НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСТИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

Факультет землевпорядкування

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ

Завідувач кафедри

землевпорядного проектування

_____ Мартин А.Г.

«___» _____ 2025 р.

БАКАЛАВРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему «Формування земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (на прикладі території Калитянської територіальної громади Броварського району Київської області)»

Спеціальність – 193 «Геодезія та землеустрій»

Гарант освітньої програми

«Геодезія та землеустрій»,

д. геогр. н., професор _____ Іван КОВАЛЬЧУК

(науковий ступінь та вчене звання) (підпис)

Керівник бакалаврської

кваліфікаційної роботи,

к.е.н., доцент _____ Іванна ГЕТМАНЬЧИК

(науковий ступінь та вчене звання) (підпис)

_____ Сергій КОЛЯДА

Виконав (підпис)

КИЇВ – 2025

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСТИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землевпорядкування

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
землевпорядного проектування

_____ Андрій МАРТИН

« » 2025 р.

ЗАВДАННЯ

на виконання бакалаврської кваліфікаційної роботи студенту

Коляди Сергія Сергійовича

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій».

Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи: «Формування земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (на прикладі території Калитянської територіальної громади Броварського району Київської області)».

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

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

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

У роботі були поставлені наступні завдання:

- дослідити теоретико-методичні засади розвитку землеустрою в Україні;
- проаналізувати організаційно-просторові умови об’єкту дослідження;
- розробити комплекс землевпорядних робіт щодо формування земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Дата видачі завдання _____

Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи _____ Іванна ГЕТМАНЬЧИК

Завдання прийняла до виконання _____ Сергій КОЛЯДА

ЗМІСТ

РЕФЕРАТ **6**

ВСТУП **7**

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ РОЗВИТКУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ В УКРАЇНІ **9**

1.1 Теоретичні основи ведення землеустрою в Україні 9

1.2 Нормативно-правове забезпечення сучасного землеустрою в Україні 15

1.3 Сучасні підходи до формування земельних ділянок 20

РОЗДІЛ 2. ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРОСТОРОВІ УМОВИ ОБ'ЄКТУ ДОСЛІДЖЕННЯ **27**

2.1 Загальні відомості про земельну ділянку 27

2.2 Характеристика просторових та природно-кліматичних умов об'єкта господарської діяльності в межах території Калитянської територіальної громади Броварського району Київської області 33

РОЗДІЛ 3. КОМПЛЕКС ЗЕМЛЕВПОРЯДНИХ РОБІТ ЩОДО ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ТОВАРНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА **37**

3.1 Проведення польових та камеральних робіт при розробці проєкту землеустрою 37

3.2 Опис та обґрунтування проєктного рішення щодо формування земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва 39

3.3 Державна реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі та затвердження проєкту землеустрою 40

ВИСНОВКИ **45**

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ **47**

ДОДАТКИ **52**

РЕФЕРАТ

У першому розділі детально розглянуто теоретико-методичні засади розвитку землеустрою в Україні. Зокрема, проаналізовано нормативно-правову базу, що регулює цей процес в Україні, включаючи основні положення Законів України «Про землеустрій» та «Про державний земельний кадастр». Вивчено також Постанову Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель», що визначає порядок та методику інвентаризації земель державної та комунальної власності, і ряд інших важливих документів, які забезпечують ефективне управління земельними ресурсами на рівні територіальних громад.

У другому розділі проведено детальний аналіз організаційно-просторових умов земельної ділянки Калитянської територіальної громади Броварського району Київської області. Розглянуто загальні відомості про земельну ділянку. Також охарактеризовано просторові та природно-кліматичні умови земельної ділянки.

У третьому розділі проведено комплекс землевпорядних робіт щодо формування земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Зокрема, здійснено польові та камеральні роботи при розробці проєкту землеустрою; описано та обґрунтовано проєктне рішення щодо формування земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Також розглянуто процес державної реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі та затвердження проєкту землеустрою

Ключові слова: земельна ділянка, державний земельний кадастр, проєкт землеустрою, територіальна громада, реєстрація земельної ділянки, польові та камеральні роботи, управління земельними ресурсами.

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Раціональне використання та ефективне управління земельними ресурсами є однією з ключових передумов сталого розвитку аграрного сектору України. У контексті децентралізації та формування об'єднаних територіальних громад особливого значення набуває питання організації земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Калитянська територіальна громада Броварського району Київської області має значний аграрний потенціал, проте для забезпечення стабільного економічного розвитку необхідно впроваджувати сучасні підходи до формування земельних ділянок. Дослідження спрямоване на вирішення практичних питань землеустрою, оптимізацію землекористування та підвищення продуктивності сільськогосподарського виробництва, що обумовлює його актуальність в умовах реформування земельних відносин в Україні.

Метою бакалаврської роботи є розробити комплекс землевпорядних робіт щодо формування земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва Калитянської територіальної громади Броварського району Київської області.

Об'єкт дослідження – процес формування земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Предмет дослідження – організаційно-правові та методичні засади формування земельних ділянок на території Калитянської територіальної громади Броварського району Київської області.

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

- дослідити теоретико-методичні засади розвитку землеустрою в Україні;
- проаналізувати організаційно-просторові умови об'єкту дослідження;
- розробити комплекс землевпорядних робіт щодо формування земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Структура бакалаврської кваліфікаційної роботи: робота складається зі вступу, послідовних трьох розділів, висновків, списку використаних джерел (45 найменувань) та додатків (на 5 аркушах). У першому розділі досліджено теоретико-методичні засади розвитку землеустрою в Україні, у другому розділі проаналізовано організаційно-просторові умови об’єкту дослідження, у третьому розділі розроблено комплекс землевпорядних робіт щодо формування земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. В роботі побудовано 5 таблиць та 6 рисунків. Загальний обсяг роботи становить 56 аркушів.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ РОЗВИТКУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ В УКРАЇНІ

1.1 Теоретичні основи ведення землеустрою в Україні

Землеустрій є однією з ключових складових системи управління земельними ресурсами держави. Він охоплює комплекс організаційних, правових, економічних та технічних заходів, спрямованих на раціональне використання та охорону земель. В Україні система землеустрою має багатовікову історію розвитку, що зазнавала значних трансформацій відповідно до суспільно-економічних змін. Сучасний землеустрій регламентується Земельним кодексом України, Законом України «Про землеустрій» та іншими нормативно-правовими актами, що визначають принципи, завдання і процедури проведення землеустрою [29].

У редакціях Земельного кодексу 1990 та 1992 років термін «землеустрій» трактувався як комплексна система заходів, спрямованих на реалізацію норм земельного законодавства, рішень Рад народних депутатів щодо раціонального використання та охорони земель, формування сприятливого екологічного середовища та покращення стану природних ландшафтів. У редакції Земельного кодексу 2001 року поняття «землеустрій» визначається як сукупність соціально-економічних і екологічних заходів, спрямованих на впорядкування земельних відносин та оптимальну організацію території адміністративно-територіальних одиниць і суб’єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих процесів і розвитку продуктивних сил. Відтак, формування системи землеустрою слід розглядати у взаємозв’язку з механізмами управління земельними ресурсами та землекористуванням [42, с. 5].

З огляду на те, що землеустрій виступає ключовим інструментом у процесі формування та реалізації управлінських рішень, він має багатофункціональну природу та потребує створення відповідного інституціонального середовища (рис. 1).

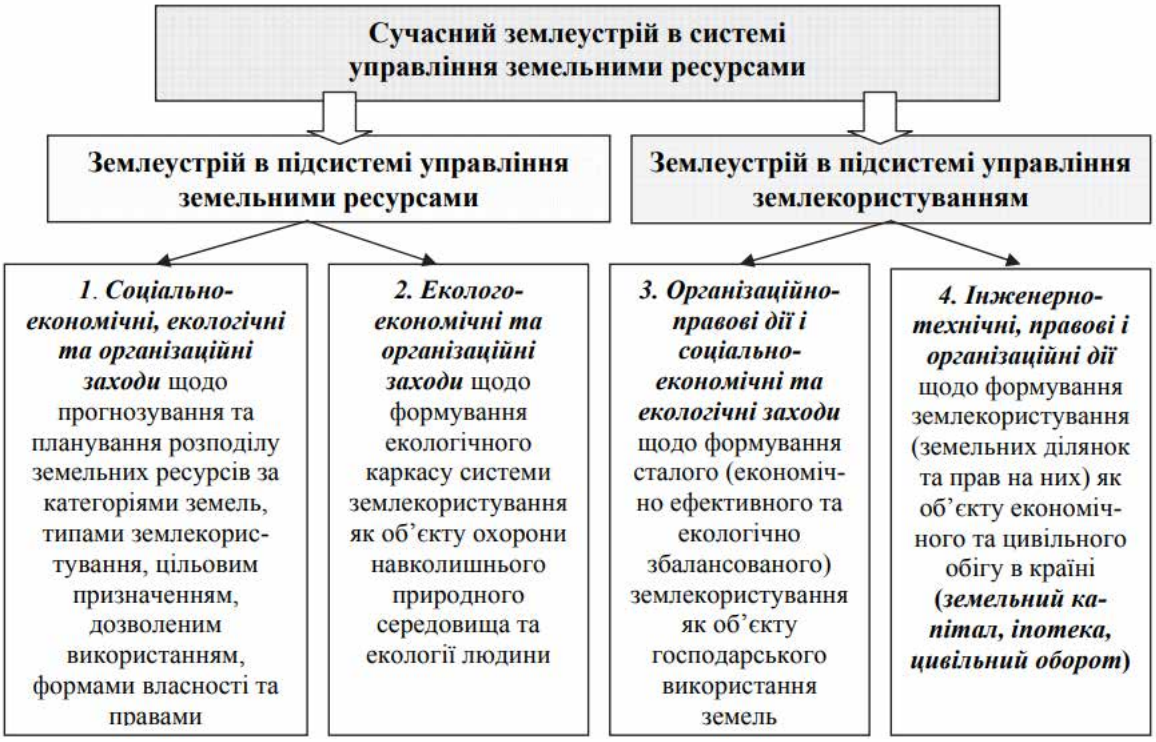


Рисунок 1. Логічно-смислова модель розвитку сучасного землеустрою в Україні у системі управління земельними ресурсами та землекористуванням [37, с. 34]

Земельний фонд України охоплює всі землі в межах її державної території, незалежно від форми власності, виду господарської діяльності чи цільового використання. Структура та функціональне призначення земель закріплені в положеннях Земельного кодексу України. Усі категорії земель мають визначений правовий режим. Відповідно до основного цільового призначення, землі України класифікуються на такі категорії [6]:

- сільськогосподарського призначення;
- житлової та громадської забудови;
- природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- оздоровчого призначення;
- рекреаційного призначення;
- історико-культурного призначення;
- лісового фонду;
- водного фонду;
- промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Землі населених пунктів мають правовий режим, при якому відбувається розвиток бази для комунального, культурно-побутового і житлового будівництва, що сприяє розвиткові сфери обслуговування.

В склад категорії земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони відносяться території в користуванні промислових виробництв, підприємств різних видів транспорту; землі, надані для діяльності та розміщення військових частин, та інші.

Землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення відіграють важливу роль у збереженні природного середовища та розвитку рекреаційної інфраструктури. Останніми роками спостерігається стійка тенденція до зростання площ цих земель, що позитивно впливає на посилення їх екологічної та оздоровчої функції.

На сьогоднішній день державне управління земельними ресурсами здійснюється законодавчими і виконавчими органами влади, які регулюють земельні відносини. Робота цих органів влади полягає в прогнозуванні та плануванні використання земельних ресурсів, а також у встановленні норм та порядку землекористування.

Державне регулювання у сфері використання земельних ресурсів являє собою систему взаємопов’язаних технічних, економічних, екологічних та правогосподарських заходів, спрямованих на впорядкування земельних відносин, забезпечення раціонального використання земель і їх ефективну охорону.

До ключових напрямів забезпечення раціонального використання земельних ресурсів належать [2, с. 11]:

- ефективна організація виробничих процесів і їх раціональне територіальне розміщення;

- оптимальне розмежування земель між секторами національної економіки;

- розроблення та впровадження інноваційної системи землеробства, орієнтованої на збереження і покращення природних характеристик угідь;

- виробнича спеціалізація;

- вдосконалення нормативно-правового регулювання;

- запровадження дієвого механізму штрафних санкцій;

- чітке планування обсягів державного замовлення;

- формування ефективної політики ціноутворення;

- своєчасне здійснення господарського землеустрою;

- встановлення вимог до точності та оперативності подання кадастрової інформації;

- систематичний контроль за діяльністю органів, відповідальних за охорону земель;

- впровадження стимулів для ефективного землекористування на всіх рівнях управління;

- розвиток екологічно безпечних форм господарювання.

Сучасна модель раціонального використання земельних ресурсів має бути орієнтована на збереження та відновлення земельно-ресурсного потенціалу, впровадження ефективних технологій землекористування, оптимізацію експлуатації сільськогосподарських угідь, формування дієвого ринку землі, розбудову державної та регіональної систем управління і моніторингу використання земель, врегулювання правовідносин щодо власності на землю, а також консолідацію земель сільськогосподарського призначення.

Сучасні виклики у сфері землеустрою та кадастру охоплюють широкий спектр технічних, екологічних, економічних і соціальних аспектів, що безпосередньо впливають на життєдіяльність суспільства.

На сьогоднішній день проблема ефективного ведення землеустрою та кадастрів залишається надзвичайно актуальною, оскільки реалізація наявного потенціалу в Україні відбувається вкрай повільно, що стримує як соціальний, так і економічний розвиток. Недостатній рівень організації та фінансування землеустрою зумовив виникнення низки системних проблем у цій сфері [2, с. 34]:

- втрата достовірних даних і баз інформації щодо кількісного та якісного стану земельних ресурсів;

- деградація інфраструктури сільськогосподарського призначення;

- формування просторово нераціональних та невпорядкованих земельних ділянок.

Проблеми землекористування в аграрному секторі здебільшого зумовлені складністю процесу формування земельних масивів сільськогосподарських підприємств. Це призводить до значних економічних втрат, пов’язаних із необхідністю усунення наслідків таких недоліків, серед яких:

- затягування процедур оформлення землевпорядної документації для суб’єктів господарювання та громадян;

- необґрунтоване підвищення вартості послуг у сфері землеустрою.

Логіко-смислова модель, яка відображає сутність сучасного землеустрою, наведена на рис. 2. Вона демонструє ключові компоненти системи та взаємозв’язки між ними.

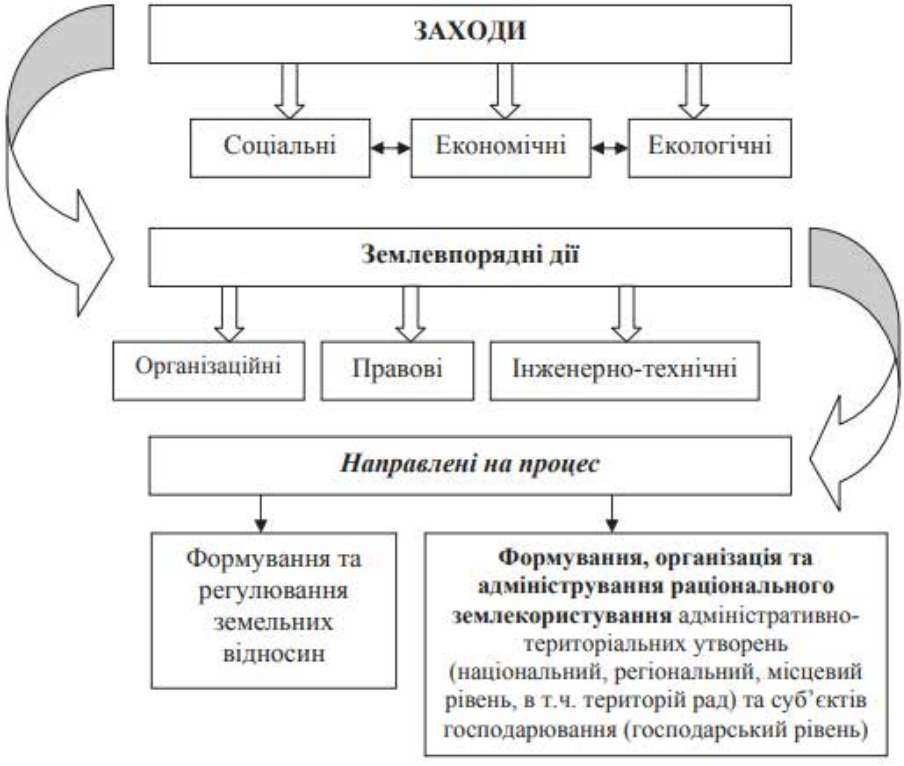


Рисунок 2. Логічно смислова модель сутності сучасного землеустрою [39, с. 131]

Відповідно до Закону України «Про землеустрій» [6], документація із землеустрою може набувати форми схем, проєктів, робочих проєктів або технічних матеріалів. Основні її види охоплюють [11, с. 82]:

- технічні матеріали щодо фіксації меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) – оформлення межових знаків та закріплення межових координат;

- проєкти організації територій земельних часток (паїв) – документація, що регламентує просторове впорядкування паїв у межах сільськогосподарських угідь;

- робочі проєкти землеустрою – деталізовані плани реалізації окремих етапів землеустрою;

- технічна документація щодо визначення меж частин земельних ділянок – оформлення просторових меж, на які поширюються обмежені речові права (сервітут, суборенда тощо);

- проєкти землеустрою з еколого-економічним обґрунтуванням сівозмін – документи, що визначають раціональне використання угідь з урахуванням екологічних і господарських чинників;

- технічна документація щодо поділу або об’єднання земельних ділянок – правове та просторове оформлення змін у конфігурації землеволодінь;

- проєкти впорядкування територій населених пунктів – документація, що регламентує межі та функціональне зонування в межах поселень;

- технічні матеріали з інвентаризації земель – систематизація відомостей про фактичний стан і використання земельних ресурсів;

- проєкти приватизації земель державної або комунальної власності – оформлення прав на землю для сільськогосподарських підприємств, установ і організацій;

- проєкти відведення земельних ділянок – документація, що супроводжує передачу земель у власність або користування;

- схеми землеустрою та техніко-економічні розрахунки – стратегічні документи щодо використання та охорони земель у межах адміністративно-територіальних одиниць;

- проєкти встановлення меж територій спеціального призначення – природоохоронні, рекреаційні, оздоровчі, історико-культурні, лісогосподарські зони, водні об’єкти та охоронні смуги;

- проєкти землеустрою для містобудівних потреб – документація, що забезпечує просторову основу для реалізації містобудівної політики;

- технічна документація щодо визначення державного кордону України – встановлення меж державної території на місцевості;

- проєкти землеустрою щодо зміни або встановлення меж адміністративно-територіальних одиниць – документи, що регламентують просторову структуру територіального устрою.

Таким чином, проаналізувавши теоретичні основи ведення землеустрою в Україні, можна дійти висновку, що землеустрій є комплексною багатофункціональною системою, яка забезпечує правове, економічне та екологічне регулювання земельних відносин. Він відіграє важливу роль у формуванні раціональної структури землекористування, охороні земель та забезпеченні сталого розвитку територій відповідно до вимог законодавства.

Попри наявність розвиненої нормативно-правової бази, сучасна система землеустрою стикається з низкою проблем — недосконалістю організаційних механізмів, нестачею фінансування, втратою достовірної інформації про стан земель та просторовими вадами землевпорядкування. Удосконалення теоретичних та практичних засад землеустрою потребує формування ефективного інституційного середовища, оновлення методичних підходів і впровадження сучасних технологій управління земельними ресурсами.

1.2 Нормативно-правове забезпечення сучасного землеустрою в Україні

Землеустрій як форма організації земельних відносин у державі формується під впливом широкого спектра як об’єктивних, так і суб’єктивних чинників. До ключових із них у кожній країні належать: політична орієнтація, економічні пріоритети, природно-географічні умови, рівень соціального

розвитку, національні традиції та культурна ідентичність, освітній і культурний потенціал населення, а також досягнення науки й техніки. В українських реаліях система земельного законодавства перебуває на етапі становлення та вдосконалення, при цьому низка нормативно-правових актів досі не ухвалена.

Нормативно-правове забезпечення сучасного землеустрою в Україні включає систему законів, підзаконних актів, нормативних документів, які регулюють процеси планування, організації та використання земель [3, с. 105].

Зупинимося докладніше на питаннях нормативно-правового регулювання у сфері землеустрою. Основні нормативно-правові акти наведені в табл. 1.

Табл 1

Основні нормативно-правові акти, що регулюють забезпечення сучасного землеустрою в Україні

№	Нормативно-правовий акт	Короткий опис
1	Конституція України [8]	Основний закон держави, що визначає конституційні засади правової системи, власності та землекористування.
2	Земельний кодекс України [6]	Основний закон, що визначає правові засади використання та охорони земель.
3	Закон України «Про землеустрій» [29]	Визначає правові, економічні та організаційні основи землеустрою, його види, суб'єктів і об'єктів.
4	Закон України «Про Державний земельний кадастр» [24]	Регулює ведення кадастрового обліку земель і порядок реєстрації земельних ділянок.
5	Закон України «Про охорону земель» [30]	Встановлює засади охорони земель, попередження їх деградації та відновлення.
6	Закон України «Про оцінку земель» [32]	Регулює правові й методичні засади грошової оцінки земель.
7	Закон України «Про державну експертизу землевпорядної документації» [25]	Визначає порядок проведення обов'язкової експертизи документації із землеустрою.
8	Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» [35]	Регулює діяльність у сфері топографо-геодезичних і картографічних робіт, встановлює стандарти і вимоги
9	Закон України «Про порядок виділення в натурі земельних ділянок власникам земельних часток» [33]	Визначає процедуру виділення земельних ділянок в натурі власникам земельних часток (паїв).
10	Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища» [31]	Встановлює правові засади охорони і раціонального використання природних ресурсів, включно з землями.

Продовження табл. 1

11	Закон України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» [22]	Регламентує порядок поділу земель між державною та комунальною власністю.
12	Постанова КМУ № 1051 Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру [26]	Регламентує порядок розроблення та погодження землевпорядної документації.
13	Накази Держгеокадастру, ДСТУ	Деталізують вимоги до землевпорядної документації, картографії та геодезії.

Основним нормативно-правовим актом, що має найвищу юридичну силу в Україні, є Конституція України [8], положення якої мають пряму дію.

Наступним за юридичною силою після Конституції законодавчим документом, що регулює земельні відносини є Земельний кодекс України [6]. Слід зазначити, що за період від початку земельної реформи, ЗКУ зазнавав суттєвих реформувань, змін і доповнень.

Земельний кодекс України – це базовий закон у сфері земельних відносин, який регулює права власності на землю, порядок її надання, використання, охорони та вилучення. Кодекс визначає категорії земель, їх правовий режим, основи землеустрою та державного контролю. Він є основою для розробки та реалізації політики раціонального використання земельних ресурсів [6].

Закон України «Про землеустрій» визначає правові, організаційні та економічні засади здійснення землеустрою як системи заходів щодо організації території, її раціонального використання та охорони. Документ описує основні види землеустрою (наприклад, розроблення проєктів землеустрою, встановлення меж земельних ділянок), визначає суб’єктів землеустрою та порядок погодження і затвердження відповідної документації [29].

Закон України «Про Державний земельний кадастр» встановлює правові засади ведення державного земельного кадастру — єдиної державної системи обліку земельних ділянок, їх меж, площ, цільового призначення, власників та користувачів. Закон регулює процедури реєстрації земельних ділянок, присвоєння кадастрових номерів, надання відомостей із кадастру та інтеграцію кадастрових і реєстраційних систем [24].

Закон України «Про охорону земель» спрямований на забезпечення збереження родючості ґрунтів, запобігання деградації земель та відновлення їх екологічного стану. Він визначає принципи державної політики у сфері охорони земель, механізми контролю та відповідальності за порушення норм охорони, а також передбачає розробку документації з охорони земель [30].

Закон України «Про оцінку земель» встановлює правові основи грошової оцінки земель як важливого інструменту управління земельними ресурсами. Він передбачає види оцінки (нормативну, експертну), регламентує порядок проведення оцінки, використання її результатів для оподаткування, продажу земельних ділянок та інших операцій [32].

Закон України «Про державну експертизу землевпорядної документації» регулює порядок проведення обов'язкової експертизи документації із землеустрою з метою забезпечення її відповідності чинному законодавству, стандартам, нормам і правилам. Він визначає суб'єктів експертизи, строки її проведення, порядок оскарження висновків та відповідальність за порушення [25].

Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» визначає правові та організаційні засади здійснення топографо-геодезичних і картографічних робіт на території України. Він регулює порядок виконання, використання, зберігання та поширення геодезичної і картографічної інформації, встановлює вимоги до її якості, а також визначає повноваження органів виконавчої влади у цій сфері [35].

Постанова КМУ №1051 «Про затвердження Порядку розроблення документації із землеустрою» регламентує етапи розробки, погодження, затвердження та внесення змін до землевпорядної документації. Він деталізує вимоги до змісту проєктів землеустрою, визначає органи, відповідальні за погодження документації, а також встановлює строки розгляду та процедуру подання матеріалів [33].

Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища» встановлює правові, економічні та соціальні засади охорони довкілля з метою

збереження природної рівноваги, забезпечення екологічної безпеки, запобігання шкідливому впливу господарської діяльності на природу та здоров'я людей. Він регламентує права та обов'язки громадян, підприємств, установ і організацій у сфері охорони навколишнього природного середовища, а також визначає механізми державного контролю та відповідальності за екологічні правопорушення [31].

Закон України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» визначає правові засади поділу земель на державну та комунальну власність, регулює процедуру їх розмежування та документального оформлення. Він спрямований на впорядкування землекористування, забезпечення прозорості у володінні та розпорядженні земельними ресурсами, а також на запобігання зловживанням у сфері передачі земель. Закон встановлює порядок прийняття рішень, відповідальні органи та механізми реалізації розмежування земель [22].

Постанова Кабінету Міністрів України № 1051 «Про затвердження Порядку розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок» затверджує порядок розроблення, погодження та затвердження проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок. Вона визначає перелік етапів виконання робіт, вимоги до змісту документації, процедуру її погодження з відповідними органами, а також особливості оформлення результатів. Цей нормативний акт є ключовим для врегулювання процесів виділення земельних ділянок для різних потреб — від будівництва до ведення сільського господарства [28].

ДСТУ та накази Держгеокадастру – ці нормативні акти забезпечують технічне регулювання землевпорядної діяльності. ДСТУ (державні стандарти України) встановлюють вимоги до складання карт, планів, звітів, а також проведення геодезичних та картографічних робіт. Накази Держгеокадастру конкретизують порядок ведення кадастру, методичні рекомендації, інструкції з оцінки, інвентаризації та моніторингу земель.

1.3 Сучасні підходи до формування земельних ділянок

Склад і обсяг робіт, необхідних для формування земельної ділянки, визначаються залежно від наявності матеріалів попередніх землевпорядних заходів, проведених на відповідній території. Ці параметри також тісно пов’язані з процесами реформування, тобто реорганізації сільськогосподарських підприємств. Додатковими чинниками, що впливають на обсяг робіт, є кількість об’єктів нерухомості, які підлягають передачі, та їх просторове розташування. Крім того, існує низка інших факторів, що можуть суттєво впливати на організацію та зміст землевпорядної діяльності.

У процесі визначення або уточнення меж і площі земельної ділянки – залежно від того, чи йдеться про первинне її формування, чи про перевірку раніше виконаних робіт – здійснюється збір, аналіз і використання наявних планово-картографічних матеріалів. Часто також проводиться перегляд документації з попередніх проєктів землеустрою, матеріалів щодо встановлення сервітутів, а також проєктів планування та забудови відповідних територій.

У процесі формування або уточнення параметрів земельної ділянки необхідно враховувати наявні межі, а також характер її фактичного використання під об’єктами нерухомості, що розміщувалися на території до моменту набуття права власності. Важливе значення мають також межі, визначені попередніми проєктами землеустрою або містобудівною документацією. У разі відсутності таких відомостей виникає потреба у встановленні меж і площі земельної ділянки, що здійснюється з урахуванням її функціонального призначення та особливостей розміщених на ній об’єктів.

Паралельно з проведенням робіт щодо уточнення меж і площі земельної ділянки необхідно здійснити оцінку її природно-екологічної значущості. Такий аналіз є важливим для обґрунтування встановлення сервітутів та визначення можливих обмежень у використанні земельної території.

Слід враховувати, що процес формування земельних ділянок регламентується визначеними вимогами [13, с. 256]:

Однією з базових вимог при формуванні земельних ділянок є те, що кожному об’єкту нерухомості та кожному суб’єкту права на землю має відповідати окрема ділянка з індивідуальними характеристиками. До таких характеристик належать: місце розташування, функціональне призначення, встановлені межі, наявні обмеження або обтяження, площа, а також інші параметри, визначені відповідно до даних Державного земельного кадастру України.

Другою ключовою вимогою при формуванні земельної ділянки для розміщення об’єкта нерухомості є включення до її складу не лише площі, безпосередньо зайнятої будівлею чи спорудою, а й прилеглої території, необхідної для забезпечення повноцінної експлуатації цього об’єкта. Одночасно з цим слід визначити межі ділянки, на які можуть поширюватися обмеження у використанні або обмежені речові права.

Однією з обов’язкових умов під час здійснення робіт із формування земельної ділянки є забезпечення можливості доступу до неї, що передбачає організацію проходу або проїзду.

Четвертою обов’язковою умовою є вимога щодо забезпечення транспортного або пішохідного доступу до земельної ділянки. Зокрема, у випадках, коли на ділянці вже розміщено або передбачається капітальне будівництво, необхідно передбачити проїзд шириною не менше 3 метрів. Якщо ж забудова не здійснюється і не планується, достатньо проходу шириною від 1 метра. Забезпечення доступу може здійснюватися як за рахунок земель загального користування, так і шляхом використання частини сформованих земельних ділянок. Крім того, можливе встановлення сервітуту, який юридично закріплює право проходу та/або проїзду через відповідну територію.

Останньою з вимог, що висуваються до процесу формування земельної ділянки шляхом її поділу, є збереження цілісності ділянки у випадках, коли внаслідок запланованого розподілу стає неможливим цільове використання хоча б однієї з новоутворених частин. У такій ситуації поділ вважається недопустимим.

Проєкт землеустрою щодо відведення земельних ділянок, як і будь-який інший землевпорядний документ, включає комплекс правових, економічних та технічних матеріалів. У його складі містяться обґрунтування, розрахунки, текстові описи та графічні матеріали, які відображають заходи, що плануються до реалізації під час створення нових або впорядкування вже існуючих земельних ділянок. Такі проєкти розробляються у вигляді проєктних меж земельних ділянок, що призначені для розміщення конкретних об’єктів виробничого призначення чи нерухомого майна (рис. 3).

Порядок розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 року № 677, встановлює нормативно визначений механізм підготовки таких проєктів, включаючи вимоги до змісту, процедури погодження та затвердження документації [28].

Розробником проєкту відведення земельної ділянки є фізична або юридична особа, яка має ліцензію на проведення робіт із землеустрою відповідно до закону.

Рисунок 3. Схема розробки проєкту землеустрою [12, с. 127]

Розроблення проєкту відведення земельної ділянки здійснюється на підставі технічного завдання, затвердженого замовником, яке є невід'ємною складовою договору на виконання відповідних землевпорядних робіт.

У визначений договором строк виконавець здійснює розроблення проєкту землеустрою, який включає текстові та графічні матеріали, обов'язкові положення, передбачені технічним завданням, а також інші відомості, необхідні для обґрунтування та прийняття рішення щодо відведення земельної ділянки.

Вимоги до структури, змістового наповнення та оформлення проєкту відведення земельної ділянки регламентуються чинною нормативно-технічною документацією у сфері землеустрою.

Проєкт відведення земельної ділянки підлягає погодженню виконавцем із відповідними заінтересованими сторонами, зокрема із землевласником або землекористувачем, органом, що здійснює управління земельними ресурсами, природоохоронними установами, органами санітарно-епідеміологічного нагляду, містобудування та архітектури, а також охорони культурної спадщини.

Погоджений проєкт відведення земельної ділянки підлягає обов'язковій державній експертизі, яка проводиться уповноваженим органом у сфері земельних ресурсів.

У разі отримання позитивного висновку державної експертизи, проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки передається на розгляд компетентного органу – сільської, селищної чи міської ради, або відповідної районної чи міської державної адміністрації. Залежно від розмежування повноважень, зазначений орган ухвалює рішення про затвердження документації або, дотримуючись визначеної законодавством процедури, передає її до інших суб'єктів владних повноважень, уповноважених здійснювати передачу земель у приватну власність чи надання їх у користування.

Проєкт відведення земельної ділянки є ключовим елементом землевпорядної документації, що відіграє визначальну роль у врегулюванні широкого спектра питань, пов'язаних із використанням та розпорядженням земельними ресурсами (рис. 4).

Рисунок 4. Випадки розроблення проєкту відведення земельної ділянки [44, с. 128]

На початковому етапі процедури відведення земельної ділянки необхідно отримати дозвіл на розроблення відповідного проєкту землеустрою – як для передачі ділянки у власність, так і для надання її в оренду. Для цього заявник подає клопотання до органу виконавчої влади або місцевого самоврядування, юрисдикція якого охоплює територію розташування земельної ділянки. Окрім подання клопотання, заявник зобов'язаний надати пакет супровідних документів, до якого входять [43, с. 92]:

- копія паспорта громадянина України;

- копія реєстраційного номера облікової картки платника податків (ІПН);

- копія генерального плану населеного пункту або детального плану території, в межах якої розташована земельна ділянка.

У межах другого етапу – безпосереднього створення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки – здійснюється комплекс спеціалізованих заходів, зокрема [45, с. 62]:

- збір, систематизація та аналітичне опрацювання усіх наявних відомостей про земельну ділянку;

- виконання топографо-геодезичної зйомки території з метою фіксації її просторових характеристик;

- уточнення меж ділянки, їх винесення в натуру та погодження з власниками суміжних земельних наділів;

- проведення кадастрової зйомки відповідно до вимог чинного законодавства;

- розроблення кадастрового плану та плану місцевості;

- формування обмінного файлу у форматі XML, необхідного для присвоєння земельній ділянці кадастрового номера.

На третьому етапі сформований пакет технічної документації передається на погодження до відповідних органів – управління земельних ресурсів та містобудівних установ. Після проходження процедури погодження, наступним кроком є державна реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі. Для цього заявник подає до відповідного органу такі документи [40, с. 73]:

- заяву встановленого зразка;

- дозвіл на розроблення проєкту землеустрою, отриманий на попередньому етапі;

- повний пакет технічної документації;

- копії паспорта громадянина України та реєстраційного номера облікової картки платника податків (ІПН);

- обмінний файл у форматі XML, необхідний для присвоєння кадастрового номера.

На завершальному, четвертому етапі, здійснюється затвердження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та реєстрація права власності на неї. Ці процедури регламентуються положеннями Цивільного та Земельного кодексів України, Законами України «Про регулювання містобудівної діяльності» [34], «Про землеустрій» [29], а також постановою Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 року № 677, якою затверджено Порядок розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок [28]. Реєстрація права власності здійснюється після внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру та присвоєння їй кадастрового номера. Заявник подає відповідний пакет документів до Центру надання адміністративних послуг

(ЦНАП) або нотаріуса, після чого державний реєстратор вносить інформацію до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Проєкт встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних утворень розробляють у випадках створення нових, об'єднання, розподілу, приєднання, збільшення або зменшення площі існуючих адміністративно-територіальних утворень.

Нині процес створення нових, об'єднання, розподілу адміністративно-територіальних утворень відбувається переважно на рівні або в межах адміністративних районів, у складі яких створюються або змінюються межі сільських (селищних) рад і населених пунктів.

Сучасні підходи до формування земельних ділянок ґрунтуються на принципах сталого землекористування, правової визначеності, точності просторових даних та використанні цифрових технологій. Формування земельних ділянок сьогодні передбачає комплекс процедур, що включають землевпорядне проєктування, кадастрову зйомку, правове оформлення прав на землю та їх реєстрацію. Одним з ключових напрямів є використання геоінформаційних систем (ГІС), цифрових топографо-геодезичних даних і автоматизованого кадастру, що дозволяє забезпечити точність визначення меж, мінімізувати помилки та спростити погоджувальні процедури.

Також важливою є інтеграція електронних сервісів Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав, що дозволяє здійснювати супровід формування земельної ділянки в онлайн-режимі. У практиці широко застосовуються принципи мультикритеріального аналізу, враховується екологічний стан території, її функціональне призначення, зони обмежень та сервітути. Загалом сучасний підхід орієнтований на відкритість, прозорість і правову безпеку процесу, що є основою для ефективного управління земельними ресурсами та розвитку територій.

РОЗДІЛ 2 ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРОСТОРОВІ УМОВИ ОБ'ЄКТУ ДОСЛІДЖЕННЯ

2.1 Загальні відомості про земельну ділянку

Земельна ділянка має наступні характеристики:

- місцерозташування – за межами населених пунктів Калитянської територіальної громади Броварського району Київської області;

- розміри: площа – 2,6547 га; периметр – 885,22 м (додаток В);

- приналежність: гр. Дроб'язко Микола Миколайович;

- категорія земель за основним цільовим призначенням – землі сільськогосподарського призначення (код – 100);

- цільове призначення – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, шифр згідно класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок – 01.01 [34];

- склад угідь згідно класифікації видів земельних угідь (КВЗУ) – рілля.

Рисунок 5. Викопіювання з кадастрової карти

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

Схема GNSS-спостережень земельної ділянки Калитянської територіальної громади Броварського району Київської області наведено в додатку Б.

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

Земельна ділянка площею 2,6547 га, розташована за адресою: Калитянська територіальна громада Броварського району Київської області, не обтяжена сервітутами і не має обмежень у використання, прав третіх осіб на використання земельної ділянки немає [4, с. 118] (таблиця 2).

Табл. 2

Наявність обмежень у використанні земель

Код	Назва
1	2
01	Охоронна зона- відсутня
01.01	Охоронна зона навколо території та об’єкта природно-заповідного фонду- відсутня
01.02	Зона охорони пам’ятки культурної спадщини- відсутня
01.02.1	Охоронна зона пам’ятки культурної спадщини- відсутня
01.02.2	Зона регулювання забудови- відсутня
01.02.3	Зона охоронюваного ландшафту- відсутня
01.02.4	Зона охорони археологічного культурного шару - відсутня
01.03	Охоронна зона навколо (уздовж) об’єкта транспорту - відсутня
01.03.1	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об’єкта транспорту- відсутня
01.04	Охоронна зона навколо (уздовж) об’єкта зв’язку - відсутня
01.04.1	Охоронна зона навколо (уздовж) об’єкта електрозв’язку - відсутня
01.04.2	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об’єкта електрозв’язку - відсутня
01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об’єкта енергетичної системи – відсутня
01.05.1	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об’єкта енергетичної системи - відсутня
01.06	Охоронна зона навколо об’єкта гідрометеорологічної діяльності - відсутня
01.07	Охоронна зона навколо геодезичного пункту - відсутня
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій – відсутня
01.08.1	Санітарно-захисні смуги навколо інженерних комунікацій - відсутня
01.09	Охоронна зона навколо промислового об’єкта- відсутня

Продовження табл. 2

1	2
01.09.1	Санітарно-захисна смуга навколо промислового об’єкта- відсутня
02	Зона санітарної охорони- відсутня
02.01	Зона санітарної охорони джерел та об’єктів централізованого питного водопостачання- відсутня
02.01.1	Перший пояс зони санітарної охорони джерел та об’єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму) - відсутня
02.01.2	Другий пояс зони санітарної охорони джерел та об’єктів централізованого питного водопостачання (обмеження) - відсутня
02.01.3	Третій пояс зони санітарної охорони джерел та об’єктів централізованого питного водопостачання (спостереження) - відсутня
02.01.4	Санітарно-захисна смуга об’єкта водопостачання- відсутня
02.02	Округ санітарної охорони курортів- відсутня
02.02.1	Перша зона округу санітарної охорони курорту (зона суворого режиму) - відсутня
02.02.2	Друга зона округу санітарної охорони курорту (зона обмежень) - відсутня
02.02.3	Третя зона округу санітарної охорони курорту (зона спостережень) - відсутня
03	Санітарні зони, відстані, розриви- відсутня
03.01	Санітарно-захисна зона навколо об’єкта- відсутня
03.02	Санітарна відстань (розрив) від об’єкта- відсутня
04	Зона особливого режиму використання земель- відсутня
04.01	Прикордонна смуга- відсутня
04.02	Зона особливого режиму використання земель навколо військової частини, інших військових формувань- відсутня
04.03	Зона особливого режиму використання земель навколо військових об’єктів- відсутня
05	Водоохоронне обмеження- відсутня
05.01	Водоохоронна зона- відсутня
05.02	Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах- відсутня
05.03	Прибережна захисна смуга вздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах- відсутня
05.04	Берегова смуга водних шляхів- відсутня
05.05	Смуга відведення- відсутня
05.06	Пляжна зона - відсутня
06	Інше обмеження- відсутня
06.01	Зона особливого режиму забудови- відсутня
06.01.1	Території в червоних лініях- відсутня
06.01.2	Території в зелених лініях- відсутня
06.01.3	Території в блакитних лініях- відсутня
06.01.4	Території в жовтих лініях- відсутня
06.01.5	Території в лініях регулювання забудови- відсутня
06.02	Територія, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи - відсутня
06.02.1	Зона відчуження - відсутня
06.02.2	Зона безумовного (обов’язкового) відселення - відсутня
06.02.3	Зона гарантованого добровільного відселення - відсутня

Продовження табл. 2

1	2
06.03	Зона надзвичайної екологічної ситуації - відсутня
06.04	Умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт- відсутня
06.05	Авіаційне, радіолокаційне обмеження - відсутня
06.05.1	Зона обмеження забудови від радіотехнічних, радіолокаційних об’єктів - відсутня
06.05.2	Поверхня обмеження забудови - відсутня
06.05.3	Зона обмежень забудови щодо умов авіаційного шуму - відсутня
06.05.4	Захисна зона аеронавігаційного обладнання - відсутня
06.05.5	Смуга повітряних підходів - відсутня
06.06	Історико-культурне обмеження - відсутня
06.06.1	Буферна зона об’єкта всесвітньої спадщини – відсутня
06.06.2	Історичний ареал населеного місця - відсутня
06.06.3	Охоронювана археологічна територія - відсутня
06.06.4	Історико-культурний заповідник - відсутня
06.06.5	Історико-культурна заповідна територія - відсутня
07	Земельні сервітути - відсутня
07.01	Право проходу та проїзду на велосипеді - відсутня
07.02	Право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху - відсутня
07.03	Право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, зв’язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій - відсутня
07.04	Право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку - відсутня
07.05	Право відводу води із своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку
07.06	Право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми - відсутня
07.07	Право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми - відсутня
07.08	Право прогону худоби по наявному шляху - відсутня
07.09	Право встановлення будівельних розташувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд - відсутня
07.10	Інші земельні сервітути - відсутня
07.11	Право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм) - відсутня
07.12	Право на будівництво та розміщення об’єктів нафтогазовидобування - відсутня
07.13	Право на розміщення об’єктів трубопровідного транспорту - відсутня
07.14	Право на користування земельною ділянкою для потреб дослідно-промислової розробки родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та/або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення, за умови що при цьому не порушуються права землевласника, передбачені статтею 98 Земельного кодексу України - відсутня
07.15	Право розміщення (переміщення, пересування) об’єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем - відсутня

Продовження табл. 2

1	2
07.16	Право на будівництво та проходження інженерних, кабельних, трубопровідних мереж, необхідних для повноцінного функціонування індустріальних парків - відсутня
08	Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) - відсутня
09	Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)
10	Території та об’єкти природно-заповідного фонду - відсутня
10.01	Національні природні парки - відсутня
10.02	Біосферні заповідники - відсутня
10.03	Регіональні ландшафтні парки - відсутня
10.04	Заказники - відсутня
10.05	Пам’ятки природи - відсутня
10.06	Заповідні урочища - відсутня
10.07	Парки-пам’ятки садово-паркового мистецтва - відсутня
10.08	Заповідні зони національних природних парків - відсутня
10.09	Зони регульованої рекреації національних природних парків - відсутня
10.10	Зони стаціонарної рекреації національних природних парків - відсутня
10.11	Господарські зони національних природних парків - відсутня
10.12	Заповідні зони біосферних заповідників - відсутня
10.13	Буферні зони біосферних заповідників - відсутня
10.14	Зони антропогенних ландшафтів біосферних заповідників - відсутня
10.15	Зони регульованого заповідного режиму біосферних заповідників - відсутня
10.16	Заповідні зони регіональних ландшафтних парків - відсутня
10.17	Зони регульованої рекреації регіональних ландшафтних парків - відсутня
10.18	Зони стаціонарної рекреації регіональних ландшафтних парків - відсутня
10.19	Господарські зони регіональних ландшафтних парків - відсутня
10.20	Заповідні зони парків-пам’яток садово-паркового мистецтва - відсутня
10.21	Експозиційні зони парків-пам’яток садово-паркового мистецтва - відсутня
10.22	Наукові зони парків-пам’яток садово-паркового мистецтва - відсутня
10.23	Адміністративно-господарські зони парків-пам’яток - відсутня
10.24	Охоронні зони територій та об’єктів природно-заповідного фонду - відсутня
10.25	Території, зарезервовані з метою наступного заповідання - відсутня
10.26	Природний заповідник - відсутня
10.27	Ботанічний сад - відсутня
10.28	Заповідна зона ботанічного саду - відсутня
10.29	Експозиційна зона ботанічного саду - відсутня
10.30	Наукова зона ботанічного саду - відсутня
10.31	Адміністративно-господарська зона ботанічного саду - відсутня
10.32	Дендрологічний парк - відсутня
10.33	Заповідна зона дендрологічного парку - відсутня
10.34	Експозиційна зона дендрологічного парку - відсутня
10.35	Наукова зона дендрологічного парку - відсутня
10.36	Адміністративно-господарська зона дендрологічного парку - відсутня
10.37	Зоологічний парк - відсутня

Закінчення табл. 2

1	2
10.38	Експозиційна зона зоологічного парку - відсутня
10.39	Наукова зона зоологічного парку - відсутня
10.40	Рекреаційна зона зоологічного парку - відсутня
10.41	Господарська зона зоологічного парку - відсутня
11	Земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності - відсутня
12	Заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту - відсутня
13	Заборона на провадження окремих видів діяльності - відсутня
14	Обов'язок щодо утримання та збереження полезахисних лісових смуг - відсутня
15	Буферна зона - відсутня
15.01	Буферна зона навколо об'єкта культурної спадщини - відсутня
16	Території та об'єкти культурної спадщини - відсутня
16.01	Пам'ятки культурної спадщини та/або їх території - відсутня
16.02	Історико-культурні заповідники - відсутня
16.03	Історико-культурні заповідні території - відсутня
16.04	Охоронювані археологічні території - відсутня
16.05	Музеї просто неба - відсутня
16.06	Меморіальні музеї-садиби - відсутня
16.07	Історичні ареали населених місць - відсутня
16.08	Об'єкти культурної всесвітньої спадщини - відсутня
16.09	Інші території та об'єкти культурної спадщини - відсутня

Таким чином, можна зробити висновок, що земельна ділянка площею 2,6547 га, розташована за межами населених пунктів Калитянської територіальної громади Броварського району Київської області, належить до земель сільськогосподарського призначення (рілля) з цільовим призначенням – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (код 01.01). Межі ділянки визначені в натурі та погоджені з суміжними землекористувачами, що підтверджується кадастровою документацією. Ділянка не обтяжена сервітутами, не має обмежень у використанні, будівель чи споруд, а також відсутні права третіх осіб.

2.2 Характеристика просторових та природно-кліматичних умов об'єкта господарської діяльності в межах території Калитянської територіальної громади Броварського району Київської області

Земельна ділянка гр. Дроб'язка М.М. для ведення товарного сільськогосподарського виробництва за межами населених пунктів на території Броварського району Київської області на місцевості межує з:

- від А до Б – землі загального користування (дорога);
- від Б до В – землі комунальної власності (кад. номер не визначено);
- від В до Г – землі Мороз Н.В. (кад. номер. 3221288800:03:010:0034);
- від Г до Д – землі Климчук М.М. (кад. номер. 3221288800:03:010:0016);
- від Д до А – землі Петровська Ю.Б. (кад. номер. 3221288800:03:010:0023) (рис. 6).

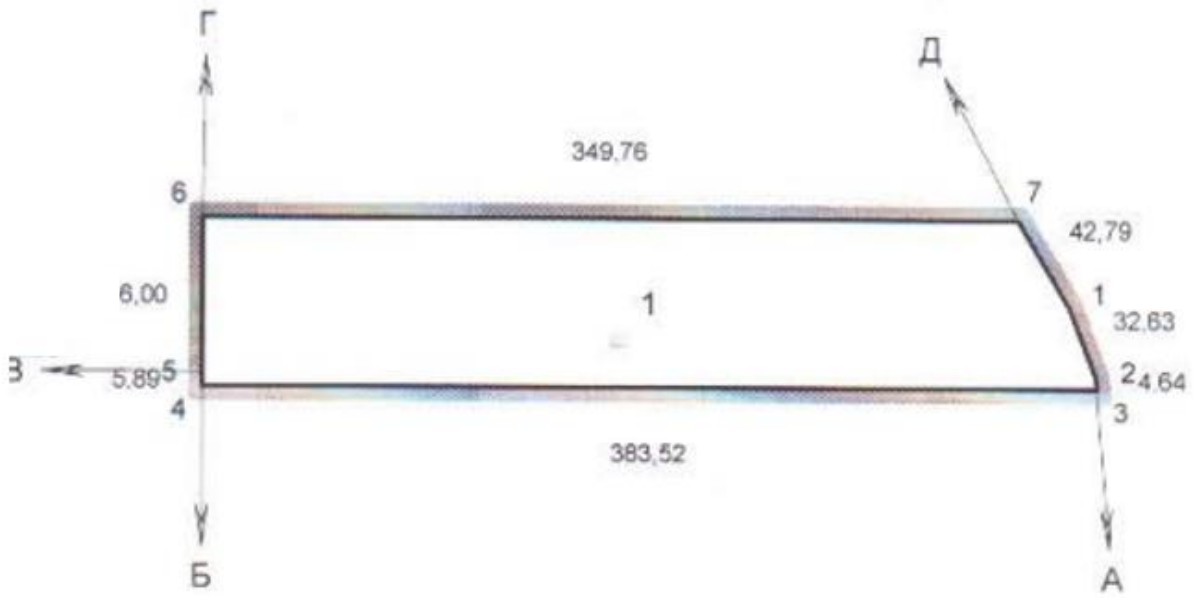


Рисунок 6. Відомість про встановлені межові знаки

Координати межових знаків, що співпадають з існуючими межами наведені в таблиці 3.

Табл. 3

Координати межових знаків, що співпадають з існуючими межами

№ точки	X	Y
1	5 609 614,40	3 399 209,47
2	5 609 583,89	3 399 221,04
3	5 609 579,26	3 399 221,32
4	5 609 579,26	3 398 837,80
5	5 609 585,15	3 398 837,80
6	5 609 651,15	3 398 837,80
7	5 609 651,15	3 399 187,56
1	5 609 614,40	3 399 209,47

Результати обчислення координат виміряних точок GPS та оцінки їх точності наведені в таблиці 3.

Табл. 4

Відомість обчислення координат виміряних точок GPS та оцінки їх точності

Вихідний пункт	Назва точки	dN, м	dE, м	Довжина вектора, м	Обрах. точність	X	Y
KVOB	1	29585.740	15713.630	33499.76	0.043	5609614.400	3399209.47
KVOB	2	29555.230	15725.200	33478.25	0.029	5609583.890	3399221.04
KVOB	3	29550.600	15725.480	33474.29	0.031	5609579.260	3399221.32
KVOB	4	29550.600	15341.960	33295.85	0.030	5609579.260	3398837.80
KVOB	5	29556.490	15341.960	33301.07	0.028	5609585.150	3398837.80
KVOB	6	29622.490	15341.960	33359.67	0.033	5609585.150	3398837.80
KVOB	7	29622.490	15691.720	33521.96	0.034	5609585.150	3399187.56

Характеристику природно-кліматичних умов об’єкта господарської діяльності в межах території Калитянської територіальної громади Броварського району Київської області [15] наведено в таблиці 5.

Табл. 5

Характеристика природно-кліматичних умов об’єкта

Категорія	Характеристика
1	2
Географічне розташування	Північно-східна частина Київської області, Придніпровська височина
Рельєф	Переважно рівнинний, місцями хвилястий
Клімат	Помірно континентальний
Середньорічна температура	+7,0…+8,5 °С

Продовження табл. 5

1	2
Температура січня	Близько -5 °C
Температура липня	+18…+20 °C
Річна кількість опадів	550–650 мм, переважно в теплий період
Безморозний період	160–190 днів
Переважаючі вітри	Західні та північно-західні
Середня швидкість вітру	3–5 м/с
Ґрунти	Дерново-підзолисті, сірі лісові, місцями опідзолені чорноземи
Природна зона	Лісостеп
Рослинність	Ліси (сосна, береза, дуб), луки, сіножаті
Водойми	Притоки Десни, ставки, меліоративні канали
Грунтові води	На глибині 2–5 м
Природні ресурси	Пісок, торф, глина (обмежено)

Отже територія розміщена в межах Придніпровської височини, що характеризується переважно рівнинним рельєфом із незначними хвилястими формами.

Кліматичні умови є помірно континентальними, із середньорічною температурою повітря близько +7,5 °C. Зимовий період м'який із середньою температурою січня близько -5 °C, літо тепле, зі середньою температурою липня +18…+20 °C. Річна кількість опадів становить 550–650 мм, що забезпечує достатній рівень зволоження для ведення сільськогосподарської діяльності або інших видів господарського використання.

Ґрунти на ділянці представлені дерново-підзолистими та сірими лісовими типами, які характеризуються середньою родючістю та придатністю для сільськогосподарського виробництва або рекреаційного використання. Переважає лісостепова природна зона з домінуванням змішаних лісів (сосна, береза, дуб), що створює сприятливі умови для біорізноманіття та екологічної стабільності.

Водні ресурси у безпосередній близькості представлені меліоративними каналами та ставками, які підтримують водний баланс території та можуть використовуватись для зрошення або водопостачання.

Вітровий режим території характеризується переважанням західних та північно-західних вітрів із середньою швидкістю 3–5 м/с, що сприяє провітрюванню території і підтримує оптимальні мікрокліматичні умови.

Таким чином, природно-кліматичні та просторові умови земельної ділянки площею 2,6547 га є сприятливими для різних видів господарської діяльності, зокрема сільського господарства залежно від потреб власника та планів використання.

Управління земельними ресурсами здійснює відділ Калитянської територіальної громади, який відповідає за планування використання земель, видачу дозвільних документів, контроль за дотриманням земельного законодавства та реалізацію екологічних програм.

РОЗДІЛ 3. КОМПЛЕКС ЗЕМЛЕВПОРЯДНИХ РОБІТ ЩОДО ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ТОВАРНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА

3.1 Проведення польових та камеральних робіт при розробці проєкту землеустрою

На початковому етапі реалізації проєкту було здійснено топографо-геодезичні дослідження з метою отримання просторової інформації про конкретну земельну ділянку. Проведено рекогносцирування місцевості, у результаті чого визначено межі території, де заплановано виконання топографо-геодезичних робіт.

Під час виконання робіт із землеустрою як координатну основу було використано дані, отримані через мережу постійно функціонуючих GNSS-референтних станцій. Геопросторове положення базових пунктів цієї мережі визначено у системі координат СК-63 (зона 3).

Визначення координат точок меж земельної ділянки здійснювалося із застосуванням GNSS-приймача **LEICA GEOSYSTEMS GPS GX** (серійний номер 471121). Геодезичні спостереження проводилися в режимі реального часу (RTK), із залученням даних від референційних GNSS-станцій для забезпечення високої точності вимірювань.

За результатами проведених спостережень середньоквадратична похибка (СКП) не перевищувала 0.05, що відповідає встановленим вимогам до точності виконання геодезичних робіт. Підключення до серверу мережі референційних станцій здійснювалося через мобільний інтернет за технологією GSM/GPRS. Послуги зв’язку надавав оператор ПрАТ «Київстар» [16]. Підключення до мережевого ресурсу здійснювалося за адресою: gnss.org.ua, порт 20059. Передача поправок відбувалася у форматі RTCM версії 3.x, що є загальноприйнятим стандартом у сфері супутникової геодезії.

Для генерації коригувальних поправок використовувалася мережна RTK-технологія Master Auxiliary Corrections (MAX), яка базується на відкритому алгоритмі та визнана стандартом комітету RTCM 104 для GNSS-мереж. Ця технологія забезпечує формування поправок у режимі реального часу з використанням кількох базових станцій: одна з них автоматично визначається як головна (Master), а решта – як допоміжні (Auxiliary), залежно від просторового розташування приймача. Обчислення RTK-поправок здійснюється за допомогою програмного забезпечення Leica GNSS Spider версії 4.3, яке функціонує на сервері мережі.

Перетворення координат до локальної системи, узгодженої з державною системою координат УСК-2000 [27], було виконано за допомогою модуля трансформації координат, вбудованого у програмне забезпечення «Digitals».

Оброблення результатів польових геодезичних вимірювань здійснювалося на персональному комп’ютері із застосуванням програмного комплексу «Digitals». У результаті було сформовано цифрову модель місцевості у вигляді dmf-файлу, а також створено обмінний файл у форматі XML, призначений для подальшої державної реєстрації земельної ділянки відповідно до положень Закону України «Про державний земельний кадастр» [24].

Після завершення польових вимірювань та обробки отриманих даних було сформовано планово-картографічні матеріали, що підтверджують встановлення меж відповідної земельної ділянки. Згідно з отриманими результатами, ділянка підлягає класифікації за такими ознаками:

- категорія земель – землі сільськогосподарського призначення (код: 100);

- цільове призначення – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

- шифр цільового призначення відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель – 01.01 [26];

- тип угідь згідно з Класифікацією видів земельних угідь (КВЗУ) – рілля, площа 2.6547 га, код угідь – 001.01.

Таким чином, у результаті виконаних топографо-геодезичних вишукувань із використанням GNSS-технологій у режимі реального часу (RTK), проведено високоточне визначення координат земельної ділянки площею 2,6547 га, обробку польових даних та створення цифрової моделі, що дозволило встановити її межі, категорію як сільськогосподарські землі, цільове призначення – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, та підготувати необхідні електронні документи для державної реєстрації відповідно до чинного законодавства України.

3.2 Опис та обґрунтування проєктного рішення щодо формування земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва

Відповідно до пункту 2 статті 20 Земельного кодексу України, визначення категорії та виду цільового призначення земельної ділянки здійснюється залежно від форми власності: для земель, якими розпоряджаються органи виконавчої влади або місцевого самоврядування, – на підставі рішення відповідного органу; для земель приватної власності – безпосередньо їх власниками [6].

Згідно з пунктом 3 статті 20 Земельного кодексу України, категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки встановлюються в межах відповідного функціонального призначення території, визначеного затвердженим комплексним планом просторового розвитку територіальної громади або генеральним планом населеного пункту [6].

В окремих випадках, передбачених частиною третьою статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», встановлення цільового призначення земельної ділянки може здійснюватися без обов’язкового дотримання вимог, визначених у першому абзаці цієї частини. Зокрема, це стосується передачі земель державної або комунальної власності у власність чи користування для містобудівних потреб за умови наявності відповідної

містобудівної документації, такої як комплексний план, генеральний план або план зонування території [34].

Умови надання земельної ділянки: у власність.

Підстави для виконання робіт:

- заява на виготовлення технічної документації гр. Дроб'язка М.М. (додаток Г);

- Рішення Калитянської територіальної громади №58 (додаток Д).

Категорія земель та вид їх цільового призначення встановлені на підставі наявних правовстановлюючих документів. За результатами топографо-геодезичних досліджень визначено, що площа земельної ділянки становить 2,6547 га. Межі ділянки підтверджуються відповідною проєктною документацією щодо їх встановлення. Роботи зі зняття або переміщення ґрунтового покриву не передбачаються.

Землевпорядні роботи були виконані з дотриманням чинного законодавства України, що регламентує сферу земельних відносин, а також відповідно до встановлених державних стандартів, нормативів і технічних вимог.

На підставі положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28 квітня 2021 року №1423-IX, погодження документації із землеустрою більше не є обов'язковою процедурою [20]. Після внесення відповідної інформації до Державного земельного кадастру, сформовані матеріали передаються до Калитянської територіальної громади для подальшого розгляду та затвердження на черговому засіданні сесії ради.

3.3 Державна реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі та затвердження проєкту землеустрою

Реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі здійснюється на етапі її формування, після складання та погодження відповідної

землевпорядної документації у встановленому порядку, але до моменту її затвердження органом виконавчої влади або місцевого самоврядування (у випадках, коли таке затвердження передбачене законодавством). Процедура реєстрації передбачає відкриття Поземельної книги, яка фіксує основні характеристики земельної ділянки та є офіційним джерелом кадастрової інформації. [18].

Відповідно до вимог чинного законодавства, функції з державної реєстрації земельних ділянок покладено на державних кадастрових реєстраторів, які працюють у складі територіальних органів, що реалізують державну політику у сфері земельних відносин. Саме ці посадові особи уповноважені приймати рішення про внесення земельної ділянки до Державного земельного кадастру або, за наявності підстав, - про відмову в її реєстрації.

Послідовність проведення державної реєстрації земельної ділянки визначається Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 [26].

У період дії воєнного стану в Україні було запроваджено спрощену процедуру державної реєстрації прав на земельні ділянки. Це передбачено Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану». Згідно з цим законом, реєстрація прав на землю в особливих умовах включає низку спрощень, зокрема [23]:

- встановлено обмеження, що унеможливлює безоплатне набуття у приватну власність земельних ділянок, які перебувають у державній або комунальній формі власності;

- передбачено автоматичне продовження строку дії договорів, що стосуються користування землями сільськогосподарського призначення (зокрема оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, сервітуту), на один календарний рік. Це поновлення здійснюється без необхідності погодження між

сторонами та без внесення відповідних записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

- земельні ділянки сільськогосподарського призначення, що перебувають у державній або комунальній власності, можуть використовуватися виключно з метою ведення товарного агровиробництва;

- надання таких земель в оренду на строк до одного року допускається за спрощеною процедурою, яка передбачає: укладення договорів в електронному форматі із застосуванням кваліфікованих електронних підписів; відсутність необхідності проведення земельних торгів; можливість формування земельних ділянок без попередньої реєстрації в Державному земельному кадастрі; а також без обов'язкової державної реєстрації речового права оренди.

Для того, щоб зареєструвати земельну ділянку, Дроб'язко М.М. подав державному кадастровому реєстратору заяву з прикріпленими документами із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки.

У процесі розгляду заяви про державну реєстрацію земельної ділянки державний кадастровий реєстратор здійснює перевірку кількох ключових аспектів [18], зокрема:

- підтвердження повноважень заявника, який звернувся з відповідним клопотанням;

- наявності повного комплекту документів, необхідного для внесення або оновлення інформації в Державному земельному кадастрі;

- технічної відповідності електронного документа, що подається, вимогам програмного забезпечення кадастру для забезпечення можливості його перевірки.

Всі документи оформлені правильно й були подані в повному обсязі.

Заява реєструється в день її надходження в порядку черговості. Дата реєстрації заяви у Державному земельному кадастрі є датою її прийняття.

Законодавством визначено строк проведення державної реєстрації земельної ділянки, який становить 14 календарних днів з дня реєстрації заяви (7

днів – у разі здійснення державної реєстрації земельної ділянки за принципом екстериторіальності).

Протягом визначеного строку державний кадастровий реєстратор опрацьовує подані документи і за результатами проведеної роботи здійснює державну реєстрацію земельної ділянки [18]:

– за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру присвоює кадастровий номер земельній ділянці;

– відкриває Поземельну книгу та вносить відомості до неї (крім відомостей про затвердження документації із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки, а також про власників, користувачів земельної ділянки);

– робить позначку на титульному аркуші документації із землеустрою про проведення перевірки електронного документа та внесення відомостей до Державного земельного кадастру та повертає заявникові таку документацію.

Проставлення державним кадастровим реєстратором зазначеної позначки є підставою для передачі відповідної документації на затвердження органу державної влади або органу місцевого самоврядування (у разі, коли згідно із законом така документація підлягає затвердженню відповідним органом).

Відповідно реєстратор вносить до Державного земельного кадастру відомості про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номеру. На підтвердження державної реєстрації готується витяг з Державного земельного кадастру.

Державний кадастровий реєстратор може ухвалювати рішення про відмову у державній реєстрації земельної ділянки в разі [14]:

– невідповідності поданих документів вимогам законодавства;

– розташування в межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини;

– подання заявником документів не в повному обсязі.

У таких випадках державний кадастровий реєстратор не пізніше наступного робочого дня з моменту ухвалення рішення про відмову у внесенні

відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру видає або надсилає рекомендованим листом з описом вкладення заявникові таке рішення.

Для відведення земельної ділянки було розроблено проєкт землеустрою на погодження. Після отримання позитивних висновків щодо проєкту відведення земельної ділянки від вищевказаної організації Дроб'язко М.М. звернувся, щоб отримати рішення про затвердження проєкту землеустрою, до Калитянської територіальної громади із заявою та погодженим проєктом. Вказаний орган зобов'язаний протягом 14 днів після подання погодженого проєкту землеустрою прийняти рішення про його затвердження.

Отже, можемо зробити висновок, що державна реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі здійснюється державним кадастровим реєстратором. Так, Дроб'язко М.М. звернувся до державного кадастрового реєстратора із заявою та повним пакетом документації із землеустрою для державної реєстрації земельної ділянки, за результатами чого земельній ділянці було присвоєно кадастровий номер, відкрито Поземельну книгу та внесено відомості до Державного земельного кадастру. Після цього, отримавши позначку про реєстрацію, Дроб'язко М.М. подав погоджений проєкт землеустрою до Калитянської територіальної громади для його затвердження, яка зобов'язана ухвалити відповідне рішення протягом 14 днів.

ВИСНОВКИ

У процесі написання роботи було зроблено такі висновки:

Землеустрій в Україні є основою ефективного управління земельними ресурсами, що забезпечується через поєднання правових, організаційних, економічних і технічних заходів. Система землеустрою ґрунтується на Конституції України, Земельному кодексі та низці спеціалізованих законів, які визначають порядок користування, охорони, оцінки та обліку земель. Раціональне землекористування досягається завдяки впровадженню сучасних технологій, державному контролю, обов'язковій документації та відповідній нормативно-правовій базі. Процедура формування та відведення земельних ділянок є чітко регламентованою, охоплює кілька етапів – від подання клопотання до реєстрації права власності. Вона вимагає участі фахівців, збору даних, геодезичних робіт, узгодження з органами влади та ведення кадастрового обліку. Застосування цифрових технологій і геоінформаційних систем значно підвищує точність, прозорість і ефективність процесів землеустрою, що сприяє сталому розвитку територій і збереженню природних ресурсів.

Земельна ділянка площею 2,6547 га, що належить громадянину Дроб'язку Миколі Миколайовичу, розташована за межами населених пунктів Калитянської територіальної громади Броварського району Київської області, має сільськогосподарське цільове призначення – для ведення товарного виробництва. Межі ділянки визначені на місцевості та погоджені із суміжними землекористувачами. Ділянка не обтяжена сервітутами, на ній відсутні будівлі та інші обмеження у використанні, що створює сприятливі умови для ведення господарської діяльності. Природно-кліматичні умови території, такі як помірно континентальний клімат, достатній рівень зволоження, родючі ґрунти та рівнинний рельєф, є оптимальними для сільськогосподарського використання. Наявність меліоративних каналів і стабільний вітровий режим сприяють підтриманню екологічної рівноваги та ефективному землекористуванню.

Враховуючи ці фактори, земельна ділянка має значний потенціал для ефективного використання відповідно до обраного цільового призначення.

У результаті проведених топографо-геодезичних вишукувань із використанням GNSS-технологій у режимі реального часу (RTK) було визначено координати земельної ділянки площею 2,6547 га. Роботи виконано з високим рівнем точності та відповідно до чинних нормативів. Створено цифрову модель, виготовлено XML-обмінний файл та оформлено необхідні матеріали для державної реєстрації. Земельна ділянка віднесена до категорії сільськогосподарських земель з цільовим призначенням – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, що підтверджується правовстановлюючими документами та погодженим проєктом землеустрою. Процедура державної реєстрації земельної ділянки була здійснена відповідно до вимог законодавства. Дроб’язко М.М. подав заяву з повним пакетом документів, що дозволило кадастровому реєстратору здійснити перевірку, присвоїти кадастровий номер, відкрити Поземельну книгу та внести відомості до Державного земельного кадастру. Після внесення інформації до кадастру документація була передана до Калитянської територіальної громади для затвердження на сесії у встановлений строк. Таким чином, процес оформлення земельної ділянки пройдено відповідно до чинних правових норм, включаючи особливості реєстрації в умовах воєнного стану.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Бойко А. О. Сучасні тенденції розвитку наукового знання щодо механізмів формування та реалізації державної політики у сфері земельних відносин в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2019. № 1. С. 107–111.

2. Глушенкова І.С., Анопрієнко Т.В., Кошкалда І.В., Трегуб О.М. Управління земельними ресурсами : конспект лекцій (для магістрів спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій). Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2018. 85 с.

3. Грещук Г.І. Розвиток нормативно-правової бази щодо правового забезпечення землеустрою. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету*. 2021. №68. С. 104-109.

4. Дорош Й.М., Дорош О.С. Формування обмежень та обтяжень у землекористуванні: навчальний посібник. Херсон: Грінь Д.С., 2017. 650 с.

5. Дорош О.С. Землевпорядне планування системи землекористувань в територіальних громадах: організаційно - інституційний аспект. *Збірник праць Міжнародної науково-практичної конференції «Вплив біоекономіки на просторовий розвиток територій»,* 2018. С. 106-109.

6. Земельний кодекс України : Кодекс України; Кодекс, Закон від 25.10.2001 № 2768-III // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14 (дата звернення: 03.05.2025).

7. Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок. URL: https://surl.li/gdlamx (дата звернення: 03.05.2025).

8. Конституція України : Конституція України; Верховна Рада України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80 (дата звернення: 03.05.2025).

9. Кривов В. М., Тихенко Р. В., Гетьманчик І. П. Основи землевпорядкування: навч. посіб. 2-ге вид., допов. Київ: Урожай, 2009. 324 с.

10. Мацієвич Т. О., Овчинніков Б. С. Проблематика сучасного землеустрою і кадастру в Україні: дискус в теорію. Матеріали ІІІ Всеукраїнської науково-практичної конференції «Проблеми та практичні питання щодо виконання робіт із землеустрою», 2019. С. 45-50.

11. Мельник-Шамрай В.В., Шамрай В.І., Пацева І.Г., Пацев І.С. Землеустрій як інструмент управління земельними ресурсами в умовах екологізації землекористування. *Екологічні науки*. 2023. №6 (51). С. 78-83.

12. Нестеренко С.Г., Радзінська Ю.Б., Афанасьєв О.В., Кондратюк І.В. Методичні аспекти складання землевпорядної документації з відведення земель. *Комунальне господарство міст*. 2020. № 159. С. 126-129.

13. Нестеренко С.Г., Радзінська Ю.Б., Халіков С.А. Дослідження методики формування земельних ділянок при розробці проектів землеустрою. *Комунальне господарство міст.* 2022. № 170. С. 258-262.

14. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: https://land.gov.ua (дата звернення: 21.04.2025).

15. Офіційний сайт Калитянської територіальної громади Броварського району Київської області. URL: https://kalyta-rada.gov.ua (дата звернення: 22.05.2025 р.).

16. Офіційний сайт ПрАТ «Київстар». URL: https://kyivstar (дата звернення: 22.05.2025 р.).

17. Пересоляк В.Ю., Марухнич Т.Б., Лахоцька Е. Я., Луцько В.В. Землеустрій: конспект лекцій для студентів зі спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» освітнього ступеня «бакалавр». Ужгород, 2022. 190 с.

18. Послідовність проведення державної реєстрації земельної ділянки відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру. URL: https://land.gov.ua/novyi-poriadok-reiestratsii/ (дата звернення: 22.05.2025).

19. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку загальнодержавного топографічного і тематичного картографування» від 04.09.2013 р. № 661 URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/661-2013-%D0%BF#Text (дата звернення: 15.05.2025).

20. 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 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/1423-20 (дата звернення: 15.04.2025).

21. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо визначення складу, змісту та порядку погодження документації із землеустрою : Закон України від 02.06.2015 № 497-VIII // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/497-19 (дата звернення: 21.04.2025).

22. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності : Закон України від 06.09.2012 № 5245-VI // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/5245-17 (дата звернення: 20.05.2025).

23. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану : Закон України від 24.03.2022 № 2145-IX // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/2145-20 (дата звернення: 22.05.2025).

24. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/3613-17 (дата звернення: 03.05.2025).

25. Про державну експертизу землевпорядної документації : Закон України від 17.06.2004 № 1808-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/1808-15 (дата звернення: 03.05.2025).

26. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/1051-2012-%D0%BF (дата звернення: 15.04.2025).

27. Про затвердження Порядку використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою : Наказ; Мінагрополітики України від 02.12.2016 № 509 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/z1646-16 (дата звернення: 22.05.2025).

28. Про затвердження порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок : Постанова Кабінету Міністрів України; Порядок від 26.05.2004 № 677 // База даних «законодавство України» / Верховна Рада України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/677-2004-%d0%bf (дата звернення: 03.05.2025).

29. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/858-15 (дата звернення: 03.05.2025).

30. Про охорону земель : Закон України від 19.06.2003 № 962-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/962-15 (дата звернення: 03.05.2025).

31. Про охорону навколишнього природного середовища : закон України від 25.06.1991 № 1264-xii // База даних «законодавство України» / Верховна рада України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/1264-12 (дата звернення: 20.05.2025)

32. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/1378-15 (дата звернення: 20.05.2025).

33. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) : Закон України від 05.06.2003 № 899-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/899-15 (дата звернення: 15.04.2025).

34. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 № 3038-vi // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/3038-17 (дата звернення: 03.05.2025).

35. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність : Закон України від 23.12.1998 № 353-XIV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/353-14 (дата звернення: 03.05.2025).

36. Радзій В.Ф. Управління земельними ресурсами : конспект лекцій. Луцьк : Вол. нац. ун-т ім. Лесі Українки, 2022. 130 с.

37. Розум Р.І., Буряк М.В., Вітровий А.О., Волошин Р.В. Геодезія та землеустрій: монографія / за заг. ред. Р.І. Розума. Тернопіль: ТНЕУ, 2020. 247 с.

38. Свідерська Т.О. Землеустрій під час воєнного стану в Україні. *Інституційний Репозитарій Білоцерківського НАУ*. 2019. №1. С. 52-54.

39. Третяк А.М. Історія земельних відносин і землеустрою в Україні : підручник. Херсон: ОЛДІ-ПЛЮС, 2017. 420 с.

40. Третяк А.М., Другак В.М., Гунько Л.А., Гетьманчик І.П. Землевпорядне проектування: організація території сільськогосподарських підприємств методом еколого-ландшафтного землеустрою. Навчальний посібник. Херсон, 2020. 236 с.

41. Третяк А.М., Третяк В.М., Гетьманчик І.П. Поняття та сутність економіки землеустрою та землевпорядкування в Україні. *Агросвіт*. 2021. №11. С. 3-10.

42. Третяк А.М., Третяк Н.А. Сучасний землеустрій в Україні: поняття, сутність, тенденції розвитку. *Управління земельними ресурсами та землеустрій*. 2016. №3. С. 4-11.

43. Третяк А.М., Третяк Т.М., Гетьманчик І.П. Історія земельних відносин і землеустрою в Україні : підручник. Херсон : Олді-плюс, 2017. 420 с.

44. Управління земельними ресурсами та землекористуванням: базові засади теорії, інституціолізації, практики: монографія / за заг. ред. А.М. Третяка. Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2021. 227 с.

45. Шарий Г.І., Тимошевський В.В., Міщенко Р.А., Юрко І.А. Управління земельними ресурсами: навчальний посібник. Полтава: ПолтНТУ, 2019. 172 с.

ДОДАТКИ

Додаток А

КАДАСТРОВИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Кадастровий номер 3221288800:03:010:0024

ВІДОМОСТІ ПРО ПЕРЕНЕСЕННЯ В НАТУРУ (НА МІСЦЕВІСТЬ) МЕЖ ОХОРОННИХ ЗОН ТА МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

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

ВІДОМОСТІ ПРО ВСТАНОВЛЕНІ МЕЖОВІ ЗНАКИ

Відомості про встановлені межові знаки додаються

КООРДИНАТИ ПОВОТОРНИХ ТОЧОК (ТА ПРОЕКТНИХ МЕЖОВИХ ЗНАКІВ) МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

№	Назва межового знаку	Відстань (м)	Координати SK63(3) M	
			X	Y
1	1001	32,63	5 609 614,40	3 399 209,47
2	1002	4,64	5 609 583,89	3 399 221,04
3	3	383,52	5 609 579,26	3 399 221,32
4	4	5,89	5 609 579,26	3 398 837,80
5	5	66,00	5 609 585,15	3 398 837,80
6	6	349,76	5 609 651,15	3 398 837,80
7	7	42,79	5 609 651,15	3 399 187,56
		885,23		

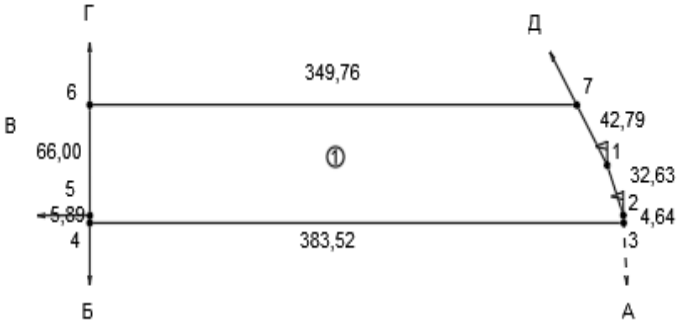
Площа = 2,6547 га
Периметр = 885,22 м

СПИСОК МЕЖОВИХ ЗНАКІВ

№ з/п	Назва	Координата X	Координата Y
1	20__:__-010-01002	5609583,890	3399221,040
2	20__:__-010-01001	5609614,400	3399209,470

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

- межа земельної ділянки
- поворотні точки
- проектні межові знаки для закріплення в натурі (на місцевості) меж земельної ділянки та меж охоронних зон
- 32,63 — міри ліній



ОБМЕЖЕННЯ ТА ОБТЯЖЕННЯ НА ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ ВІДСУТНІ

ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ

№	Код угіддя	Назва угіддя	Площа (га)
		Усього земель	2,6547
1	001.01	Рілля	2,6547

ОПИС СУМІЖНИХ ЗЕМЛЕВЛАСНИКІВ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІВ

від А до Б — землі загального користування (дорога)
від Б до В — землі комунальної власності (кад. номер не визначено)
від В до Г — землі Мороз Н.В. (кад. номер 3221288800:03:010:0034)
від Г до Д — землі Климчук М.М. (кад. номер 3221288800:03:010:0016)
від Д до А — землі Петровська Ю.Б. (кад. номер 3221288800:03:010:0023)

Додаток Б

Схема GNSS-спостережень земельної ділянки Калитянської територіальної громади Броварського району Київської області

Додаток В

Відомість обчислення площі земельної ділянки

№	Координати		Різниці		Добутки	
	X	Y	X(k-1) - X(k+1)	Y(k+1) - Y(k-1)	X * (Y(k+1) - Y(k-1))	Y * (X(k+1) - X(k-1))
1	5609614,4	3399209,47	30,51	11,57	64903238,608	103709880,9297
2	5609583,89	3399221,04	35,14	11,85	66473569,0965	119448627,3456
3	5609579,26	3399221,32	4,63	-383,24	-2149815155,6024	15738394,7116
4	5609579,26	3398837,8	-5,89	-383,52	-2151385837,7952	-20019154,642
5	5609585,15	3398837,8	-71,89	0	0	-244342449,442
6	5609651,15	3398837,8	-66	349,76	1962031586,224	-224323294,8
7	5609651,15	3399187,56	36,75	371,67	2084939042,9205	124920142,83
1	5609614,4	3399209,47	36,75	21,91	122906651,504	124920948,0225
			Сума: 0,000	Сума: 0,000	Сума: 53094,955400	Сума: 53094,955400
					Площа: 2,6547 га	Площа: 2,6547 га

Площа землекористування: 2,6547 га.
Периметр: 885, 22 м.
Похибка обчислення: 0,0015 га.

Додаток Г

ЗАЯВА

Я, гр.Дробязко Микола Миколайович, прошу виготовити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) орієнтовною загальною площею 2.6547 га для ведення товарного сільськогосподарського виробництва в за межами населених пунктів на території Броварського району Київської області, на підставі:

- Рішення Калитянської селищної ради №58 4 сесія VIII скликання від 23.12.2020 р.

Ознайомлений із нормами Закону України «Про захист персональних даних» та добровільно даю згоду на обробку своїх персональних даних.

Оплату гарантую.

Дата Підпис

Додаток Д

Рішення
Калитянської територіальної громади №58

КАЛИТЯНСЬКА СЕЛИЩНА РАДА

ВИТЯГ РІШЕННЯ

Про надання дозволу на розробку технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва в адміністративних межах Калитянської селищної ради

Розглянувши заяви громадян про надання дозволу на розробку технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва взамін сертифікатів на право на земельну частку (пай) із земель колективної власності в адміністративних межах Калитянської селищної ради за межами смт Калита, с. Опанасів, с Семиполки, с. Заворичі, с. Мокрець та с. Бервиця Броварського району Київської області керуючись пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статтями 17,25,79-1,118,186-1 Земельного кодексу України, частини другої статті 5 Закону України «Про порядок виділення в натурі на (місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв), враховуючи пропозиції комісії з питань агропромислового комплексу, земельних відносин, архітектури та містобудування Калитянська селищна рада

В И Р І Ш И Л А:

1. Надати дозвіл, гр Дробязко Миколі Миколайовичу на розробку технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки площею в натурі (на місцевості) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва взамін сертифіката на право на земельні частки (пай), серії ЧВ № 0092841 зареєстрованого у книзі реєстрації сертифікатів на право на земельну частку (пай) від 21 жовтня 1997 р. р. за № 233, із земель колективної власності КСП «Семиполківський» в адміністративних межах Калитянської селищної ради, за межами с. Семиполки, Броварського районуу Київської області

2. Контроль за виконанням цього рішення покласти на комісію з питань агропромислового комплексу, земельних відносин, архітектури та містобудування.