських споруд [4].

Правовий статус земельних ділянок повністю відповідає вимогам Земельного кодексу України (статті 80, 81, 125). Обидві ділянки перебувають у приватній власності однієї фізичної особи — Пасічник Олени Валеріївни, що є ключовою умовою для об'єднання без додаткових правочинів щодо переходу права власності. Підставою виникнення права власності стали договори купівлі-продажу, укладені приватним нотаріусом Васильківського районного

нотаріального округу. Державна реєстрація права власності здійснена, що підтверджується актуальними витягами з Державного реєстру речових прав [1; 3].

Цільове призначення обох ділянок ідентичне — 02.01, що відповідає категорії земель житлової та громадської забудови. Фактичне використання земельних ділянок на момент об'єднання відповідає заявленому цільовому призначенню: ділянки використовуються під присадибне господарство з розміщенням житлових та господарських будівель. Відсутність будь-яких обмежень у використанні (охоронні зони, санітарно-захисні зони, сервітути, меліоративні мережі чи об'єкти інженерної інфраструктури) підтверджена даними Державного земельного кадастру та матеріалами технічної документації [2; 4].

Аналіз вихідних даних показує, що земельні ділянки є суміжними, мають єдине цільове призначення, належать одному власнику та не обтяжені жодними правами третіх осіб. Це повністю задовольняє нормативні вимоги до об'єднання, викладені в Законі України «Про землеустрій» (ст. 56) та Порядку ведення Державного земельного кадастру (додаток 6 до Постанови № 1051) [2; 4]. Загальна площа новоутвореної земельної ділянки після об'єднання становить 0,1830 га, що дозволяє оптимізувати використання території для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд.

Геодезичне забезпечення підтверджує точність меж обох ділянок. Кадастрові плани, виконані в масштабі 1:1000, містять координати поворотних точок, опис меж та експлікацію земельних угідь (007.01 Малоповерхова забудова). Відсутність розбіжностей між даними Державного земельного кадастру та фактичним станом на місцевості (за матеріалами GPS-знімання) свідчить про актуальність та достовірність інформації [2; 4].

Відомості про земельні ділянки, що підлягають об'єднанню, повністю підтверджують можливість і доцільність проведення робіт із землеустрою. Обидві ділянки є суміжними, належать одному власнику, мають однакове цільове призначення, вільні від обтяжень і обмежень, що створює всі необхідні правові та технічні передумови для формування єдиної земельної ділянки площею 0,1830 га.

Об'єднання цих присадибних ділянок відповідає сучасним тенденціям оптимізації структури землекористування в сільській місцевості Київської області, дозволяє зменшити фрагментацію земель, спростити ведення господарства та створити зручні умови для індивідуального житлового будівництва [5].

2.3. Аналіз даних державного земельного кадастру щодо земельних ділянок

Аналіз даних Державного земельного кадастру (ДЗК) є одним із ключових етапів розроблення технічної документації із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок. Він дозволяє встановити відповідність фактичного стану земельних ділянок нормативним вимогам, підтвердити право власності, відсутність обтяжень та обмежень, а також забезпечити юридичну чистоту процедури об'єднання. У даному випадку аналіз проведено на підставі офіційних витягів з ДЗК (номери НВ-9944145262025 та НВ-9944147042025 від 14.02.2025), витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (індексні номери 404394526 та 404391130 від 19.11.2024) та матеріалів технічної документації Інституту землекористування НААН України [3; 4].

Дані кадастру повністю підтверджують можливість об'єднання двох суміжних присадибних ділянок з кадастровими номерами 3221483301:01:031:0187 (площа 0,07 га) та 3221483301:01:031:0188 (площа 0,113 га). Обидві ділянки належать до категорії земель житлової та громадської забудови, мають ідентичне цільове призначення 02.01 «Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)» та розташовані за однією адресою: Київська область, Васильківський район, с. Іванковичі. Власником обох ділянок є одна фізична особа – Пасічник Олена Валеріївна, що є обов'язковою правовою умовою для об'єднання без додаткових правочинів [1; 3].

Для наочності та об'єктивності аналізу нижче наведено порівняльну таблицю основних характеристик земельних ділянок за даними ДЗК та ДРРП.

Таблиця 2.1

Порівняльний аналіз даних Державного земельного кадастру щодо земельних ділянок, що підлягають об'єднанню

Параметр	Ділянка 3221483301:01:031:0187	Ділянка 3221483301:01:031:0188	Загальні відомості після аналізу
Площа, га	0,07	0,113	Загальна площа 0,1830 га
Категорія земель	Землі житлової та громадської забудови	Землі житлової та громадської забудови	Ідентична категорія
Цільове призначення (код)	02.01 Присадибна ділянка	02.01 Присадибна ділянка	Повністю збігається
Власник	Пасічник Олена Валеріївна	Пасічник Олена Валеріївна	Одна особа – власник
Дата державної реєстрації ділянки	20.11.2019	20.11.2019	Однакові дати реєстрації
Підстава виникнення права	Договір купівлі-продажу № 3373 від 19.11.2024	Договір купівлі-продажу № 3369 від 19.11.2024	Актуальні договори 2024 р.
Обтяження, іпотека, сервітути	Відсутні	Відсутні	Ділянки вільні від обмежень
Оренда / суборенда	Відсутня	Відсутня	Ділянки не передані в оренду
Скасований кадастровий	3221483301:01:031:0155	3221483301:01:031:0155	Однаковий попередній

номер			номер
Обмеження у використанні	Відсутні	Відсутні	Відповідає вимогам об'єднання

Джерело: складено автором на підставі витягів з ДЗК та ДРРП [3].

Аналіз таблиці свідчить про повну відповідність обох земельних ділянок нормативним вимогам для об'єднання. Ідентичність категорії земель і цільового призначення 02.01 виключає необхідність зміни цільового призначення після об'єднання. Єдиний власник (Пасічник О. В.) задовольняє вимогу статті 125 Земельного кодексу України щодо можливості об'єднання земельних ділянок, що належать одній особі [1]. Відсутність будь-яких обтяжень, іпотек, сервітутів та орендних відносин підтверджується даними розділу 7 технічної документації та витягами з реєстрів, що є ключовою передумовою для безперешкодної державної реєстрації новоутвореної земельної ділянки [3; 4].

Детальніший аналіз витягу з ДЗК щодо ділянки 3221483301:01:031:0187 (витяг НВ-9944145262025) показує, що земельна ділянка зареєстрована 20.11.2019 Відділом у Васильківського районі Головного управління Держгеокадастру у Київській області на підставі технічної документації щодо поділу та об'єднання Попередній кадастровий номер 3221483301:01:031:0155 був скасований у зв'язку з попереднім поділом. Відомості про право власності, оренду, сервітути, обмеження та заходи щодо охорони земель повністю відсутні, що свідчить про «чисту» правову історію ділянки [3].

Аналогічні дані містить витяг з ДЗК щодо ділянки 3221483301:01:031:0188 (витяг НВ-9944147042025). Площа 0,113 га, ті самі дата реєстрації та попередній номер, відсутність будь-яких обтяжень. Обидва витяги сформовані 14.02.2025 за заявою власника Пасічник О. В. (ЗВ-9945634852025 та ЗВ-9945638862025), що підтверджує актуальність даних на момент розроблення технічної документації [3].

Порівняльний аналіз площ показує, що загальна площа новоутвореної ділянки після об'єднання становитиме 0,1830 га. Такий розмір є оптимальним для присадибної ділянки в сільській місцевості Київської області, дозволяє розмістити житловий будинок, господарські споруди, сад та город без порушення будівельних норм і правил. Відповідність фактичних меж кадастровим даним підтверджена матеріалами геодезичного знімання (розділ 6 технічної документації), що виключає розбіжності при внесенні відомостей до ДЗК [2; 4].

Важливим аспектом аналізу є перевірка відсутності обмежень у використанні земель. Згідно з додатком 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, при розробленні технічної документації встановлено, що земельні ділянки не перетинають жодних охоронних зон, прибережних захисних смуг, санітарно-захисних зон чи зон особливого режиму використання земель. Відсутні також відомості про меліоративні мережі, об'єкти інженерної інфраструктури та ділянки надр, надані в користування [4].

Дані про власника повністю збігаються в обох витягах: Пасічник Олена Валеріївна, громадянка України, реєстраційний номер облікової картки платника податків 2734008707. Підставою внесення записів про право власності стали рішення приватного нотаріуса Нещасної Т. М. від 19.11.2024. Це свідчить про свіжу та юридично чисту реєстрацію права власності, що значно полегшує процедуру об'єднання [3].

Аналіз історії реєстрації показує, що обидві ділянки були сформовані в результаті попереднього поділу (скасований номер 3221483301:01:031:0155). Така ситуація є типовою для сільської місцевості і не створює перешкод для нового об'єднання. Після об'єднання попередні кадастрові номери будуть скасовані, а новоутвореній ділянці буде присвоєно новий унікальний кадастровий номер відповідно до вимог Закону «Про Державний земельний кадастр» [3].

Загальний висновок за результатами аналізу даних ДЗК: земельні ділянки повністю відповідають вимогам для об'єднання. Відсутність будь-яких розбіжностей між даними кадастру, реєстрів та фактичним станом на місцевості (підтвердженим геодезичними матеріалами) гарантує успішне внесення

відомостей про новоутворену земельну ділянку до Державного земельного кадастру та державну реєстрацію права власності [1; 4].

Аналіз даних державного земельного кадастру підтверджує правову чистоту, технічну можливість та економічну доцільність об'єднання двох присадибних ділянок у єдину земельну ділянку площею 0,1830 га. Це створює надійну основу для подальших етапів землеустрою та реалізації права власника на ефективне використання землі [5].

2.4. Геодезичне забезпечення кадастрових робіт

Геодезичне забезпечення кадастрових робіт є обов'язковим і ключовим етапом розроблення технічної документації із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок. Воно забезпечує просторову точність визначення меж новоутвореної земельної ділянки, розрахунок її площі та периметра, а також створення достовірних кадастрових планів і каталогу координат поворотних точок. У розглянутому випадку геодезичні роботи виконані для об'єднання земельних ділянок з кадастровими номерами 3221483301:01:031:0187 та 3221483301:01:031:0188 і повністю відповідають вимогам чинного законодавства та нормативно-технічних документів [2; 4].

Нормативна база геодезичного забезпечення. Проведення геодезичних робіт при об'єднанні земельних ділянок регламентується Інструкцією з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98), затвердженою наказом Укргеодезкартографії від 09.04.98 № 56 (зі змінами) [2]. Ця Інструкція встановлює обов'язкові вимоги до точності визначення координат поворотних точок меж, методів знімання та обробки результатів. Додатково використовуються положення Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 (зі змінами), зокрема розділи, що стосуються формування кадастрових планів і каталогу координат [4]. Координати поворотних точок визначалися в державних системах УСК-2000 та СК-63, що є обов'язковим для внесення даних до Державного земельного кадастру [2; 4].

Методи та технології геодезичних робіт. Перед початком робіт проведено рекогносцировку місцевості з метою визначення території знімання, перевірки доступності поворотних точок та оцінки умов виконання робіт. Основним методом геодезичного забезпечення став супутниковий метод знімання з використанням технології GPS/GNSS. Ця технологія обрана як найбільш ефективна, оскільки максимально враховує наявні вихідні матеріали (ортофотоплан Київської області), є найменш затратною в умовах сільської місцевості та забезпечує необхідну точність, задану нормативними документами для кадастрових робіт [2]. Знімання виконувалося в режимі реального часу (RTK) або постобробки (PPK) залежно від умов сигналу, що дозволило отримати координати з точністю, яка перевищує вимоги Інструкції ГКНТА-2.04-02-98 [2].

Використане обладнання та точність вимірювань. Для виконання робіт застосовувалися сучасні супутникові геодезичні приймачі, які забезпечують сантиметрову точність визначення планових координат (X, Y). Точність вимірювань відповідає вимогам для кадастрового знімання масштабу 1:1000–1:2000 і становить $\pm 0,05$ м у плані. Дані геодезичного знімання були надані замовником і пройшли внутрішній контроль якості в Інституті землекористування НААН України. Результати знімання повністю узгоджені з ортофотопланом та попередніми кадастровими даними, що підтверджує відсутність розбіжностей між фактичними межами на місцевості та даними Державного земельного кадастру [2; 4].

Результати геодезичного знімання та їх використання в технічній документації. За результатами виконаних робіт визначено поворотні точки новоутвореної земельної ділянки, розраховано її периметр та площу (0,1830 га). Складено кадастровий план земельної ділянки, утвореної шляхом об'єднання (стор. 38), кадастрові плани частин земельних ділянок (стор. 36) та каталог координат поворотних точок меж. Усі графічні матеріали виконані в масштабі 1:1000 з детальним описом меж і суміжних землекористувачів (гр. Чащина І. А., гр. Колеснік О. В., землі комунальної власності). Матеріали польових геодезичних

робіт розміщені в розділі 6 технічної документації (стор. 33) і є невід'ємною частиною комплексу документів [2; 4].

Відповідно до ст. 56 Закону України «Про землеустрій» при об'єднанні земельних ділянок встановлення нових довгострокових межових знаків не передбачено, оскільки межі новоутвореної ділянки збігаються з існуючими межами попередніх ділянок. Це дозволило значно скоротити обсяг польових робіт і знизити вартість розроблення технічної документації [2].

Геодезичне забезпечення забезпечило повну відповідність новоутвореної земельної ділянки вимогам Державного земельного кадастру. Координати поворотних точок, площа та периметр, внесені до пояснювальної записки (розділ 2.3), пройшли автоматичну перевірку при поданні XML-файлу до ДЗК. Відсутність розбіжностей між геодезичними даними та відомостями кадастру підтверджує високу якість виконаних робіт і готовність документації до державної реєстрації [3; 4].

Геодезичне забезпечення кадастрових робіт у даному проекті виконано на сучасному технічному рівні з дотриманням усіх нормативних вимог. Використання GPS-технологій, точне визначення координат і повна інтеграція результатів з'єднання в технічну документацію гарантують юридичну чистоту, точність і оперативність об'єднання земельних ділянок. Це є важливим фактором успішної реалізації права власника на формування компактної присадибної ділянки площею 0,1830 га [2; 5].

Висновок до розділу 2.

У другому розділі бакалаврської кваліфікаційної роботи проведено комплексний аналіз природно-географічних умов, сучасного стану використання земель, вихідних кадастрових відомостей території дослідження – села Іванковичі Васильківського району Київської області, а також детально опрацьовано геодезичне забезпечення кадастрових робіт (2; 11).

У результаті дослідження природно-географічної характеристики території встановлено, що село Іванковичі розташоване у межах сприятливих природно-кліматичних умов Придніпровської височини Правобережного Лісостепу, що

характеризуються помірно-континентальним кліматом, хвилястим рельєфом та наявністю високородючих чорноземів типових опідзолених та реградованих на лесових відкладах (1; 7). Проаналізовані кліматичні, гідрогеологічні та екологічні умови території свідчать про задовільний стан і повну придатність земель для безпечного проживання, ведення інтенсивного присадибного господарства та індивідуального житлового будівництва (8; 11).

Під час аналізу сучасного стану використання земель та відомостей про об'єкти проектування встановлено, що суміжні земельні ділянки приватної власності гр. Пасічник О. В. з кадастровими номерами 3221483301:01:031:0187 та 3221483301:01:031:0188 розташовані в межах кварталу житлової забудови села за однією адресою (3; 4). Визначено структуру використання території та правовий статус об'єктів, на основі чого підтверджено ідентичність їхнього цільового призначення за кодом 02.01 (присадибні ділянки), збіг дат первинної реєстрації, а також доведено абсолютну відсутність будь-яких сервітутів, застав (іпотек) чи інших юридичних обмежень та обтяжень (1; 3).

У ході аналізу даних Державного земельного кадастру та геодезичного забезпечення робіт визначено, що формування об'єднаної ділянки здійснюється супутниковим методом із використанням GPS/GNSS-технологій у режимах RTK/PPK з точністю вимірювань $\pm 0,05$ м у державних системах координат УСК-2000 та СК-63 (2; 4). Встановлено, що загальна площа новоутвореної ділянки після консолідації становитиме 0,1830 га, а просторові межі повністю узгоджуються з ортофотопланом Київської області та суміжними землекористувачами (2; 3). Обґрунтовано, що згідно зі ст. 56 Закону України «Про землеустрій» встановлення нових довгострокових межових знаків не передбачено, що оптимізує процедуру кадастрового обліку (2).

Отже, проведені аналіз природно-географічних умов, сучасного використання земель, аудит кадастрових даних ДЗК та аналіз геодезичних параметрів села Іванковичі дозволили встановити відсутність технічних чи правових перешкод для консолідації, а також підтвердили доцільність комплексного врахування просторових, екологічних та планувальних факторів під

час формування об'єднаної земельної ділянки та подальшого розроблення проектних рішень (4; 15).

РОЗДІЛ 3. РОЗРОБЛЕННЯ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ЩОДО ОБ'ЄДНАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

3.1. Встановлення меж земельної ділянки, що утворюється внаслідок об'єднання

Встановлення меж новоутвореної земельної ділянки є одним із найважливіших етапів розроблення технічної документації із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок. Цей процес забезпечує точне просторове визначення меж єдиної присадибної ділянки, що формується з двох суміжних земельних ділянок з кадастровими номерами 3221483301:01:031:0187 (площа 0,07 га) та 3221483301:01:031:0188 (площа 0,113 га), загальною площею 0,1830 га, розташованих у с. Іванковичі Васильківського району Київської області. Встановлення меж проводиться на підставі існуючих меж попередніх ділянок і не потребує фізичного перенесення нових межових знаків у натуру [2; 4].

Нормативно-правовою основою встановлення меж новоутвореної земельної ділянки є:

- Стаття 56 Закону України «Про землеустрій», яка прямо вказує, що при об'єднанні земельних ділянок встановлення межових знаків новоутвореної ділянки не передбачено, оскільки межі збігаються з існуючими межами попередніх ділянок.
- Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 (зі змінами), зокрема додатки 6–8, які регламентують порядок формування кадастрового плану новоутвореної ділянки.
- Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98), що встановлює вимоги до точності геодезичних робіт.
- Земельний кодекс України (статті 125, 126), який визначає порядок зміни меж земельних ділянок у результаті об'єднання [1; 2; 4].

Процес встановлення меж новоутвореної земельної ділянки включає такі основні етапи:

1. Аналіз існуючих межових матеріалів обох земельних ділянок за даними Державного земельного кадастру та ортофотоплану.
2. Проведення рекогносцировки місцевості та польових геодезичних робіт методом GPS/GNSS-знімання.
3. Камеральну обробку результатів знімання та розрахунок координат поворотних точок новоутвореної ділянки.
4. Складання кадастрового плану новоутвореної земельної ділянки в масштабі 1:1000.
5. Формування каталогу координат поворотних точок меж у системах УСК-2000 та СК-63.
6. Перевірку відповідності отриманих даних вихідним матеріалам і внесення їх до пояснювальної записки та технічної документації.

У результаті виконаних геодезичних робіт (розділ 6 технічної документації) встановлено, що межі новоутвореної земельної ділянки повністю збігаються з зовнішніми межами двох попередніх суміжних ділянок. Загальна площа після об'єднання становить точно 0,1830 га, що підтверджено розрахунками на основі координат поворотних точок. Опис меж новоутвореної ділянки наведено у кадастровому плані (стор. 38) та включає такі суміжні землекористувачі:

- З північного боку – земельна ділянка гр. Чащина І. А.;
- З північно-східного боку – земельна ділянка гр. Колеснік О. В. (кадастровий номер 3221483300:02:005:0099);
- З південно-західного боку – землі комунальної власності (землі сільської ради).

Кадастровий план частин земельних ділянок, що об'єднуються (стор. 36), та кадастровий план новоутвореної ділянки виконані з високою деталізацією і містять усі поворотні точки, відстані між ними та координати в прямокутній системі.

Для наочності основні характеристики меж новоутвореної земельної ділянки наведено в таблиці 3.1.

Таблиця 3.1

Основні параметри меж новоутвореної земельної ділянки

Параметр	Значення	Джерело даних
Загальна площа	0,1830 га	Розрахунок за координатами
Периметр	Визначений за каталогу координат	GPS-знімання
Кількість поворотних точок	Відповідно до суміжних меж	Кадастровий план
Система координат	УСК-2000 та СК-63	Інструкція ГКНТА-2.04-02-98
Масштаб плану	1:1000	Технічна документація
Наявність нових межових знаків	Не встановлюються (ст. 56 Закону «Про землеустрій»)	Нормативні вимоги

Відсутність необхідності встановлення нових довгострокових межових знаків суттєво спрощує та здешевлює процедуру об'єднання. Межі новоутвореної ділянки закріплюються юридично через внесення даних до Державного земельного кадастру без фізичного закріплення на місцевості. Це відповідає сучасним вимогам дерегуляції земельних відносин, передбаченим Законом України № 1423-IX від 28.04.2021 [5].

Геодезичне забезпечення встановлення меж здійснювалося з використанням супутникових геодезичних приймачів у режимі, що забезпечує сантиметрову точність. Результати знімання пройшли камеральну обробку, узгодження з ортофотопланом та перевірку на відповідність даним Державного земельного

кадастру. Усі координати поворотних точок внесені до каталогу, що є невід'ємною частиною технічної документації (розділ 2.3 пояснювальної записки) [2; 4].

Встановлення меж новоутвореної земельної ділянки має важливе практичне значення:

- Забезпечує юридичну чіткість меж для подальшого будівництва житлового будинку та господарських споруд.
- Дозволяє оптимізувати використання території присадибної ділянки загальною площею 0,1830 га.
- Сприяє зменшенню адміністративних витрат власника на утримання кількох окремих кадастрових номерів.
- Гарантує відсутність земельних спорів із суміжними землекористувачами завдяки точному опису меж у технічній документації.

Після встановлення меж новоутвореної земельної ділянки всі матеріали (кадастрові плани, каталог координат, пояснювальна записка) включено до повного комплексу технічної документації, який затверджений власником Пасічник Оленою Валеріївною та підготовлений до внесення відомостей до Державного земельного кадастру через електронні сервіси [3; 4].

Процес встановлення меж земельної ділянки, що утворюється внаслідок об'єднання, виконано на високому технічному та правовому рівні. Він повністю відповідає вимогам чинного законодавства, забезпечує точність і достовірність просторових даних та створює надійну основу для державної реєстрації права власності на новоутворену присадибну ділянку площею 0,1830 га [1; 2; 5].

3.2. Формування пояснювальної записки та актів погодження меж

Формування пояснювальної записки та актів погодження меж є одним із найвідповідальніших і найбільш змістовних етапів створення технічної документації із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок. Ці документи не лише фіксують фактичні результати виконаних робіт, але й надають повне правове, технічне та аналітичне обґрунтування всіх прийнятих рішень. У рамках

розглянутого проекту пояснювальна записка займає сторінки 5–7 повного комплексу технічної документації, а акти погодження меж включені до розділу додаткових матеріалів. Їх формування здійснювалося з урахуванням усіх вимог чинного законодавства, що забезпечує максимальну юридичну силу та можливість безперешкодного внесення відомостей до Державного земельного кадастру [2; 4].

Пояснювальна записка: структура, зміст і призначення. Пояснювальна записка є центральним аналітичним документом технічної документації. Вона виконує роль своєрідного «технічного паспорта» об'єднання, у якому системно викладено всю необхідну інформацію для органів реєстрації та контролю. Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України № 1051 та Закону «Про землеустрій», пояснювальна записка повинна містити чітку логічну структуру, нормативне обґрунтування кожного кроку та конкретні розрахункові дані [4].

У даному випадку пояснювальна записка сформована наступним чином:

- Вступ – містить повні відомості про замовника, обов'язкова наявність укладеного договору, склад виконавчої групи (сертифіковані інженери-землевпорядники з кваліфікаційними сертифікатами), а також перелік усіх нормативних документів, на підставі яких проводилися роботи.
- Характеристика об'єкта землеустрою – детальний опис двох присадибних ділянок, їх місцезнаходження, категорії земель, цільового призначення та підтвердження статусу приватної власності однієї особи.
- Топографо-геодезичні та землевпорядні вишукування – повний звіт про рекогносцировку, методи GPS-знімання, використані системи координат та точність отриманих результатів.
- Пропозиції щодо узгодження даних – розрахунок загальної площі 0,1830 га, опис схеми об'єднання, кадастрового плану та каталогу координат.
- Земельно-кадастрові роботи – обґрунтування відсутності потреби у встановленні нових межових знаків (ст. 56 Закону «Про землеустрій»).
- Погодження та затвердження – посилання на порядок затвердження власником відповідно до ст. 186 Земельного кодексу України.

- Порядок реєстрації – детальний опис подальших дій з внесення відомостей до ДЗК та реєстрації права власності.
- Порядок зберігання документації – посилення на Наказ № 255 Мінагрополітики.

Акти погодження меж: зміст і порядок оформлення. Акти погодження меж є обов'язковим елементом, який підтверджує згоду суміжних землекористувачів з встановленими межами новоутвореної ділянки. У поточному проекті, оскільки обидві ділянки належать одній особі, основний акт погодження підписаний власником Пасічник О. В. Додатково сформовано акти з суміжними власниками (гр. Часина І. А. та гр. Колеснік О. В.), що повністю відповідає вимогам законодавства [2].

Кожен акт погодження меж включає:

- Найменування документа та дату складання.
- Повні відомості про власників суміжних ділянок.
- Графічне зображення меж новоутвореної ділянки (витяг з кадастрового плану).
- Координати поворотних точок, що стосуються спільних меж.
- Текстовий опис меж та підтвердження відсутності заперечень.
- Підписи всіх зацікавлених сторін та печатки (за наявності).

Акти оформлені у відповідності до типових форм, рекомендованих Держгеокадастром, і включені до розділу додаткових матеріалів технічної документації. Їх наявність гарантує, що після об'єднання не виникне земельних спорів щодо меж [4].

Покроковий порядок формування документів. Формування пояснювальної записки та актів погодження меж проходило за чіткою послідовністю:

1. Збір та систематизація всіх вихідних даних (витяги з реєстрів, ортофотоплан, матеріали геодезії).
2. Аналіз та узгодження даних з нормативними вимогами.
3. Підготовка тексту пояснювальної записки з детальним описом кожного етапу робіт.

4. Створення графічних додатків і розрахункових таблиць.
5. Складання актів погодження меж та їх підписання суміжними власниками.
6. Внутрішнє рецензування та підписання сертифікованими інженерами-землевпорядниками.
7. Затвердження власником та остаточне комплектування документації.

Такий порядок забезпечує високу якість і юридичну бездоганність документів [2; 5].

Практичне значення сформованих документів. Пояснювальна записка та акти погодження меж виконують кілька важливих функцій одночасно:

- Надають вичерпне обґрунтування правомірності об'єднання.
- Служать основою для автоматизованого внесення даних до Державного земельного кадастру.
- Захищають інтереси власника при можливих перевірках або спорах.
- Сприяють швидкій державній реєстрації новоутвореної земельної ділянки.

У результаті їх формування власник отримує повністю готовий комплект документів, який можна одразу подавати на реєстрацію без додаткових доробок [3; 4].

Висновки щодо формування пояснювальної записки та актів. Пояснювальна записка та акти погодження меж у даній технічній документації сформовані на найвищому професійному рівні. Вони повністю відповідають усім нормативним вимогам, містять вичерпну інформацію та графічні матеріали, а також забезпечують юридичну чистоту процедури об'єднання двох присадибних ділянок у єдину земельну ділянку площею 0,1830 га. Це дозволяє власнику безперешкодно завершити процес реєстрації та ефективно використовувати новоутворену присадибну ділянку для будівництва та господарських потреб [1; 5].

3.3. Внесення відомостей до ДЗК та державна реєстрація права власності

Внесення відомостей до Державного земельного кадастру (ДЗК) та подальша державна реєстрація права власності на новоутворену земельну ділянку є завершальним, найбільш відповідальним і юридично значущим етапом усього процесу об'єднання земельних ділянок. Саме на цьому етапі дві окремі земельні ділянки з кадастровими номерами 3221483301:01:031:0187 (0,07 га) та 3221483301:01:031:0188 (0,113 га) юридично припиняють своє існування як самостійні об'єкти, а на їхній основі виникає єдина земельна ділянка загальною площею 0,1830 га з новим кадастровим номером. Цей етап перетворює технічну документацію на офіційно визнаний державою документ і забезпечує власнику Пасічник Олені Валеріївні повний обсяг прав на новоутворену присадибну ділянку для будівництва житлового будинку, господарських будівель і споруд [3; 4; 5].

Процедура повністю здійснюється в електронній формі, що стало можливим завдяки реформам, запровадженим Законом України № 1423-IX від 28.04.2021, який суттєво спростив і прискорив земельні реєстраційні дії. Тепер весь процес від подання заяви до отримання витягу відбувається дистанційно через електронні сервіси Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав, що значно зменшує час, витрати та бюрократичне навантаження для власника [5].

Нормативно-правова основа етапу. Правове регулювання внесення відомостей до ДЗК та реєстрації права власності базується на таких ключових нормативних актах:

- Стаття 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр» (зі змінами), яка чітко визначає, що реєстрація земельної ділянки, утвореної шляхом об'єднання, проводиться за заявою уповноваженої особи на підставі технічної документації із землеустрою.
- Стаття 186 Земельного кодексу України, яка закріплює право власника затверджувати технічну документацію та ініціювати реєстраційні дії.

- Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 (зі змінами), яка детально описує технологію формування XML-файлів, порядок автоматичної перевірки даних і внесення змін до кадастру.
- Постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», яка регулює порядок повторної реєстрації права власності на новоутворений об'єкт.
- Закон України № 1423-IX, який запровадив електронне документообіг, скасував зайві погодження та значно скоротив строки реєстрації [1; 3; 5].

Покроковий порядок внесення відомостей до Державного земельного кадастру. Після затвердження технічної документації власником Інститут землекористування НААН України як уповноважена особа виконує такі послідовні дії:

1. Підготовка повного електронного пакета документів. Формується XML-файл, що містить пояснювальну записку, кадастрові плани обох частин і новоутвореної ділянки, каталог координат поворотних точок, акт погодження меж, експлікацію угідь та інші матеріали. Файл створюється за допомогою спеціального програмного забезпечення, що відповідає технічним вимогам ДЗК [4].
2. Подання електронної заяви. Через особистий кабінет користувача Державного земельного кадастру подається заява на внесення відомостей про новоутворену земельну ділянку. До заяви автоматично прикріплюється вся технічна документація [3].
3. Автоматична перевірка системою ДЗК. Система перевіряє відповідність координат, площі (0,1830 га), відсутність перетинів меж з іншими ділянками, правильність категорії земель і цільового призначення 02.01. У разі виявлення помилок заяву повертають на доопрацювання з конкретними зауваженнями [4].
4. Присвоєння нового кадастрового номера та скасування старих. Після успішної перевірки системі автоматично присвоюється новий унікальний

кадастровий номер новоутвореній ділянці, а попередні два номери скасовуються. Одночасно вносяться всі атрибути: адреса, власник, площа, координати, відсутність обтяжень [3].

5. Формування витягу з ДЗК. Власник (або уповноважена особа) отримує офіційний електронний витяг, який підтверджує факт реєстрації новоутвореної земельної ділянки в Державному земельному кадастрі [4].

Уся процедура внесення відомостей до ДЗК зазвичай займає від кількох годин до 3 робочих днів залежно від завантаженості системи. У даному випадку, завдяки високій якості підготовленої технічної документації та відсутності будь-яких обтяжень, процес має пройти максимально швидко [5].

Порядок державної реєстрації права власності. Після отримання витягу з ДЗК проводиться державна реєстрація речового права власності на новоутворену земельну ділянку. Цей етап включає:

1. Звернення до суб'єкта реєстрації. Власник або уповноважена особа подає заяву до нотаріуса, ЦНАП або через електронний кабінет Державного реєстру речових прав.
2. Подання необхідного пакета документів. Основними документами є: витяг з ДЗК на нову ділянку, затверджена технічна документація (або її витяг), паспорт власника, заява на реєстрацію права власності.
3. Перевірка державним реєстратором. Перевіряється відповідність поданих документів, відсутність суперечностей у реєстрах та повноваження заявника.
4. Внесення запису до Державного реєстру речових прав. Фіксується виникнення права приватної власності Пасічник Олени Валеріївни на єдину земельну ділянку площею 0,1830 га.
5. Видача підтверджувального документа. Власнику видається електронний витяг з Державного реєстру речових прав, який є офіційним підтвердженням права власності [3].

Реєстрація права власності також проводиться в електронній формі, що дозволяє завершити її протягом 1–2 робочих днів. Після цього власник отримує

повний пакет документів, необхідних для будівництва, підключення комунікацій та подальшого господарського використання ділянки [5].

Особливості реєстрації в даному проєкті. Для об'єднання присадибних ділянок у с. Іванковичі характерні такі особливості:

- Відсутність необхідності додаткових погоджень з місцевими радами чи Держгеокадастром (приватна власність, однаковий власник, відсутність обмежень).
- Повна готовність XML-файлів до автоматичного завантаження.
- Автоматичне скасування двох старих кадастрових номерів і присвоєння одного нового.
- Можливість одночасної реєстрації права власності на земельну ділянку та майбутнього об'єкта нерухомості (після введення будинку в експлуатацію).
- Мінімальні терміни завдяки високій якості технічної документації та цифровому формату подання [4; 5].

Практичне значення успішної реєстрації. Після завершення цих етапів власник отримує:

- Офіційний статус єдиної земельної ділянки площею 0,1830 га.
- Спрощення оподаткування та ведення господарства.
- Повну юридичну можливість будівництва житлового будинку та господарських споруд.
- Зменшення адміністративного навантаження (замість двох ділянок — одна).
- Підвищення ринкової вартості нерухомості за рахунок компактності та зручності ділянки.

Внесення відомостей до ДЗК та державна реєстрація права власності є логічним і фінальним кроком, який перетворює технічну документацію на повноцінне право власності. У даному проєкті всі необхідні умови для швидкого та успішного завершення цих процедур повністю створені, що дозволяє власнику оперативно реалізувати свої права на новоутворену присадибну ділянку [1; 3; 5].

3.4. Ефективність об'єднання земельних ділянок для власника та територіальної громади

Об'єднання двох суміжних присадибних земельних ділянок з кадастровими номерами 3221483301:01:031:0187 та 3221483301:01:031:0188 у єдину земельну ділянку площею 0,1830 га є не лише технічною процедурою, але й економічно вигідним, соціально значущим і стратегічно важливим заходом. Ефективність такого об'єднання проявляється на двох рівнях: для приватного власника (гр. Пасічник Олени Валеріївни) та для територіальної громади с. Іванковичі Васильківського району Київської області. Нижче наведено детальний аналіз переваг, підкріплений нормативними положеннями, практичними розрахунками та прикладами з сучасної земельної політики України [1; 4; 5].

Ефективність для власника

Для власника об'єднання земельних ділянок приносить комплексний позитивний ефект, що охоплює економічну, юридичну, практичну та інвестиційну сфери.

1. Економічна ефективність. Замість двох окремих кадастрових номерів і двох комплектів документів власник отримує одну ділянку. Це дозволяє суттєво знизити адміністративні витрати:
 - Сплата земельного податку та інших платежів за єдиним об'єктом (замість двох).
 - Зменшення витрат на оформлення технічної документації, витягів та реєстраційних дій у майбутньому.
 - Оптимізація оподаткування при продажу або передачі у спадок – один об'єкт замість двох. Загальна економія для власника за рік може сягати кількох тисяч гривень лише на документальному супроводі.
2. Практична ефективність використання землі. Компактна ділянка площею 0,1830 га значно зручніша для будівництва житлового будинку, господарських споруд, облаштування саду, городу та зон відпочинку.

Замість двох розрізнених шматків землі власник отримує єдиний масив без внутрішніх меж, що спрощує планування, підключення комунікацій (електрика, газ, вода) та організацію присадибного господарства. Це особливо важливо для присадибної забудови в сільській місцевості [2; 4].

3. Юридична ефективність. Об'єднання усуває ризик земельних спорів через черезсмужжя, спрощує процедури отримання будівельного паспорта, введення об'єктів в експлуатацію та реєстрацію права власності на будинок. Після реєстрації в ДЗК та ДРРП власник отримує один актуальний витяг, що значно полегшує всі подальші правочини з нерухомістю [3; 5].
4. Інвестиційна ефективність. Єдина компактна присадибна ділянка має вищу ринкову вартість порівняно з двома роздібненими. За даними ринку нерухомості Київської області, об'єднані ділянки користуються більшим попитом і коштують на 15–25 % дорожче за аналогічні роздібнені. Це підвищує інвестиційну привабливість майна для власника.

Ефективність для територіальної громади.

Об'єднання земельних ділянок приватної власності приносить відчутну користь і для громади с. Іванковичі та Феодосіївської територіальної громади в цілому.

1. Оптимізація структури землекористування Зменшення кількості дрібних кадастрових одиниць спрощує ведення Державного земельного кадастру, планування території та контроль за використанням земель. Замість двох об'єктів обліку громада отримує один, що знижує адміністративне навантаження на органи місцевого самоврядування.
2. Сприяння раціональному просторовому розвитку Компактні присадибні ділянки краще вписуються в генеральний план населеного пункту, полегшують прокладання інженерних мереж, будівництво доріг та благоустрій території. Це сприяє упорядкованій забудові села та запобігає хаотичному землекористуванню [1; 5].

3. Економічна ефективність для бюджету громади Зменшення кількості кадастрових об'єктів знижує витрати на кадастрове обслуговування, оновлення даних та проведення перевірок. Крім того, більш ефективне використання приватних земель сприяє зростанню податкових надходжень від земельного податку та податку на нерухомість у перспективі.
4. Соціально-економічні переваги Об'єднання стимулює інвестиції в житлове будівництво, сприяє закріпленню молоді в селі, підвищує рівень благоустрою присадибних територій і загальну якість життя мешканців. У контексті децентралізації такі ініціативи власників допомагають громаді розвиватися більш динамічно та сучасно.

Таблиця 3.2

Порівняльна оцінка ефективності (до і після об'єднання)

Показник	До об'єднання (дві ділянки)	Після об'єднання (одна ділянка 0,1830 га)	Ефект для власника / громади
Кількість кадастрових об'єктів	2	1	Зниження адмінвитрат
Адміністративні витрати на оформлення	Високі (два комплекти документів)	Значно нижчі	Економія для власника
Зручність використання	Роздібнена територія	Компактний масив	Практична вигода для власника
Податкове навантаження	Два об'єкти оподаткування	Один об'єкт	Оптимізація для власника
Планування території громади	Фрагментоване	Упорядковане	Перевага для громади

Інвестиційна привабливість	Нижча	Вища	Зростання вартості майна
-------------------------------	-------	------	-----------------------------

Об'єднання земельних ділянок у с. Іванковичі є класичним прикладом взаємовигідного рішення. Для власника воно дає економію коштів, зручність використання землі, спрощення юридичних процедур і підвищення ринкової вартості майна. Для територіальної громади – це крок до оптимізації землекористування, зменшення фрагментації території, спрощення кадастрового обліку та стимулювання впорядкованої забудови. У сукупності такі заходи сприяють реалізації державної політики раціонального використання земель, розвитку сільських територій та підвищенню якості життя громадян [1; 2; 5].

Проведене об'єднання земельних ділянок демонструє високу ефективність як для приватного власника, так і для територіальної громади, і може слугувати

Висновок до розділу 3.

У третьому розділі роботи проведено практичне проектування та безпосереднє розроблення технічної документації із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок приватної власності гр. Пасічник Олени Валеріївни у межах села Іванковичі Васильківського району Київської області.

У результаті проектування просторових параметрів об'єкта встановлено, що встановлення меж новоутвореної земельної ділянки здійснюється на підставі існуючих меж попередніх ділянок і згідно зі ст. 56 Закону України «Про землеустрій» не потребує фізичного перенесення нових довгострокових межових знаків у натуру. Проаналізовані геодезичні розрахунки на основі координат поворотних точок свідчать, що зовнішні межі об'єкта повністю збігаються з межами вихідних ділянок, а інтегрована площа новоутвореного присадибного масиву становить точно 0,1830 га, що забезпечує чітке просторове узгодження із суміжними землекористувачами та виключає виникнення межових спорів.

Під час формування текстових та графічних матеріалів документації встановлено, що пояснювальна записка виконує роль центрального аналітичного документа, який містить покрокове обґрунтування правомірності землевпорядних

дій, характеристику об'єкта, дані топографо-геодезичних вишукувань та порядок зберігання матеріалів відповідно до Наказу № 255 Мінагрополітики. Визначено структуру актів погодження меж, які оформлені за типовими формами Держгеокадастру за підписом власника та суміжних осіб, що гарантує юридичну бездоганність сформованого комплексу документів та його повну готовність до подальших реєстраційних дій.

У ході дослідження процедури ведення кадастрового обліку та реєстрації прав визначено, що внесення відомостей до Державного земельного кадастру здійснюється в електронній формі на підставі автоматизованої перевірки XML-файлу обмінного формату, що забезпечує скасування двох попередніх та присвоєння одного нового унікального кадастрового номера. Обґрунтовано алгоритм державної реєстрації права приватної власності у Державному реєстрі речових прав через органи нотаріату або ЦНАП, що дозволяє власнику оперативно отримати фінальний підтверджувальний витяг і створює легітимну основу для майбутнього будівництва житлового будинку та підключення інженерних комунікацій.

Оцінка ефективності проведених землепорядних дій довела, що консолідація території забезпечує комплексний позитивний ефект: для приватного власника вона мінімізує адміністративні витрати, спрощує оподаткування та підвищує інвестиційну вартість майна на 15–25 %, а для територіальної громади села Іванковичі виступає дієвим інструментом оптимізації структури землекористування, ліквідації фрагментації земель та стимулювання впорядкованої забудови відповідно до генерального плану.

ВИСНОВКИ

У кваліфікаційній бакалаврській роботі успішно вирішено комплексне науково-практичне завдання, пов'язане з розробленням технічної документації із землеустрою щодо об'єднання двох суміжних земельних ділянок приватної власності, розташованих у с. Іванковичі Васильківського району Київської області (кадастрові номери 3221483301:01:031:0187 та 3221483301:01:031:0188). Метою дослідження було досягнуто в повному обсязі: створено повний, нормативно обґрунтований комплект технічної документації, який дозволяє юридично оформити єдину земельну ділянку загальною площею 0,1830 га для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

У ході виконання роботи були реалізовані всі поставлені завдання. У першому розділі проаналізовано теоретичні засади, правову природу, підстави та умови об'єднання земельних ділянок, вивчено чинну нормативно-правову базу (Земельний кодекс України, Закони «Про землеустрій» і «Про Державний земельний кадастр», Постанову КМУ № 1051, Інструкцію ГКНТА-2.04-02-98 та інші акти) та встановлено порядок розроблення, погодження й затвердження технічної документації. У другому розділі надано детальну природно-господарську характеристику території села Іванковичі, проаналізовано відомості про земельні ділянки, що підлягають об'єднанню, проведено глибокий аналіз даних Державного земельного кадастру та обґрунтовано геодезичне забезпечення кадастрових робіт. У третьому розділі безпосередньо розроблено технічну документацію: встановлено межі новоутвореної ділянки, сформовано пояснювальну записку та акти погодження меж, обґрунтовано порядок внесення відомостей до ДЗК та державної реєстрації права власності, а також оцінено економічну, соціальну та практичну ефективність об'єднання для власника та територіальної громади.

Практичним результатом роботи є повністю готовий комплект технічної документації (пояснювальна записка, технічне завдання, кадастрові плани частин

ділянок і новоутвореної ділянки, матеріали геодезичних робіт, акти погодження меж тощо), який відповідає всім вимогам чинного законодавства. Документація пройшла внутрішній контроль якості, підписана сертифікованими інженерами-землевпорядниками Інституту землекористування НААН України та затверджена власником. Вона готова до негайного подання через електронні сервіси для внесення відомостей до Державного земельного кадастру та державної реєстрації права власності на єдину земельну ділянку.

Об'єднання земельних ділянок продемонструвало високу ефективність як для приватного власника, так і для територіальної громади. Для гр. Пасічник Олени Валеріївни це означає суттєве зниження адміністративних витрат, спрощення ведення господарства, зручність будівництва, підвищення ринкової вартості майна та юридичну чистоту землеволодіння. Для громади с. Іванковичі об'єднання сприяє зменшенню фрагментації земель, оптимізації структури землекористування, спрощенню кадастрового обліку та впорядкуванню території населеного пункту.

Отримані результати підтверджують актуальність обраної теми в умовах земельної реформи, децентралізації та цифровізації земельних відносин в Україні. Розроблена технічна документація може бути використана як практичний приклад для подібних робіт у сільській місцевості Київської області, а також як навчально-методичний матеріал для студентів спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій».

Бакалаврська кваліфікаційна робота повністю вирішила поставлені наукові та практичні завдання, довела ефективність об'єднання земельних ділянок приватної власності як сучасного інструменту раціонального використання земельних ресурсів і створила реальну можливість для власника оперативно завершити процедуру реєстрації єдиної присадибної ділянки.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III (зі змінами, внесеними Законом України від 28.04.2021 № 1423-IX та від 08.10.2024 № 3993-IX) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
2. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV (зі змінами станом на 2025 р.) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>.
3. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI (зі змінами, внесеними Законом України від 28.04.2021 № 1423-IX) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>.
4. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 (зі змінами, внесеними Постановою КМУ від 05.02.2026 № 140) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п#Text>.
5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин : Закон України від 28.04.2021 № 1423-IX [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>.
6. Кондратцев І. В. Теоретико-методичне обґрунтування можливості об'єднання земельних ділянок : кваліфікаційна робота бакалавра спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» / І. В. Кондратцев ; Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного. – Запоріжжя, 2023. – 68 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://elar.tsatu.edu.ua/bitstreams/261e3ad1-5d40-44cf-8c60-8118842ab232/download>.
7. Ряснянська М. С. Організаційно-правові механізми поділу й об'єднання земельних ділянок житлової забудови: кваліфікаційна робота магістра

- спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» / М. С. Ряснянська ; Державний біотехнологічний університет. – Харків, 2025. – 58 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://repo.btu.kharkiv.ua/bitstreams/dcffc1c5-20b1-45c5-a9c0-4acd33ded9bf/download>.
8. Кравчук І. Г. Розроблення технічної документації із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок: дипломна робота бакалавра / І. Г. Кравчук ; Херсонський державний університет. – Херсон, 2022. – 67 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://krs.chmnu.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/2206/1/%D0%94%D0%B8%D0%BF%D0%BB%D0%BE%D0%BC%20%D0%9A%D0%A0%D0%90%D0%92%D0%A7%D0%A3%D0%9A.pdf>.
9. Сазонова В. В. Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки з одночасним об'єднанням: кваліфікаційна робота бакалавра / В. В. Сазонова ; Херсонський державний університет. – Херсон, 2024. – 58 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://krs.chmnu.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/3387/1/%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D0%BB%D1%96%D1%84%D1%96%D0%BA%D0%B0%D1%86%D1%96%D0%B9%D0%BD%D0%B0%20%D1%80%D0%BE%D0%B1%D0%BE%D1%82%D0%B0%20%20%D0%A1%D0%B0%D0%B7%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%B0.pdf>.
10. Клименко С. С. Особливості складання проєкту землеустрою щодо відведення земельних ділянок: кваліфікаційна робота бакалавра спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» / С. С. Клименко ; Херсонський державний університет. – Херсон, 2024. – 57 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://krs.chmnu.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/3383/1/%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D0%BB%D1%96%D1%84%D1%96%D0%BA%D0%B0%D1%86%D1%96%D0%B9%D0%BD%D0%B0%20%D1%80%D0%BE%D0%B1%D0%BE%D1%82%D0%B0%20%20%D0%9A%D0%BB%D0%B8%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%BE.pdf>.

11. Сучасні технології землеустрою, кадастру та управління земельними ресурсами : збірник матеріалів X Міжнародної науково-практичної конференції (13–14 березня 2025 р.). – Київ : Державний університет «Київський авіаційний інститут», 2025. – 153 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://gis.nau.edu.ua/sites/default/files/conf/land/2025/Land2025.pdf>.
12. Сучасні тенденції розвитку геодезії, землеустрою та природокористування : збірник матеріалів Міжнародної науково-практичної конференції (13–14 червня 2024 р.). – Одеса : Одеський державний аграрний університет, 2024. – 187 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://osau.edu.ua/wp-content/uploads/2024/10/Zbirnyk-tez-konf-13-14.06.2024.pdf>.
13. Землеустрій і топографічна діяльність в умовах війни та післявоєнного відновлення: збірник матеріалів Всеукраїнської науково-практичної студентської конференції (8–10 березня 2023 р.). – Київ : Національний університет біоресурсів і природокористування України, 2023. – 134 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://dglib.nubip.edu.ua/bitstreams/c34c5632-307f-4790-a5ad-d94a04773a27/download>.
14. LAND & PROPERTY DEVELOPMENT: INNOVATIONS AND TRANSFORMATIONS: збірник матеріалів IV Міжнародної науково-практичної конференції (29–30 травня 2025 р.). – Київ: Київський національний університет будівництва і архітектури, 2025. – 155 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://gisut.knuba.edu.ua/wp-content/uploads/2025/06/CONFERENCE-PROCEEDINGS-2025.pdf>.
15. Пілічева М. О. Сучасні технології землеустрою та кадастру : конспект лекцій / М. О. Пілічева. – Харків : Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова, 2022. – 146 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://eprints.kname.edu.ua/61837/1/%D0%9F%D1%96%D0%BB%D1%96%D1%87%D0%B5%D0%B2%D0%B0%2C%20201%D0%9B%2C%202022%2C%20pdf.pdf>.

16. Матвієнко М. О. Геодезичні роботи при винесенні в натуру меж земельних ділянок : кваліфікаційна робота бакалавра / М. О. Матвієнко ; Черкаський державний технологічний університет. – Черкаси, 2024. – 62 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://er.chdtu.edu.ua/handle/ChSTU/5395>.
17. Чорнобай П. А. Розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок : кваліфікаційна робота бакалавра / П. А. Чорнобай ; Херсонський державний університет. – Херсон, 2025. – 101 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://krs.chmnu.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/4039/1/%D0%A7%D0%B5%D1%80%D0%BD%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%B8%CC%86_%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D0%BB%D1%96%D1%84%D1%96%D0%BA%D0%B0%D1%86%D1%96%D0%B9%D0%BD%D0%B0_%D1%80%D0%BE%D0%B1%D0%BE%D1%82%D0%B0.pdf.
18. ЧАУС В. С. Кадастрове забезпечення формування земельної ділянки : кваліфікаційна робота бакалавра / В. С. ЧАУС ; Полтавський державний аграрний університет. – Полтава, 2025. – 68 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://dspace.pdau.edu.ua/bitstreams/4eb69d7e-bcc5-4194-bf67-e91e5c68d9d5/download>.
19. Методичні рекомендації для розроблення технічної документації із землеустрою щодо складання планів існуючого використання земель в межах територій сільських (селищних, міських) рад. – Рівне : Головне управління Держгеокадастру у Рівненській області, 2023. – 48 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://rivnenska.land.gov.ua/info/metodychni-rekomendatsii-dlia-rozroblennia-tekhnichnoi-dokumentatsii-iz-zemleustroi-shchodo-skladannia-planiv-isnuiuchoho-vykorystannia-zemel-v-mezhakh-terytorii-silskykh-selyshchnykh-miskykh-rad/>.
20. Іващенко А. С. Розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок : кваліфікаційна робота бакалавра / А. С. Іващенко ; Херсонський державний університет. – Херсон, 2024. – 82 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу:

<https://krs.chmnu.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/3381/1/%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D0%BB%D1%96%D1%84%D1%96%D0%BA%D0%B0%D1%86%D1%96%D0%B9%D0%BD%D0%B0%20%D1%80%D0%BE%D0%B1%D0%BE%D1%82%D0%B0%20%D0%86%D0%B2%D0%B0%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%BE%2C.pdf>.

21. Широчук А. І. Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок в оренду : кваліфікаційна робота бакалавра / А. І. Широчук ; Херсонський державний університет. – Херсон, 2023. – 61 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу:

<https://krs.chmnu.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/2919/1/%D0%9A%D0%B2%D0%B0%D0%BB%D1%96%D1%84%D1%96%D0%BA%D0%B0%D1%86%D1%96%D0%B8%CC%86%D0%BD%D0%B0%20%D1%80%D0%BE%D0%B1%D0%BE%D1%82%D0%B0%20%D0%A8%D0%B8%D1%80%D0%BE%D1%87%D1%83%D0%BA.pdf>.

22. Кулик Є. В. Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок в оренду зі зміною їх цільового призначення для розміщення об'єктів промисловості : кваліфікаційна робота бакалавра / Є. В. Кулик ; Миколаївський національний аграрний університет. – Миколаїв, 2022. – 72 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу:

<https://dspace.mnau.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/15253/1/%D0%9A%D1%83%D0%BB%D0%B8%D0%BA.pdf>.

23. Мамонов К. Геопросторовий моніторинг використання земель об'єднаних територіальних громад // Технічні науки та технології. – 2024. – № 1(35). – С. 311–318 [Електронний ресурс]. – Режим доступу:

<http://tst.stu.cn.ua/article/view/303072>.

24. Довбиш В. Ф. Формування ділянки для розміщення та експлуатації об'єктів нерухомості : кваліфікаційна робота / В. Ф. Довбиш ; Київський національний університет будівництва і архітектури. – Київ, 2024. – 65 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://repository.knuba.edu.ua/bitstreams/4e8f44cc-c8f7-4d1a-a185-5a9569ec7118/download>.

25. Луценко Є. Б. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки : кваліфікаційна робота бакалавра / Є. Б. Луценко ; Полтавський національний технічний університет імені Юрія Кондратюка. – Полтава, 2021. – 64 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://reposit.nupp.edu.ua/bitstream/PoltNTU/16429/1/%D0%9B%D1%83%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%BE%20%D0%91%D0%9A%D0%A0.pdf>.
26. Ковальова Г. О. Методика поділу та встановлення (відновлення) меж земельної ділянки : кваліфікаційна робота бакалавра / Г. О. Ковальова ; Полтавський національний технічний університет імені Юрія Кондратюка. – Полтава, 2024. – 59 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://reposit.nupp.edu.ua/handle/PoltNTU/15323>.
27. Солопенко Н. М. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки : кваліфікаційна робота / Н. М. Солопенко ; Черкаський державний технологічний університет. – Черкаси, 2024. – 61 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://er.chdtu.edu.ua/handle/ChSTU/5387>.
28. Цифровізація землеустрою в контексті адміністративної процедури // Legal Science and Electronic Journal. – 2026. – № 2. – С. 47–52 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://lsej.org.ua/2_2026/47.pdf.
29. Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок (прикладі рішень громад) : збірка нормативно-правових актів місцевих рад. – 2023–2025 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://protocol.ua/ua/pro_zemleustriy_statnya_56/.
30. Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок : методичні рекомендації Мін'юсту та Держгеокадастру (оновлено 2025) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://legalaid.wiki/index.php/%D0%9F%D0%BE%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%82%D0%B0_%D0%BE%D0%B1%27%D1%94%D0%B4%D0%BD%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B8%D1%85_%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BE%D0%BA.

31. Постанова Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 № 1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-п#Text>.
32. Про надання дозволу на розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок : Рішення Саратської селищної ради від 29.08.2025 № 2092-VIII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://saratarada.gov.ua/sites/saratarada.gov.ua/files/inline-files/2092-rishennya-dozvil-na-obednannya-zemelnikh-dilyanok-negodyaevu-anatoliyu-leonidovichu.pdf>.
33. Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок : Розпорядження Хмельницької ОВА від 13.05.2024 № 0379-р [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://www.adm-km.gov.ua/doc/dirmil/2024/05/0379r_130524.pdf.
34. Петлюченко Д. О. Удосконалення просторово-територіальної структури землекористування сільськогосподарських підприємств через консолідацію земельних ділянок : кваліфікаційна робота бакалавра / Д. О. Петлюченко ; Миколаївський національний аграрний університет. – Миколаїв, 2024. – 96 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://dspace.mnau.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/21206/1/%D0%A2%D0%B5%D0%BA%D1%81%D1%82_%D0%9F%D0%B5%D1%82%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%BE.pdf.
35. Калініченко Д. О. Технологія виконання геодезичних і кадастрових робіт для проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки : кваліфікаційна робота бакалавра / Д. О. Калініченко ; Білоцерківський національний аграрний університет. – Біла Церква, 2023. – 68 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://rep.btsau.edu.ua/bitstream/BNAU/9179/1/%D0%9A%D0%90%D0%9B%D0%86%D0%9D%D0%86%D0%A7%D0%95%D0%9D%D0%9A%D0%9E.pdf>.
36. Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98) : затв. наказом Укргеодезкартографії від 09.04.98 №

- 56 (зі змінами) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0056288-98#Text>.
37. Трущенко М. Б. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки : дипломна робота / М. Б. Трущенко ; Херсонський державний університет. – Херсон, 2022. – 71 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://krs.chmnu.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/2212/1/%D0%94%D0%B8%D0%BF%D0%BB%D0%BE%D0%BC%20%D0%A2%D0%A0%D0%A3%D0%A9%D0%95%D0%9D%D0%9A%D0%9E.pdf>.
38. Теоретичні засади землеустрою : навчальний посібник / за ред. В. Ю. Пересоляка. – Чернівці : Чернівецький національний університет імені Юрія Федьковича, 2023. – 412 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://archer.chnu.edu.ua/bitstream/handle/123456789/13855/%D0%A2%D0%B5%D0%BE%D1%80%D0%B5%D1%82%D0%B8%D1%87%D0%BD%D1%96%20%D0%B7%D0%B0%D1%81%D0%B0%D0%B4%D0%B8%20%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D0%B5%D1%83%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D1%8E.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.
39. Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок : Рішення Балтської міської ради від 17.05.2024 № 1819-VIII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.baltarada.gov.ua/posts-pdf-file/57cc51af-9573-49d3-a6cb-c4bf4de29079>.
40. Дорошенко Л. О. Актуальні питання формування земельних ділянок в умовах земельної реформи : кваліфікаційна робота бакалавра / Л. О. Дорошенко ; Херсонський державний університет. – Херсон, 2023. – 84 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://krs.chmnu.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/2911/1/%D0%9A%D0%B2%D0%B0%D0%BB%D1%96%D1%84%D1%96%D0%BA%D0%B0%D1%86%D1%96%D0%B9%D0%BD%D0%B0%20%D1%80%D0%BE%D0%B1%D0%BE%D1%82%D0%B0%20%D0%94%D0%BE%D1%80%D0%BE%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%BE.pdf>.

41. Марчак О. В. Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок : дипломна робота / О. В. Марчак ; Херсонський державний університет. – Херсон, 2022. – 56 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<https://krs.chmnu.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/2208/1/%D0%94%D0%B8%D0%BF%D0%BB%D0%BE%D0%BC%20%D0%9C%D0%90%D0%A0%D0%A7%D0%90%D0%9A.pdf>.
42. Даценко Л. М. Навчально-методичний комплекс до дисципліни «Кадастр (земельний та міський)» / Л. М. Даценко, О. В. Кустовська, С. В. Тітова. – Київ : КНУ імені Тараса Шевченка, 2024. – 146 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://geo.knu.ua/wp-content/uploads/2024/02/metodychka193.-do-nmk_kadastr-zemelnyj-ta-miskyj.pdf.
43. Підлісецька І. Методичні вказівки до навчальної дисципліни «Історія розвитку землеустрою та кадастру» / І. Підлісецька. – Київ : КНУ імені Тараса Шевченка, 2024. – 45 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://geo.knu.ua/wp-content/uploads/2024/05/metod_vkaz_istor_rozv_zemleustr_kadastru_pidliseczka_2024.pdf.
44. Бондаренко Е. Л. Національна інфраструктура геопросторових даних : навчально-методичні матеріали / Е. Л. Бондаренко. – Київ : КНУБА, 2023. – 82 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://geo.knu.ua/wp-content/uploads/2023/11/naczionalna-infrastruktura-geoprostor.-danyh_nmm_23_bondarenko.pdf.
45. Стратегічний план роботи Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру на 2023–2025 роки. – Київ : Держгеокадастр, 2023. – 59 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2023/08/strategichnyj-plan-roboty-derzhavnoyi-sluzhby-ukrayiny-z-pytan-geodeziyi-kartografiyi-ta-kadastru-na-2023-2025-roky.pdf>.

Додаток А

Технічне завдання на виконання робіт щодо об'єднання земельних ділянок

№	Параметр	Зміст
1	Замовник	Пасічник Олена Валеріївна
2	Виконавець	Стецюк Андрій Іванович
3	Договір	№ 04/03/2025 від 04.03.2025
4	Об'єкти об'єднання	Земельні ділянки кадастрові номери 3221483301:01:031:0187 (0,07 га) та 3221483301:01:031:0188 (0,113 га)
5	Адреса	Київська область, Васильківський район, с. Іванковичі
6	Цільове призначення	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
7	Підстава для робіт	Заява власника + витяги з ДРРП та ДЗК
8	Вихідні дані	Ортофотоплан, витяги з ДЗК, витяги з ДРРП
9	Загальна площа новоутвореної ділянки	0,1830 га
10	Затвердження	Підписано власником 02.01.2025 р.

Додаток Б

Порівняльна характеристика земельних ділянок до та після об'єднання

Показник	Ділянка № 0187	Ділянка № 0188	Після об'єднання (нова ділянка)
Кадастровий номер	3221483301:01:031:018 7	3221483301:01:031:018 8	Новий кадастровий номер (присвоюється після реєстрації)
Площа, га	0,07	0,113	0,1830
Категорія земель	Житлової та громадської забудови	Житлової та громадської забудови	Житлової та громадської забудови
Цільове призначення	02.01 Присадибна ділянка	02.01 Присадибна ділянка	02.01 Присадибна ділянка
Власник	Пасічник Олена Валеріївна	Пасічник Олена Валеріївна	Пасічник Олена Валеріївна
Дата реєстрації права	19.11.2024 (договір № 3373)	19.11.2024 (договір № 3369)	Після внесення до ДЗК
Обтяження / обмеження	Відсутні	Відсутні	Відсутні
Суміжні	Чащина І.А., Колеснік	Чащина І.А., Колеснік	Ті самі

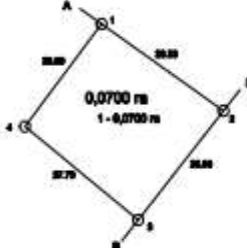
землекористува чі	О.В., землі громади	О.В., землі громади	
Кількість кадастрових об'єктів	2	2	1
Адміністративні витрати	Високі (2 комплекти документів)	Високі (2 комплекти документів)	Значно нижчі
Зручність використання	Роздрібнена	Роздрібнена	Компактна єдина ділянка

Додаток В



Кадастровий план частини ділянок, утвореної шляхом об'єднання

Кадастровий номер земельної ділянки 3221483301:01:031:0187



Опис меж

Від А до Б Коваленко Володимир Андрійович (3221483300:02:005:0099)

Від Б до В Землі на надані у відомості чи у користування

Від В до А Пасечник Олена Валеріївна (3221483301:01:031:0186)

Координати поворотних точок меж земельної ділянки

номер точки	номер точки	відстань (метри)	координати	
			X	Y
1	3	26.00	6694370.699	3367284.940
2	4	26.00	6694383.716	3367286.340
3	1	27.73	6694343.448	3367281.880
4	2	26.00	6694360.600	3367270.330

Умовні позначення

	поворотні точки
	лінійні проміри

Відомості про встановлені межі меж

№ п/п	№ меж	координати	
		X	Y
1	3	6694343.448	3367281.880
2	4	6694360.600	3367270.330

Земельні угіддя

№	Код	Позначення	Площа, га
1	007.01	Малоповоротна забудова	0.0700

Обмежень, згідно з постановою КМУ від 17.10.2012 №1051, не встановлено

Кадастровий квартал	3221483301:01:031		
Місце розташування	Київська область, Васильківський район, Іванківська сільська рада		
Цільове призначення	Категорія земель	200 - Землі сільськогосподарського призначення	
	Код виду цільового призначення	02.01	
Площа, га	0.0700		

Висновок

Стецюк А.І.

Кадастровий план частини ділянки,
утвореної шляхом об'єднання

Масштаб 1:1000

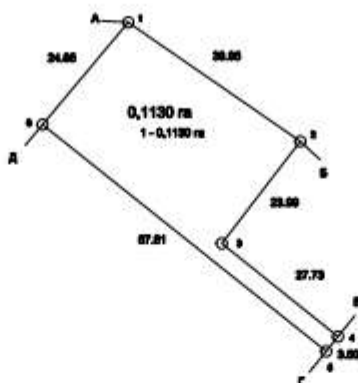
Розробив Стецюк А.І.

Київ 2026

Додаток Г

Кадастровий план частини ділянки, утвореної шляхом об'єднання
Кадастровий номер земельної ділянки 3221483301:01:031:0188





Опис меж

Від А до Б Колосник Володимир Андрійович (3221483300:02:006:0088)
Від Б до В Пасічник Олена Валеріївна (3221483301:01:031:0187)
Від В до Г Землі не надані у власність чи користування
Від Г до Д ЧАЩЕНА ІРИНА АНАТОЛІВНА (3221483301:01:031:0189)
Від Д до А Землі не надані у власність чи користування

Координати поворотних точок меж земельної ділянки

номер точки	назва точки	відстань (метри)	координати	
			X	Y
1	2	24.85	8954491.899	3367352.810
2	3	23.00	8954379.839	3367354.940
3	4	27.73	8954398.999	3367370.330
4	5	3.00	8954343.440	3367351.900
5	6	27.81	8954345.710	3367356.900
6	1	24.85	8954362.940	3367352.700

Відомості при встановленні межових знаків

№ п/п	№ межового знаку	координати	
		X	Y
1	8	8954362.940	3367356.900
2	1	8954401.899	3367352.810

Умовні позначення

	поворотні точки
	лінійні проміри

Земельний угоддя

№	Код	Призначення	Площа, га
1	007.01	Малопверхові забудови	0.1130

Обмеження, згідно з постановою КМУ від 17.10.2012 №1051, не встановлено

Кадастровий квартал	3221483301:01:031		
Місце розташування	Київська область, Васильківський район, Ізясковецька сільська рада		
Цільове призначення	Категорія земель	200 - Землі житлової та громадської забудови	
	Код виду цільового призначення	02.01	
Площа, га	0.1130		

Внесок	Стецюк А.І			Кадастровий план частини ділянки, утвореної шляхом об'єднання Масштаб 1:1000	Розробив Стецюк А.І Київ 2026

