

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

ПОГОДЖЕНО

Декан факультету

землевпорядкування

_____ **Олександр ШЕВЧЕНКО**

«___» _____ 2026 р.

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ

Завідувач кафедри

управління земельними ресурсами

_____ **Ольга ДОРОШ**

«___» _____ 2026 р.

БАКАЛАВРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

**на тему «Встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) як
інструмент просторового розвитку території в межах села
Веселинівка Баришівської територіальної громади Київської області»**

Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»

Гарант освітньої програми

д-р. географ. наук, проф. _____

Іван КОВАЛЬЧУК

Керівник бакалаврської кваліфікаційної роботи

д-р. екон. наук., доц. _____

Ірина КУПРІЯНЧИК

Виконала

Руслана КОСТЮЧОК

КИЇВ – 2026

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

**ЗАТВЕРДЖУЮ
В.о завідувача кафедри
управління земельними ресурсами**

_____ **Ольга ДОРОШ**

« » _____ 202р.

ЗАВДАННЯ

на виконання бакалаврської кваліфікаційної роботи студентці

Костючок Руслані Миколаївні

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи: «Встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) як інструмент просторового розвитку території в межах села Веселинівка Баришівської територіальної громади Київської області».

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

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

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

У роботі були поставлені наступні завдання:

1. розкрити сутність поняття меж земельної ділянки та охарактеризувати значення їх встановлення в натурі (на місцевості);
2. дослідити нормативно-правове забезпечення встановлення меж земельних ділянок в Україні;

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

Дата видачі завдання _____

**Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи**

_____ **Ірина КУПРІЯНЧИК**

Завдання прийняла до виконання

_____ **Руслана КОСТЮЧОК**

РЕФЕРАТ

Актуальність теми. Земельна ділянка в українському законодавстві розглядається як частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування та визначеними щодо неї правами. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації до Державного земельного кадастру, а сформованою вона вважається з моменту присвоєння кадастрового номера. Отже, встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) є не лише технічною землевпорядною процедурою, а й необхідною передумовою належної реалізації права власності, користування землею, кадастрової ідентифікації ділянки та запобігання земельним спорам.

Особливої ваги ця проблематика набуває в умовах сучасного просторового планування територій громад, оскільки законодавство пов'язує формування земельних ділянок із затвердженими комплексними планами просторового розвитку територій територіальних громад, генеральними планами населених пунктів і детальними планами території. Водночас комплексний план просторового розвитку території громади розробляється для забезпечення сталого розвитку території та узгодженого прийняття рішень щодо використання земель у межах населених пунктів і за їх межами. У цьому контексті встановлення меж земельної ділянки в натурі виступає важливим інструментом упорядкування землекористування, забезпечення правової визначеності, узгодження кадастрових і просторово-планувальних рішень та формування передумов для збалансованого розвитку території села ВеселинівкаБаришівської територіальної громади Київської області.

Метою бакалаврської роботи - є обґрунтування теоретичних, правових та методичних засад встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), а також розроблення практичних підходів до виконання таких робіт у межах села ВеселинівкаБаришівської територіальної громади

Київської області як інструменту впорядкування землекористування та забезпечення просторового розвитку території.

Об'єктом дослідження є процес встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) в системі землеустрою, кадастрового забезпечення та просторового розвитку території.

Предметом дослідження є правові, організаційні, землевпорядні, геодезичні та просторово-планувальні аспекти встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) в межах села Веселинівка Баришівської територіальної громади Київської області.

У роботі були поставлені наступні завдання:

проаналізувати чинне нормативно-правове регулювання у сфері встановлення меж земельних ділянок, ведення Державного земельного кадастру та просторового планування територій;

дослідити інформаційну базу та вихідні матеріали, необхідні для встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);

визначити послідовність і методичні особливості виконання землевпорядних і топографо-геодезичних робіт щодо встановлення меж земельної ділянки;

обґрунтувати значення встановлення меж земельної ділянки для усунення просторових невизначеностей, попередження спорів із суміжними землекористувачами та підвищення достовірності кадастрових даних;

розробити проектне рішення щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) в межах села Веселинівка Баришівської територіальної громади Київської області.

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

У першому розділі досліджено теоретичні засади встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та визначено його значення в системі землеустрою. Розкрито сутність поняття встановлення меж земельної

ділянки, охарактеризовано його роль у забезпеченні правової визначеності щодо місцеположення земельної ділянки, упорядкуванні землекористування та запобіганні земельним спорам. Проаналізовано чинне нормативно-правове регулювання у сфері встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в Україні, зокрема положення земельного, кадастрового, містобудівного та землевпорядного законодавства. Також обґрунтовано значення встановлення меж земельної ділянки як інструменту просторового розвитку території, що сприяє раціональному використанню земель, узгодженню інтересів власників і землекористувачів та формуванню впорядкованого просторового середовища.

У другому розділі наведено характеристику об'єкта дослідження — території села ВеселинівкаБаришівської територіальної громади Київської області. Проаналізовано особливості територіального розміщення, сучасного використання земель, а також умови, що впливають на організацію землевпорядних робіт у межах досліджуваної території. Окрему увагу приділено просторово-планувальному значенню встановлення меж земельної ділянки для розвитку території села Веселинівка, зокрема в контексті впорядкування землекористування, забезпечення функціональної організації території та створення передумов для її сталого розвитку. У розділі також визначено методичні підходи до встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), охарактеризовано інформаційну базу дослідження, вихідні дані, документи, кадастрові матеріали та інші джерела, необхідні для виконання відповідних робіт.

У третьому розділі розроблено проектне рішення щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) в межах села ВеселинівкаБаришівської територіальної громади Київської області. Здійснено підготовчі роботи, проведено аналіз вихідної документації щодо земельної ділянки, визначено склад матеріалів, необхідних для виконання землевпорядних і геодезичних робіт. Розглянуто порядок встановлення меж

земельної ділянки в натурі (на місцевості), висвітлено особливості закріплення меж межовими знаками та організацію відповідних процедур. На основі опрацьованих теоретичних, нормативних і методичних положень сформовано проектне рішення щодо встановлення меж земельної ділянки, яке спрямоване на забезпечення точності визначення меж, правомірності землекористування, впорядкування території та підтримку її подальшого просторового розвитку.

Нормативно-правову основу дослідження становлять: Конституція України, яка закріплює, що земля є основним національним багатством і перебуває під особливою охороною держави; Земельний кодекс України, який визначає поняття земельної ділянки, засади формування земельних ділянок, правовий режим меж і права власників та землекористувачів щодо встановлення спільних меж; Закон України “Про землеустрій”, який регламентує зміст і склад технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості); Закон України “Про Державний земельний кадастр”; Закон України “Про регулювання містобудівної діяльності”; Закон України “Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність”; Закон України “Про національну інфраструктуру геопросторових даних”; а також підзаконні нормативні акти, насамперед Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051, і Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926.

Інформаційну базу дослідження становлять правовстановлюючі документи на земельну ділянку, матеріали технічної документації із землеустрою, кадастрові дані, відомості Публічної кадастрової карти, результати топографо-геодезичних робіт, планово-картографічні матеріали та дані про обмеження у використанні земель. Їх використання дає змогу

комплексно обґрунтувати встановлення меж земельної ділянки та забезпечити достовірність отриманих результатів.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що сформульовані у роботі висновки та пропозиції можуть бути використані під час підготовки технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), уточнення меж земельних ділянок, внесення або коригування відомостей у Державному земельному кадастрі, а також при узгодженні землевпорядних рішень із документацією просторового планування території громади. Результати дослідження можуть бути корисними для органів місцевого самоврядування, землевпорядних організацій, сертифікованих інженерів-землевпорядників, фахівців у сфері кадастру та власників земельних ділянок.

Крім того, практична цінність роботи полягає у можливості застосування її результатів для зниження ризику конфліктів між суміжними землевласниками та землекористувачами, підвищення достовірності просторових даних, забезпечення правової визначеності щодо місцеположення меж земельних ділянок і підтримки прийняття управлінських рішень у сфері впорядкування території села Веселинівка та Баришівської територіальної громади загалом.

Ключові слова: земельна ділянка, встановлення меж земельної ділянки, відновлення меж, землеустрій, Державний земельний кадастр, кадастровий номер, технічна документація із землеустрою, топографо-геодезичні роботи, межові знаки, просторове планування територій, землекористування, територіальна громада, кадастрові дані, земельні відносини, просторовий розвиток території.

ABSTRACT

Relevance of the Topic. Under Ukrainian law, a land plot is defined as a portion of the earth's surface with established boundaries, a specific location, and defined rights pertaining to it. The formation of a land plot involves determining its area and boundaries and entering the information into the State Land Cadastre; it is considered formed from the moment a cadastral number is assigned. Thus, establishing the boundaries of a land plot in situ (on the ground) is not only a technical land management procedure but also a necessary prerequisite for the proper exercise of property rights, land use, cadastral identification of the plot, and the prevention of land disputes.

This issue takes on particular importance in the context of modern spatial planning of community territories, as legislation links the formation of land parcels to approved comprehensive spatial development plans for territorial communities, master plans for settlements, and detailed territorial plans. At the same time, a comprehensive spatial development plan for a community's territory is developed to ensure the sustainable development of the territory and coordinated decision-making regarding land use within and beyond the boundaries of settlements. In this context, the establishment of land plot boundaries in the field serves as an important tool for regulating land use, ensuring legal certainty, harmonizing cadastral and spatial planning decisions, and creating the conditions for the balanced development of the territory of the village of Veselynivka in the Baryshivsk territorial community of Kyiv Oblast.

The aim of this bachelor's thesis is to substantiate the theoretical, legal, and methodological foundations for establishing land parcel boundaries in situ (on the ground), as well as to develop practical approaches to carrying out such work within the village of Ve

selynivka, Baryshivska Territorial Community, Kyiv Oblast, as a tool for organizing land use and ensuring the spatial development of the territory.

The object of the study is the process of establishing land plot boundaries in situ (on the ground) within the system of land management, cadastral support, and spatial development of the territory.

The subject of the study is the legal, organizational, land management, geodetic, and spatial planning aspects of establishing land parcel boundaries in situ (on the ground) within the village of Veselynivka, Baryshivska Territorial Community, Kyiv Oblast.

The following objectives were set in this work:

to analyze the current regulatory framework in the field of establishing land parcel boundaries, maintaining the State Land Cadastre, and spatial planning of territories;

to examine the information base and source materials necessary for establishing land parcel boundaries in situ (on the ground);

to determine the sequence and methodological features of performing land surveying and topographic-geodetic work related to establishing land parcel boundaries;

to justify the importance of establishing land parcel boundaries for eliminating spatial ambiguities, preventing disputes with adjacent land users, and improving the reliability of cadastral data;

develop a design solution for establishing the boundaries of a land plot in situ (on the ground) within the village of Veselynivka, Baryshivska Territorial Community, Kyiv Region.

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

The first chapter examines the theoretical foundations of establishing land plot boundaries in situ (on the ground) and determines its significance in the land management system.

The essence of the concept of establishing land plot boundaries is revealed, and its role in ensuring legal certainty regarding the location of a land plot, regulating land use, and preventing land disputes is described.

The current regulatory framework governing the establishment (restoration) of land parcel boundaries in Ukraine is analyzed, specifically the provisions of land, cadastral, urban planning, and land management legislation. The importance of establishing land plot boundaries as a tool for spatial development of the territory is also substantiated, as it promotes the rational use of land, the reconciliation of the interests of owners and land users, and the formation of an orderly spatial environment.

This second chapter provides a description of the research object—the territory of the village of Veselynivka in the Baryshivska territorial community of Kyiv Oblast. It analyzes the characteristics of the territorial layout, current land use, and the conditions affecting the organization of land management activities within the studied territory. Particular attention is paid to the spatial-planning significance of establishing land parcel boundaries for the development of the Veselynivka village territory, particularly in the context of land-use planning, ensuring the functional organization of the territory, and creating the prerequisites for its sustainable development. The chapter also defines methodological approaches to establishing land parcel boundaries *in situ* (on the ground), describes the research information base, sourced data, documents, cadastral materials, and other sources necessary for performing the relevant work.

The third chapter presents a design solution for establishing the boundaries of a land plot *in situ* (on the ground) within the village of Veselynivka, Baryshivska Territorial Community, Kyiv Oblast. Preparatory work was carried out, an analysis of the sourced documentation regarding the land plot was conducted, and the set of materials necessary for performing land management and geodetic work was determined. The procedure for establishing the boundaries of the land plot *in situ* (on the ground) is examined, and the specifics of marking the boundaries with boundary markers and organizing the rele

vant procedures are highlighted. Based on the analyzed theoretical, regulatory, and methodological provisions, a design solution for establishing the boundaries of the land plot was developed, aimed at ensuring the accuracy of boundary determination, the legality of land use, the organization of the territory, and the support of its further spatial development.

The regulatory and legal framework of the study consists of: the Constitution of Ukraine, which establishes that land is the primary national wealth and is under special state protection; the Land Code of Ukraine, which defines the concept of a land plot, the principles for forming land plots, the legal regime of boundaries, and the rights of owners and land users regarding the establishment of common boundaries; The Law of Ukraine “On Land Management”, which regulates the content and composition of technical documentation on land management regarding the establishment (restoration) of land plot boundaries in kind (on the ground); The Law of Ukraine “On the State Land Cadastre”; The Law of Ukraine “On the Regulation of Urban Planning Activities”; The Law of Ukraine “On Topographic, Geodetic, and Cartographic Activities”; Law of Ukraine “On the National Geospatial Data Infrastructure”; as well as subordinate regulatory acts, primarily the Procedure for Maintaining the State Land Cadastre, approved by Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine No. 1051 dated October 17, 2012, and the Procedure for the Development, Updating, Amendment, and Approval of Urban Planning Documentation, approved by Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine No. 926 dated September 1, 2021.

The information base for the study consists of titled documents for the land plot, technical documentation on land management, cadastral data, information from the Public Cadastral Map, results of topographic and geodetic surveys, planning and cartographic materials, and data on land user restrictions.

Their use makes it possible to comprehensively justify the establishment of land plot boundaries and ensure the reliability of the results obtained.

The practical significance of the results obtained lies in the fact that the conclusions and recommendations formulated in this work can be used during the preparation of technical land management documentation regarding the establishment (restoration) of land plot boundaries in the field (on-site),

clarifying land parcel boundaries, entering or correcting information in the State Land Cadastre, as well as when aligning land management decisions with the community's spatial planning documentation. The research results may be useful for local government bodies, land management organizations, certified land surveyors, cadastral specialists, and landowners.

In addition, the practical value of this work lies in the possibility of applying its results to reduce the risk of conflicts between adjacent landowners and land users, improve the reliability of spatial data, ensure legal certainty regarding the location of land parcel boundaries, and support management decision-making regarding the land use planning of the village of Veselynivka and the Baryshivsk territorial community as a whole.

Keywords: land plot, land plot boundaries, boundary restoration, land management, State Land Cadastre, cadastral number, technical documentation on land management, topographic and geodetic works, boundary markers, spatial planning of territories, land use, territorial community, cadastral data, land relations, spatial development of the territory.

ЗМІСТ

ВСТУП	18
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ОСНОВИ ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В НАТУРІ (НА МІСЦЕВОСТІ)	19
1.1. Сутність встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та його значення в системі землеустрою	19
1.2. Нормативно-правове регулювання встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в Україні	22
1.3. Встановлення меж земельної ділянки як інструмент просторового розвитку території.....	28
Висновок до розділу 1	32
РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ДОСЛІДЖЕННЯ ТА МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.....	34
2.1. Загальна характеристика території села Веселинівка Баришівської територіальної громади Київської області	34
2.2. Просторово-планувальне значення встановлення меж земельної ділянки для розвитку території села Веселинівка	39
2.3. Методичні підходи та інформаційна база встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)	44
Висновок до розділу 2	50
РОЗДІЛ 3. ПРОЕКТНЕ РІШЕННЯ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В НАТУРІ (НА МІСЦЕВОСТІ) В МЕЖАХ СЕЛА ВЕСЕЛИНІВКА БАРИШІВСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ.....	52

3.1. Підготовчі роботи та аналіз вихідної документації щодо земельної ділянки.....	52
3.2. Порядок встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межевими знаками	55
3.3. Розроблення проектного рішення щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) в межах села ВеселинівкаБаришівської територіальної громади	62
Висновок до розділу 3	66
ВИСНОВКИ	67
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	70
ДОДАТКИ	76

ВСТУП

Актуальність теми дослідження обумовлена необхідністю забезпечення точного просторового визначення земельних ділянок як базового елемента системи земельних відносин та державного земельного кадастру. Встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) є ключовою процедурою, що забезпечує юридичну визначеність права власності, ефективне використання земельних ресурсів та реалізацію положень законодавства. Умови реформування земельних відносин, розвитку територіальних громад та впровадження комплексного просторового планування зумовлюють підвищену роль точного встановлення меж земельних ділянок як інструменту запобігання земельним спорам і забезпечення сталого розвитку територій.

Особливої важливості набувають в умовах цифровізації земельно-кадастрової системи України та наповнення Державного земельного кадастру достовірними відомостями про земельні ділянки. Якісне проведення землепорядних та геодезичних робіт сприяє захисту прав власників і землекористувачів, підвищенню ефективності управління земельними ресурсами та забезпеченню прозорості земельних відносин.

Практичне значення дослідження полягає у застосуванні сучасних геодезичних технологій для визначення координат поворотних точок меж земельної ділянки, обчислення її площі та підготовки документації, необхідної для внесення актуальних відомостей до Державного земельного кадастру. Результати роботи можуть бути використані під час здійснення державної реєстрації земельних ділянок, оформлення прав власності на землю та вирішення питань раціонального використання земельних ресурсів.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ОСНОВИ ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В НАТУРІ (НА МІСЦЕВОСТІ)

1.1. Сутність встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та його значення в системі землеустрою

Сутність встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та його значення в системі землеустрою є однією з ключових тем сучасного землевпорядного процесу, оскільки саме точне визначення просторових параметрів ділянки забезпечує реалізацію прав власності, ефективне використання земельних ресурсів і функціонування Державного земельного кадастру.

Встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) слід розуміти як комплекс організаційно-правових та топографо-геодезичних заходів, спрямованих на визначення, закріплення та відновлення меж конкретної земельної ділянки безпосередньо на місцевості із застосуванням спеціальних технічних засобів і відповідно до даних землевпорядної документації.

Встановлення меж виконує кілька важливих функцій. По-перше, це правова функція, яка полягає у забезпеченні визначеності об'єкта права власності. Без чітко встановлених меж неможливо реалізувати право володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою. По-друге, це економічна функція, оскільки точні межі є передумовою для оцінки землі, оподаткування та здійснення ринкових операцій із нею. По-третє, це екологічна функція, адже правильне визначення меж дозволяє уникнути самовільного зайняття земель і сприяє раціональному використанню природних ресурсів.

Відповідно до статей 79 та 79-1 Земельного кодексу України земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру [12].

Стаття 81 Земельного кодексу України визначає, що громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі, зокрема виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю) [12].

Стаття 118 того ж Кодексу зазначає, що для приватизації земельної ділянки у межах норм безоплатної приватизації, що визначено статтею 121 цього Кодексу, подає заяву до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування та додає розроблену відповідно до Закону України "Про землеустрій" технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), що замовляється громадянином без надання дозволу на її розроблення [12].

Статтею 123 того ж Кодексу визначається, що інвестор із значними інвестиціями, що зацікавлений в отриманні земельної ділянки в користування для реалізації інвестиційного проєкту, має право замовити розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж такої земельної ділянки в натурі (на місцевості) без надання дозволу органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування, що передає земельну ділянку у користування [12].

У випадку застави земельної ділянки або права на неї, здійснення цієї процедури можливе тільки після присвоєння земельній ділянці кадастрового номера в порядку, визначеному законом, тобто після її формування [12].

Якщо право власності на земельну ділянку виникло до 2004 року, ділянка вважається сформованою, однак для внесення відомостей до Державного земельного кадастру розробляють технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) [25].

Розташування на земельній ділянці, право на яку не зареєстровано, нерухомого майна (будівель, споруд), право власності на які зареєстровано, формування такої земельної ділянки здійснюється за заявою власника майна шляхом розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) [25].

У випадках виявлення помилок в Державному земельному кадастрі, зокрема у визначенні площ, розташуванні меж земельних ділянок, перетину земельної ділянки з іншою (накладок), помилок заокруглення площі у зв'язку з перерахунком з іншої системи координат, то вони можуть бути виправлені на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) [25].

З точки зору методології землеустрою, встановлення меж земельної ділянки в натурі базується на принципах точності, достовірності, законності та комплексності. Принцип точності передбачає використання сучасних геодезичних методів і дотримання встановлених стандартів. Принцип достовірності означає відповідність фактичних меж даним кадастру. Принцип законності полягає у виконанні робіт відповідно до чинного законодавства. Принцип комплексності передбачає врахування всіх факторів, що впливають на визначення меж, включаючи природні, соціально-економічні та правові аспекти.

Встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) є складним багатокомпонентним процесом, який має фундаментальне значення

для функціонування системи землеустрою. Воно забезпечує правову визначеність земельних відносин, сприяє ефективному використанню земельних ресурсів, підтримує функціонування кадастрової системи та запобігає конфліктам між землекористувачами. Без належного встановлення меж неможливо забезпечити стабільний розвиток земельних відносин і реалізацію державної політики у сфері управління земельними ресурсами.

1.2. Нормативно-правове регулювання встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в Україні

Основоположним Законом України всіх сфер життя, в тому числі земельних відносин, є Конституція України. Конституцією України врегульовано найважливіші земельні відносини, зокрема щодо цінності землі та земельних ресурсів та щодо власності на землю. Так, «земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави» [13]. Стаття 14 Конституції України визначає, що реалізація права власності на землю здійснюється відповідно до закону.

Конституційні положення формують базовий принцип публічно-правового пріоритету у сфері земельних відносин, який обмежує абсолютний характер права власності на землю.

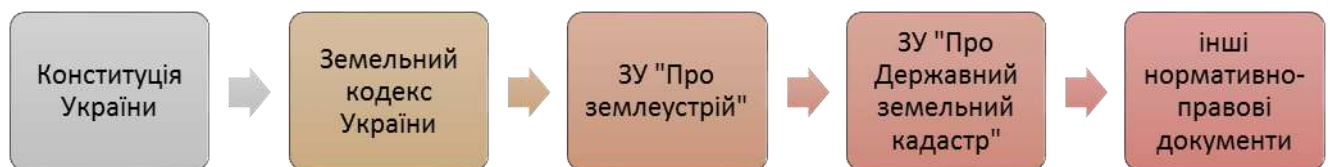


Рис. 1.1 Законодавство у сфері земельних відносин

Земельні відносини розглядаються як самостійний інститут права. Основу земельно-правової системи становить Земельний кодекс України. Цей нормативно-правовий акт визначає категорії земель держави,

компетенцію органів публічної влади у відповідній сфері, порядок і форми використання земельних ресурсів, механізми набуття прав власності та користування, засади охорони і раціонального використання земель, принципи управління земельними ресурсами, відповідальність за порушення земельного законодавства, питання оподаткування й грошової оцінки земель, а також права й обов'язки суб'єктів земельних правовідносин і процедури оформлення прав на землю, включаючи оренду. Так, Земельний кодекс України визначає, що «земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами»[12]. Разом з тим, Кодекс розмежовує категорії земель, що забезпечує стає та раціональне використання земельних ресурсів.



Рис. 1.2 Категорії земель [12]

Земельний кодекс України є основою розвитку всього земельного законодавства. Він конкретизує твердження викладені в Конституції України щодо регулювання земельних відносин.

Нормативно-правове регулювання встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в Україні в Земельному кодексу України визначається статтями 79, 79-1, що визначає земельні ділянку як об'єкт цивільних прав з визначеними межами, положеннями Закону України «Про землеустрій», який визначає порядок розроблення документації із землеустрою для встановлення меж земельних ділянок, а також Законом України «Про Державний земельний кадастр» і Порядком ведення Державного земельного кадастру, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051, регламентується порядок внесення відомостей про земельні ділянки, в тому числі щодо їх меж, до Державного земельного кадастру.

Якщо Земельний кодекс України виступає теоретико-правовою основою регулювання земельних відносин, то їх практична реалізація забезпечується через механізми землеустрою. Відповідно до законодавчого визначення, «землеустрій - сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил» [38].

Землеустрій функціонує як прикладний інструмент упровадження норм земельного права, забезпечуючи їх трансформацію у конкретні просторові рішення. Його роль полягає у практичному втіленні принципів раціонального землекористування, зокрема через оптимізацію структури земель, зниження рівня конфліктності між землекористувачами та підвищення ефективності використання територіальних ресурсів.

Він є однією з базових складових системи земельних відносин, оскільки саме через нього формується система землекористування та

адміністративно-територіальний устрій, а також забезпечується належне управління, раціональне використання, збереження і охорона земельних ресурсів.

Землеустрій проводять на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях.



Рис. 1.3 Види землевпорядної документації на загальнодержавному та регіональному рівнях [38]

Землеустрій здійснюється на підставі:

а) рішень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, що стосуються виконання землевпорядних робіт, зокрема під час розроблення містобудівної документації;

б) договорів, укладених між фізичними або юридичними особами (власниками чи користувачами земельних ділянок) та суб'єктами, які розробляють землевпорядну документацію;

в) рішень судових органів [38].

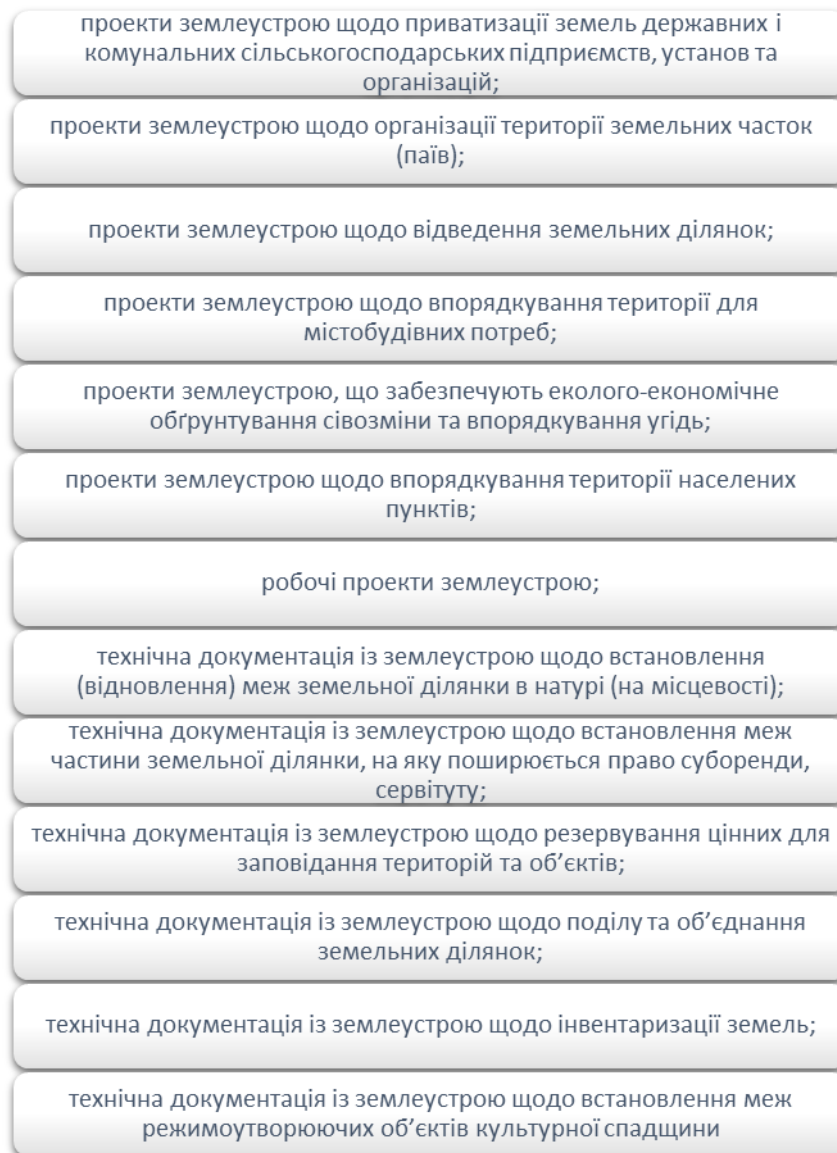


Рис. 1.4 Види землевпорядної документації на місцевому рівні [38]

Межі земельних ділянок в обов'язковому порядку вносяться до Державного земельного кадастру.

Держателем Державного земельного кадастру є Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр).

Регулювання діяльності у сфері Державного земельного кадастру та його ведення визначено Законом України «Про Державний земельний кадастр» та Порядком ведення Державного земельного кадастру затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 року № 1051.

Ведення Державного земельного кадастру спрямоване на надання органам державної влади, юридичним і фізичним особам повної та систематизованої інформації про кількісні та якісні характеристики земель, форми власності, категорії та цільове призначення земельних ділянок, наявні обмеження й обтяження у їх використанні, а також про власників і користувачів.

Відомості кадастру є необхідними для регулювання земельних відносин, ефективного управління земельними ресурсами, забезпечення раціонального використання земель, здійснення землеустрою, функціонування інших державних кадастрів, проведення грошової оцінки земель і встановлення системи їх оподаткування.

Для внесення відомостей до Державного земельного кадастру створюються обмінні файли у форматі XML. Вимоги щодо їх змісту, структури та технічних параметрів електронного документа визначено додатком 1 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051. Зазначені вимоги регламентують порядок формування електронного документа, який містить дані про результати землевпорядних робіт та оцінки земель, що подаються в електронній формі з метою їх внесення до Державного земельного кадастру, а також встановлюють сукупність базових лексичних і синтаксичних правил для його створення [32].

Нормативно-правове регулювання встановлення (відновлення) меж земельних ділянок характеризується комплексним підходом. Законодавчі

акти доповнюють положення одне одного та забезпечують повне розуміння процедури встановлення меж земельної ділянки.

1.3. Встановлення меж земельної ділянки як інструмент просторового розвитку території

Встановлення меж земельної ділянки має тісний зв'язок із просторовим плануванням території. У межах територіальних громад визначення меж земельних ділянок є основою для розроблення містобудівної документації, зонування територій та планування інфраструктури. У цьому контексті встановлення меж виступає як інструмент реалізації державної політики у сфері розвитку територій.

У сучасних умовах реформування земельного законодавства України, децентралізації та активного розвитку територіальних громад питання чіткого визначення меж набуває не лише правового, а й стратегічного значення. Просторовий розвиток території неможливий без достовірної інформації про структуру землекористування, а саме встановлення меж земельних ділянок формує базис для такої інформації.

В Україні просторово-територіальне планування виступає як одна з ключових функцій державного управління, спрямована на формування майбутньої структури розміщення різних видів діяльності з урахуванням наявного земельного фонду, природних умов і людського потенціалу. Його призначення полягає у досягненні раціональної організації використання територій, узгодженні різних форм землекористування, а також у забезпеченні балансу між потребами економічного розвитку та вимогами щодо збереження довкілля, поряд із досягненням соціально-економічних цілей. У межах такого планування передбачено реалізацію заходів, спрямованих на узгодження та оптимізацію просторового впливу політик, що формуються в інших секторах економіки. Це дозволяє забезпечити більш

рівномірний розподіл економічної активності в межах певної території, яка за відсутності відповідного регулювання формувалася б переважно під впливом ринкових механізмів. Отже, просторово-територіальне планування слугує дієвим інструментом досягнення сталого просторового розвитку [47, с. 203].

Насамперед варто зазначити, що «з 1 січня 2025 року набирає чинності вимога до громад мати місцеву містобудівну документацію - Комплексний план просторового розвитку. Це означає, що лише з цим документом громада зможе відвести земельну ділянку під садочок, школу чи житло, підприємець - розширити свій бізнес, а звичайний житель - змінити цільове призначення своєї ділянки» [8].

Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» «комплексний план просторового розвитку території територіальної громади - одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та документація із землеустрою, що визначає планувальну організацію, функціональне призначення території, основні принципи і напрями формування єдиної системи громадського обслуговування населення, дорожньої мережі, інженерно-транспортної інфраструктури, інженерної підготовки і благоустрою, цивільного захисту, охорони земель та інших компонентів навколишнього природного середовища, формування екомережі, охорони і збереження культурної спадщини та традиційного характеру середовища населених пунктів, а також послідовність реалізації рішень, у тому числі етапність освоєння території». Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади розробляється на всю її територію [43].

«До складу комплексного плану обов'язково включаються планувальні рішення детальних планів територій (у тому числі формування земельних ділянок), на яких планується розміщення:

за рахунок державного або місцевого бюджету: об'єктів соціальної інфраструктури (освіти, охорони здоров'я, культури, житлово-комунального

господарства); об'єктів, передбачених Генеральною схемою планування території України та схемою планування області; об'єктів, для розташування яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності (якщо розташування таких об'єктів передбачено комплексним планом);

інших об'єктів, визначених замовником у завданні на проектування.

Після затвердження комплексного плану відомості про такі земельні ділянки підлягають внесенню до Державного земельного кадастру» [43].

Вихідними даними для розроблення комплексного плану є відомості про, зокрема об'єкти Державного земельного кадастру [43].

Відповідно до статті 10 Закону України «Про Державний земельний кадастр» об'єктами Державного земельного кадастру є, зокрема земельні ділянки [25].

У праці Третьяка А. зазначається, що Державний земельний кадастр відіграє важливу роль в системі управління земельними ресурсами, в тому числі «в сфері використання земель та управління земельними ресурсами - надання повної та достовірної інформації для планування і управління земельними ресурсами і землекористуванням територій на базі даних кількісного і якісного обліку земель (який в Україні станом на 2021 р. відсутній); забезпечення міжвідомчої взаємодії при формуванні об'єктів нерухомості; проведення державного контролю та моніторингу за станом і використанням земель, забезпечення територіально-просторового планування та функціонального зонування земель за типами (підтипами) землекористування та іншого, створення механізму вилучення (викупу) земель для суспільних потреб»

Заважаючи на вимоги статей 79 та 79-1 Земельного кодексу України, щодо формування земельної ділянки, встановлення меж виступає первинною передумовою правового існування земельної ділянки як просторово визначеного об'єкта. Без цього неможливе здійснення будь-яких операцій із

землею, включаючи передачу у власність чи користування, інвестування або включення до планів територіального розвитку.

Отже, встановлення меж земельних ділянок виступає не лише технічною процедурою землеустрою, а фундаментальною умовою ефективного просторового розвитку територій. Воно формує первинну просторову основу, на якій вибудовується вся система територіального планування, управління земельними ресурсами та реалізації державної і місцевої політики розвитку. Без чіткого визначення меж земельна ділянка не може розглядатися як повноцінний об'єкт правовідносин.

Крім того, встановлення меж відіграє важливу роль у запобіганні земельним конфліктам і забезпеченні правової визначеності. Чітко зафіксовані межі мінімізують ризики накладання земельних ділянок, суперечок між власниками та користувачами, а також створюють передумови для прозорого функціонування ринку землі. Це особливо актуально в умовах активізації економічної діяльності, коли земельні ресурси стають об'єктом інвестицій і господарського використання.

Висновки до розділу 1

У ході дослідження визначено, що встановлення меж земельної ділянки є одним із базових елементів системи землеустрою та невід'ємною умовою формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав.

Встановлено, що сутність встановлення меж земельної ділянки полягає у тому, що дана процедура поєднує правові, організаційні та геодезичні заходи, спрямовані на точне визначення просторового положення земельної ділянки. Встановлення меж забезпечує реалізацію прав власників і землекористувачів, створює належні умови для ведення Державного земельного кадастру, здійснення державної реєстрації речових прав, проведення грошової оцінки земель та ефективного управління земельними ресурсами.

Вивчено правове регулювання встановлення меж земельних ділянок, яка полягає у комплексному поєднанні Конституції України, Земельного кодексу України, Законів України «Про землеустрій» та «Про Державний земельний кадастр», а також інших підзаконних нормативно-правових актів.

У ході дослідження також встановлено, що встановлення меж земельних ділянок виконує важливу роль у забезпеченні просторового розвитку територій. Визначені та закріплені межі земельних ділянок формують інформаційну основу для територіального планування, розроблення комплексних планів просторового розвитку територіальних громад, здійснення містобудівної діяльності.

РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ДОСЛІДЖЕННЯ ТА МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

2.1. Загальна характеристика території села ВеселинівкаБаришівської територіальної громади Київської області

Баришівська територіальна громада (далі по тексту - Баришівська ТГ) Київської області розташована у Броварському районі, площа громади - 687,85 км², центр громади - селище Баришівка [8].

Баришівська селищна територіальна громада утворилася 21 вересня 2018 року рішенням 38 сесії 7 скликання Баришівської селищної ради №713-38-07 «Про добровільне об'єднання територіальних громад» в рамках адміністративно-територіальної реформи. До складу громади увійшли: Баришівська селищна, Бзівська, Веселинівська, Волошинівська, Гостролуцька, Дернівська, Коржівська, Корніївська, Лукашівська, Лук'янівська, Масківецька, Морозівська, Паришківська, Перемозька, Подільська, Рудницька, Сезенківська, Селичівська, Селищанська сільські ради Баришівського району [3].

Баришівська ТГ має вигідне географічне та стратегічне положення відносно столиці України м. Києва:

- Адміністративний центр громади селище Баришівка розташоване на відстані 52 км від районного центру м. Броварів та на відстані 29 км від м. Бориспіль.

- Відстань до обласного центру і столиці України м. Києва складає 67 км, зокрема до станції метро Бориспільська – 50 км.

- Протяжність автомобільних доріг Київ - Харків та Київ - Суми територією населених пунктів ради відповідно становить 28,94 км та 38,42 км.

- Район перетинає Південно – Західна залізниця Київ – Харків.
- Відстань від селища Баришівка до аеропорту Бориспіль – 40 км.

На заході громада межує з Бориспільською та Великодимерською територіальними громадами; на сході – зі Згурівською ТГ, Березанською ТГ, Студениківською ТГ, на півночі з Новобасанською ТГ (Чернігівська область), а на півдні з Вороньківською ТГ та Переяславською ТГ [3].

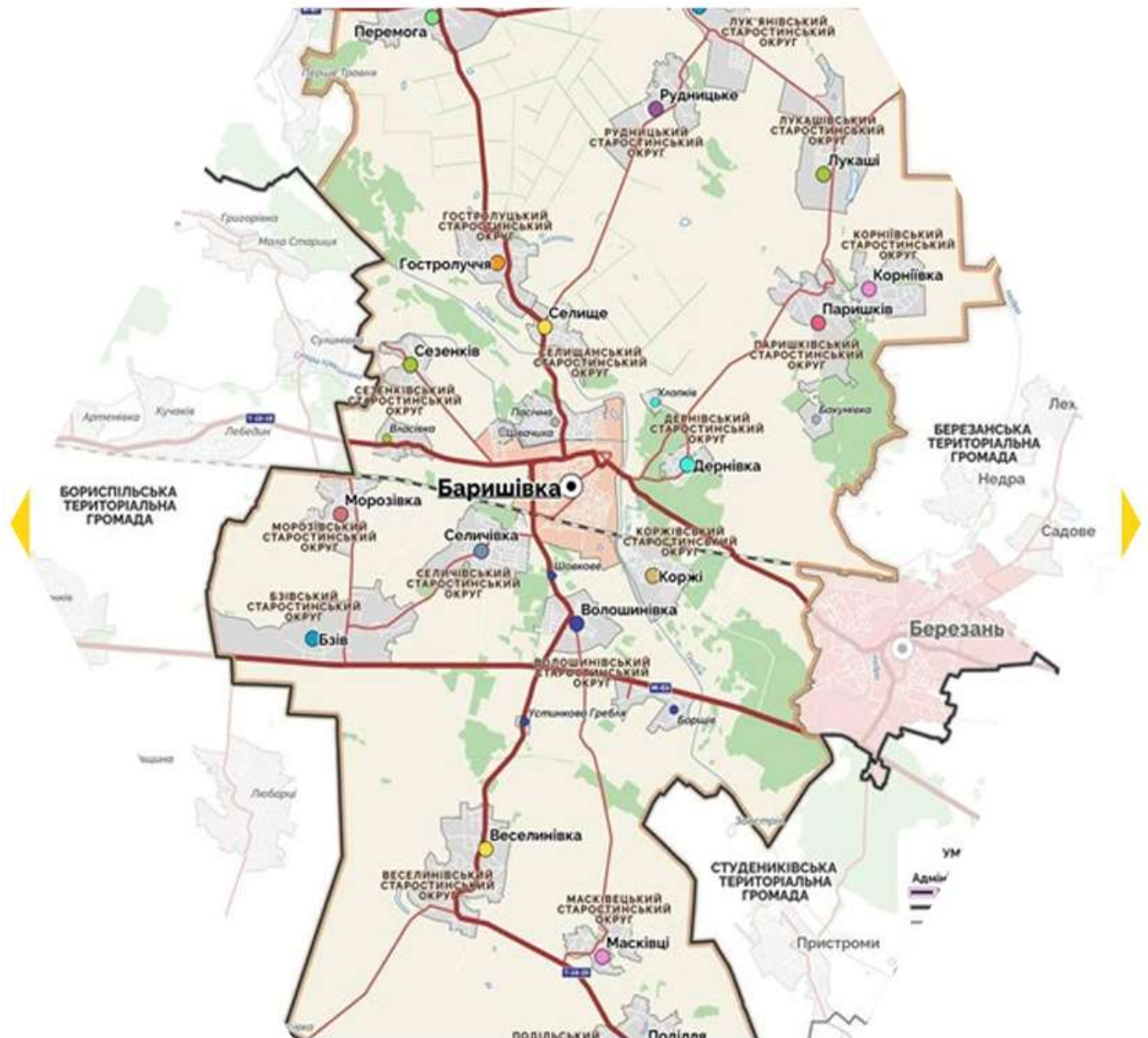


Рис. 2.1 Схема Баришівської територіальної громади [3]

Село Веселинівка, що входить до складу Баришівської ТГ розташоване за 55 км від столиці України міста Києва, 18 км від центру громади селища Баришівка. Площа населеного пункту 688,84 га.

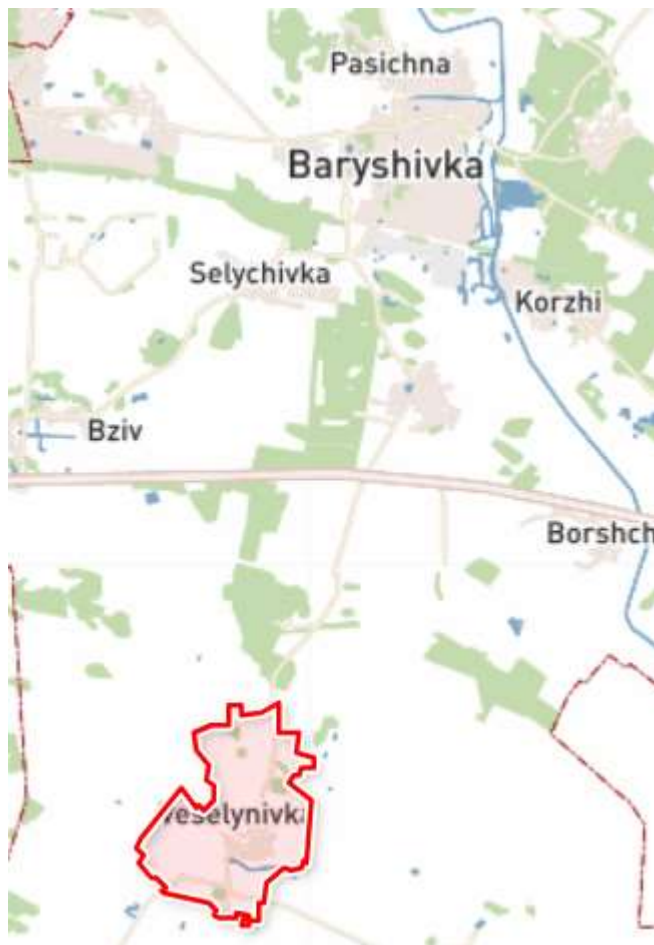


Рис. 2.2 Розташування села Веселинівка [2]

Природні ресурси Баришівської територіальної громади характеризуються сприятливим поєднанням рельєфних, кліматичних, водних, біологічних та природоохоронних умов, що формують основу для сільськогосподарського розвитку та розміщення інфраструктури.

Рельєф громади є переважно рівнинним із незначним нахилом у напрямку долини Дніпра. Територія належить до Придніпровської пластово-аккумулятивної рівнини, складеної переважно палеоген-неогеновими відкладами, та входить до Північно-Придніпровської терасової низовинної області. Поверхня слабкохвиляста, сформована лесовидними відкладами, місцями заболочена; абсолютні висоти сягають приблизно 134 м. Геологічна

будова представлена товщею четвертинних відкладів (суглинки, леси, піски, глини), що впливають на водний режим і ґрунтоутворення.

Клімат території помірно континентальний із чіткою сезонністю. Середньорічна температура становить близько +6,7 °С, у січні близько -7,2 °С, у липні близько +18,6 °С. Екстремальні значення коливаються від -33 °С до +38 °С, що створює ризики для сільськогосподарських культур у малосніжні зими. Річна кількість опадів у середньому становить 554 мм, з яких більша частина припадає на теплий період (приблизно 396 мм). Максимальна висота снігового покриву досягає 32 см. Переважають північні та західні вітри влітку і західні взимку.

Водні ресурси представлені басейном Дніпра. Територією громади протікають річки Трубіж, Ільта, Красилівка та Сухобереziця. Найбільшою є річка Трубіж (довжина близько 125 км, площа басейну в межах області 3724 км²), яка належить до середніх річок регіону. Водогосподарська мережа включає 51 ставок загальною площею близько 280,22 га та об'ємом приблизно 4,17 млн м³, а також природні озера. Водопостачання забезпечується як поверхневими, так і підземними джерелами (свердловини, колодязі).

Біорізноманіття формується переважно природною зоною Українського Полісся з елементами Лісостепу. Домінують дубово-соснові ліси (субори) з двоярусною структурою: верхній ярус утворює сосна, другий дуб; домішуються береза, осика, вільха. Підлісок представлений крушиною та бруслиною, трав'яний покрив відзначається видовим різноманіттям (орляк, суніця, грушанка та ін.). Загальна площа лісів становить близько 6,6 тис. га, включаючи чагарники (0,4 тис. га) та лісосмуги (0,9 тис. га). Паркові насадження займають приблизно 50 га, з перспективою розширення.

Земельний фонд громади – важливий її актив, адже 89 % валової продукції продукує сільське господарство. Загальна площа земель Баришівської ТГ становить 69166,6403 га, із них сільськогосподарські землі

– 56432,3268 га. Основна частина з них – це рілля - 40418,4381 га, або 73,3 %. Ступінь розораності сільськогосподарських угідь Баришівської громади становить 71,6 % та не перевищує середнього по області 81,5 %. Десята частина площі громади знаходиться під лісами 6578,5821 га [3].

Площа під іншими складовими земельного фонду така:

- господарські будівлі і двори – 938,8076 га;
- господарські шляхи – 605,2270 га;
- забудовані землі – 3030,2551 га;
- болота – 1740,74 га;
- водні ресурси – 769,2626 га [3].

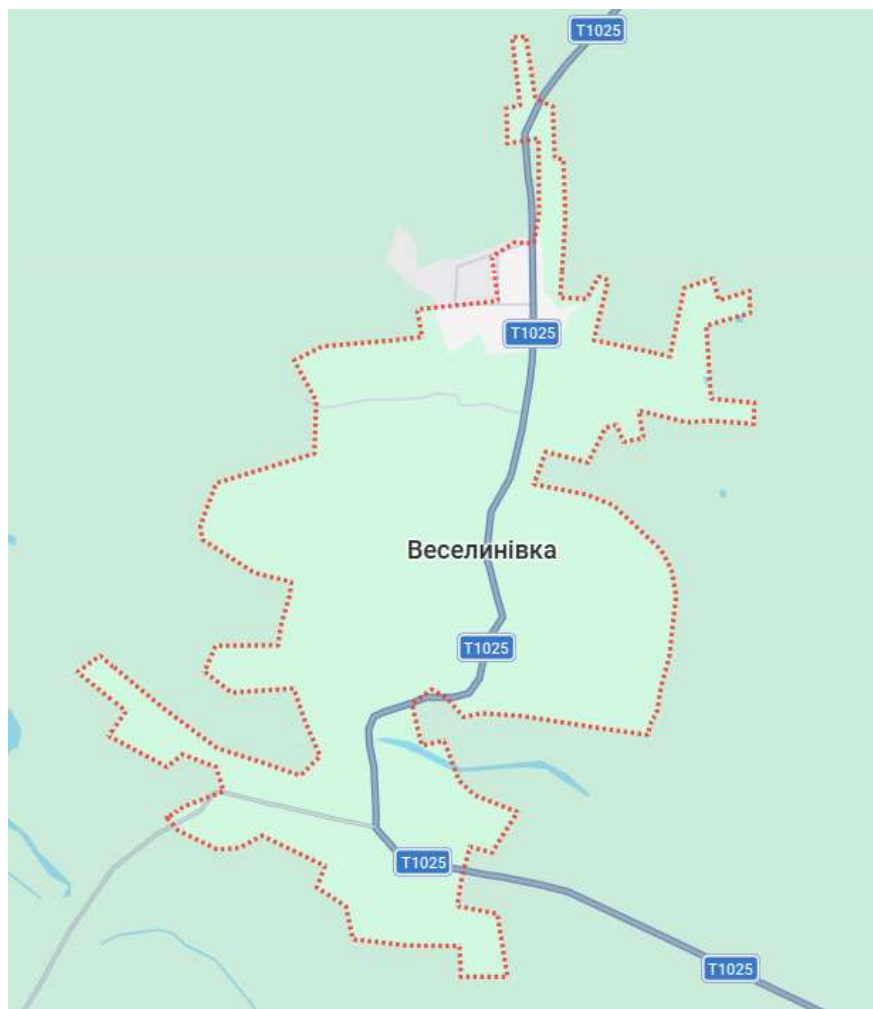


Рис. 2.3 Межі села Веселинівка [1]

На території Баришівської територіальної громади присутні такі ґрунти: опідзолені чорноземи слабогумусні й малогумусні легко суглинисті (64 %), темносірі та сірі опідзолені легкосуглинисті (11 %), дерново-слабоопідзолені, глинистопіщані (8 %), лугово-чорноземні слабосолонцюваті легкосуглинисті (7 %), болотні торф'яники (10 %) [3].

2.2. Просторово-планувальне значення встановлення меж земельної ділянки для розвитку території села Веселинівка

Територія села Веселинівка має у своє складі переважну більшість земельних ділянок категорій житлової та громадської забудови і сільськогосподарського призначення.



Рис. 2.4 Територія села Веселинівка на Публічній кадастровій карті [45]

Така структура землекористування свідчить про домінування аграрної функції території при одночасному розвитку житлової інфраструктури, що формує змішаний тип просторової організації.

Беручи до уваги Державну стратегію регіонального розвитку на 2021-2027 роки, що затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 05.08.2020 року № 695, одним із завдань оперативної цілі забезпечення інтегрованого розвитку територій з урахуванням інтересів майбутніх поколінь є стимулювання заходів із створення лісів на землях усіх форм власності, збереження самотійних лісів, виділення органами державної

влади та органами місцевого самоврядування придатних для заліснення земель [30].

Враховання зазначених положень на локальному рівні потребує чіткого визначення меж земельних ділянок, придатних для заліснення, що унеможливилює їх нецільове використання.

Крім того, оперативна ціль задоволення потреби населення у якісних адміністративних і публічних послугах визначає завдання, зокрема у відведенні земельних ділянок для розгортання електронних комунікаційних мереж та/або їх інфраструктури [30].

План розвитку регіону передбачається розробленням комплексного плану просторового розвитку території (див. розділ 1.3).

Комплексний план виступає інтегрованим документом, що поєднує містобудівну та землевпорядну документацію, тому якість його розроблення прямо залежить від повноти та достовірності вихідних даних, зокрема щодо меж земельних ділянок.

Відповідно до частини восьмої статті 16-1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» початковими даними для розроблення комплексного плану є, в тому числі:

- об'єкти Державного земельного кадастру;
- об'єкти нерухомого майна (крім земельних ділянок);
- речові права на нерухоме майно (включаючи земельні ділянки);
- обмеження у використанні земель;
- об'єкти лісового фонду;
- території та об'єкти природно-заповідного фонду та інші території екомережі;
- об'єкти Смарагдової мережі;
- об'єкти водного фонду та водно-болотні угіддя;

- об'єкти всесвітньої спадщини, їх території та буферні зони; пам'ятки культурної спадщини, у тому числі археологічні, їх території та зони охорони; межі та правові режими використання історичних ареалів населених місць; історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території та їх зони охорони; охоронювані археологічні території, музеї;
- об'єкти виробничого комплексу;
- об'єкти невиробничого комплексу (науково-дослідні та проектні організації, заклади освіти);
- об'єкти соціальної сфери;
- об'єкти цивільного захисту, інші дані, необхідні для розроблення розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту;
- об'єкти інженерної інфраструктури (водопостачання, водовідведення, тепло-, електро-, газопостачання, об'єкти телефонізації, трубопровідного транспорту);
- об'єкти дорожньо-транспортної інфраструктури (залізничні та автомобільні дороги, мостові споруди, підприємства та парк автотранспорту, об'єкти автосервісу, міжселенні транспортні маршрути, авто- та залізничні станції, авто-, залізничні, річкові, морські вокзали, об'єкти повітряного транспорту);
- положення схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць та проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, проектів землеустрою щодо впорядкування територій для містобудівних потреб, планів земельно-господарського устрою, проектів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого,

рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів у межах території територіальної громади, затверджені до прийняття комплексного плану[43].

Такий широкий перелік вихідних даних підкреслює міжгалузевий характер просторового планування, де земельні ресурси виступають базовим компонентом. Відсутність систематизованої інформації хоча б щодо одного з елементів може знизити ефективність планувальних рішень.

Зважаючи на вищевикладене, очевидно, що простіше здійснити планування просторового розвитку території, якщо на момент укладання комплексного плану встановленні межі земельних ділянок житлової та громадської забудови, водного фонду, лісів, промисловості та виробництва, меж територій природно-заповідного фонду та іншого охоронного призначення та інших категорії земель.

Чіткість меж земельних ділянок формує основу для прийняття управлінських рішень, оскільки дозволяє уникнути накладок, правових колізій та нераціонального використання території.

Встановлення меж земельних ділянок є ключовим інструментом забезпечення сталого просторового розвитку територій, оскільки воно створює юридичну визначеність у сфері земельних відносин.

Важливість встановлення меж земельних ділянок для просторового розвитку території проявляється передусім у забезпеченні ефективного планування використання земельних ресурсів. Чітко визначені межі дозволяють органам місцевого самоврядування формувати обґрунтовані рішення щодо зонування територій, розміщення об'єктів інфраструктури та розвитку господарської діяльності.

Встановлення меж земельних ділянок виступає фундаментальним елементом просторового розвитку території, який забезпечує баланс між

економічними, соціальними та екологічними інтересами, формуючи передумови для сталого розвитку та підвищення якості життя населення.

2.3. Методичні підходи та інформаційна база встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)

Землевпорядний підхід передбачає розроблення відповідної документації із землеустрою, де закріплюються межі земельної ділянки, її площа, цільове призначення та інші характеристики, а кінцевим результатом є внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру.

До документації із землеустрою, якою встановлюють межі земельних ділянок можна віднести:

- проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок;
- технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок;
- технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель.

Кожен вид вищевказаної документації із землеустрою застосовуються для різних цілей (рис. 2.5).



Рис. 2.5 Встановлення меж земельних ділянок різними видами документації із землеустрою

Землевпорядний підхід також передбачає геодезичне забезпечення встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості).

Геодезичне забезпечення включає комплекс топографо-геодезичних робіт із застосуванням спеціальних технічних приладів, спрямованих на:

- визначення координат меж земельної ділянки у державній геодезичній системі координат;
- винесення проектних меж у натуру;
- закріплення меж межовими знаками.

Основою для виконання робіт є державна геодезична мережа та система координат УСК-2000. Геодезичні вимірювання повинні бути прив'язані до пунктів державної геодезичної мережі.

Відповідно до Порядку використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою, що затверджений наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 02.12.2016 № 509, «роботи із землеустрою виконуються в системі координат УСК-2000 або місцевих системах координат, однозначно зв'язаних із системою координат УСК-2000» [34].

Етапи топографо-геодезичних робіт включають:

- 1) польові роботи - знімання місцевості;
- 2) камеральні роботи - обробка здійснених вимірів, формування топографічний планів місцевості.

Геодезичне забезпечення:

- гарантує правову визначеність меж земельної ділянки;
- забезпечує відповідність даних Державного земельного кадастру реальному положенню на місцевості;
- є основою для містобудівного планування;
- запобігає конфліктам між землекористувачами.

Кадастровий підхід встановлення меж земельних ділянок забезпечує наповнення інформаційної бази Державного земельного кадастру.

Відповідно до статті 15 Закону України «Про Державний земельний кадастр» «до Державного земельного кадастру включаються такі відомості про земельні ділянки:

- кадастровий номер;
- місце розташування, у тому числі дані Державного адресного реєстру (за наявності);
- опис меж;
- площа;

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

- відомості про земельні ділянки, забруднені вибухонебезпечними предметами [25].

Правовстановлюючий підхід встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) включає в себе закріплення прав землевласника/землекористувача у встановленому законом порядку.

Відповідно до Земельного кодексу України «право власності на землю - це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками». «Право постійного користування земельною ділянкою - це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку». «Право оренди земельної ділянки - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності». «Право земельного сервітуту - це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками)» [12].

Згідно з статтею 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» «у Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки...» [27].

Інформаційна база встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) формується як комплекс правових, кадастрових, геодезичних та містобудівних даних, що забезпечують точне визначення положення меж ділянки у просторі та їх юридичну фіксацію.



Рис. 2.6 Інформаційна база встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості)

Висновки до розділу 2

У другому розділі проведено дослідження природних, територіальних та організаційних передумов встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), а також розглянуто методичні підходи та інформаційне забезпечення виконання відповідних землепорядних робіт.

За результатами аналізу території встановлено, що село Веселинівка входить до складу Баришівської територіальної громади Броварського району Київської області та розташоване у зоні сприятливих природно-кліматичних умов для ведення сільськогосподарської діяльності. Територія характеризується значною часткою земель сільськогосподарського призначення, розвиненою транспортною доступністю, наявністю водних об'єктів та лісових масивів, що формує комплексний характер використання земельного фонду. Високий рівень залучення земель до господарського використання обумовлює необхідність забезпечення точності відомостей про межі земельних ділянок та їх належного кадастрового обліку.

Дослідження просторово-планувального значення встановлення меж земельних ділянок показало, що чітке визначення меж є необхідною передумовою ефективного управління територією громади та реалізації документації стратегічного і містобудівного планування.

У ході дослідження методичних підходів до встановлення меж земельної ділянки встановлено, що дана процедура має комплексний характер і поєднує землепорядну, геодезичну, кадастрову та правову складові. Землепорядний підхід забезпечує розроблення відповідної документації із землеустрою та визначення характеристик земельної ділянки. Геодезичний підхід спрямований на точне визначення координат поворотних точок меж і їх закріплення на місцевості із застосуванням сучасних методів вимірювань та державної системи координат УСК-2000. Кадастровий підхід

забезпечує внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру. Правовстановлюючий підхід гарантує належне оформлення та державну реєстрацію прав на земельну ділянку відповідно до вимог чинного законодавства.

Крім того, інформаційна база встановлення меж земельної ділянки формується на основі даних Державного земельного кадастру, матеріалів землеустрою, геодезичних вимірювань, правовстановлюючих документів, містобудівної документації та інших офіційних джерел інформації.

РОЗДІЛ 3. ПРОЕКТНЕ РІШЕННЯ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В НАТУРІ (НА МІСЦЕВОСТІ) В МЕЖАХ СЕЛА ВЕСЕЛИНІВКА БАРИШІВСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

3.1. Підготовчі роботи та аналіз вихідної документації щодо земельної ділянки

Підготовчі роботи щодо встановлення меж земельної ділянки насамперед потребують укладення договору між замовником та розробником документації із землеустрою.

Укладення договору фактично виступає юридичним механізмом ініціації землеустрою, який формалізує взаємовідносини сторін і мінімізує ризики невиконання або неналежного виконання робіт.

Варто зазначити, що відповідно до статті 26 Закону України «Про землеустрій» «розробниками документації із землеустрою є:

- юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи сертифікований інженер-землевпорядник, який є відповідальним за якість робіт із землеустрою;
- фізичні особи - підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою» [38].

Договір визначає перелік робіт, що мають бути виконані, їхню вартість і терміни виконання, відповідальність сторін. Чітка деталізація умов договору сприяє підвищенню прозорості процесу землеустрою та створює підґрунтя для контролю якості виконаних робіт на всіх етапах їх реалізації.

Стаття 22 Закону України «Про землеустрій» зазначає, що землеустрій здійснюється на підставі, в тому числі рішень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо проведення робіт із землеустрою та укладених договорів між юридичними чи фізичними особами (землевласниками і землекористувачами) та розробниками документації із землеустрою [38].

Відповідно до статті 55 Закону України «Про землеустрій» «технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) включає:

- а) завдання на складання технічної документації із землеустрою;
- б) пояснювальну записку;
- в) матеріали топографо-геодезичних робіт;
- г) кадастровий план земельної ділянки;
- г) перелік обмежень у використанні земельної ділянки;
- д) відомості про встановлені межові знаки» [38].

Структурованість технічної документації відображає міждисциплінарний характер землеустрою, який поєднує правові, геодезичні та кадастрові аспекти в єдиній інформаційній системі.

Наступним кроком є збір вихідних даних про земельну ділянку, зокрема:

- відомості Державного земельного кадастру, Державного фонду документації із землеустрою;
- відомості містобудівної документації;
- відомості про речові права на будівлі/споруди;
- державні акти на право власності/користування;
- договори оренди землі;
- відомості про замовника документації із землеустрою;
- рішення про розроблення технічної документації (заява);
- розташовані поруч режимоутворюючі об'єкти;

- відомості про суміжних землекористувачів;
- інші наявні документи.

Комплексність збору вихідних даних є критичною, оскільки навіть незначні неточності можуть призвести до помилок у визначенні меж, що в подальшому спричиняє земельні спори або необхідність коригування документації.

Зібрані дані дозволяють встановити правовий статус ділянки, її площу, наявні обмеження у використанні земель, цільове призначення земельної ділянки. Аналітична обробка цієї інформації формує основу для прийняття обґрунтованих інженерно-землевпорядних рішень.

Для отримання відомостей з Державного земельного кадастру сертифікований інженер-землевпорядник у електронному кабінеті Держгеокадастру замовляє потрібні відомості.

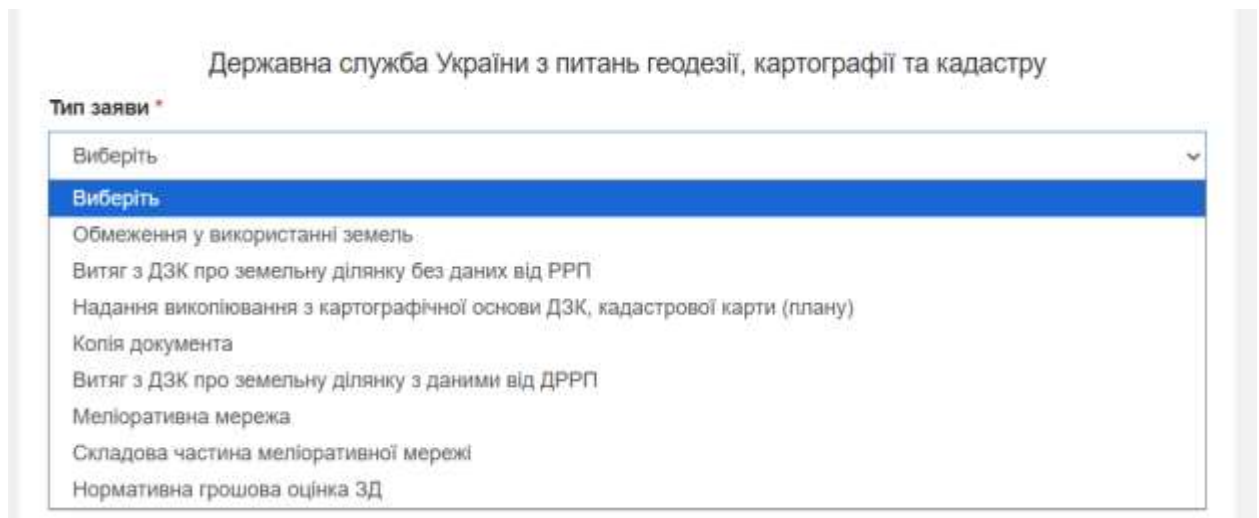


Рис. 3.1 Відомості Державного земельного кадастру, які можна замовити через електронний кабінет Держгеокадастру [17]

Відомості про речові права отримуються на пряму від замовника документації із землеустрою або через центри надання адміністративних послуг, а також через електронний портал «Дія».

Державні акти та договори оренди землі отримуються на пряму від замовника документації із землеустрою.

Відомості про замовника документації із землеустрою включають в себе для фізичних осіб - паспорт громадянина України, для юридичних осіб - статут, виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань та інші документи. Ідентифікація замовника є важливим елементом правової визначеності, що забезпечує належне оформлення результатів землеустрою та їх подальше використання в юридичних процедурах.

Дослідження наявності режимоутворюючих об'єктів, що розташовуються поруч із земельної ділянкою, дає можливість одразу розуміти обмеження у її використанні.

На основі договору та зібраних вихідних даних укладається завдання на складання технічної документації із землеустрою, що є складовою технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Завдання визначає технічні параметри майбутніх робіт і забезпечує їх відповідність як потребам замовника, так і вимогам чинного законодавства.

3.2. Порядок встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками

Під час виконання робіт із встановлення меж земельних ділянок основним етапом є складання топографічного плану на основі проведених топографо-геодезичних робіт, який забезпечує візуалізацію просторового оточення ділянки. На такому плані відображаються будівлі та інженерні споруди, елементи транспортної мережі, огороження, водні об'єкти, а також об'єкти з обмежувальним режимом використання, зокрема повітряні лінії

електропередач. Оптимальним вважається масштаб 1:2000, однак у випадках, коли необхідна підвищена деталізація, застосовується масштаб 1:500.

У процесі виконання топографо-геодезичних робіт здійснюється визначення площ земельних ділянок і угідь із подальшим відображенням результатів у вигляді експлікації.

Топографо-геодезичні роботи прийнято поділяти на польовий і камеральний етапи. Польові роботи передбачають безпосереднє виконання вимірювань на місцевості із застосуванням геодезичних приладів, зокрема теодолітів, тахеометрів та супутникових приймачів GPS/GNSS. Камеральний етап охоплює обробку отриманих результатів вимірювань, а також створення топографічних планів і карт, які відображають просторове розташування об'єктів. Для цього використовуються спеціалізовані програмні комплекси обробки геодезичних даних, наприклад програмне забезпечення Digitals.

Порядок закріплення спільної межі між суміжними земельними ділянками визначається за взаємною домовленістю їх власників. Витрати, пов'язані з встановленням такої межі, як правило, розподіляються між сторонами порівну, якщо інший порядок не передбачено укладеною між ними угодою.

Як межеві знаки можуть використовуватися як природні, так і створені людиною об'єкти або лінійні рубежі. До них належать водні об'єкти, лісосмуги, зелені насадження, окремі дерева, дороги, стежки, канали, а також інженерні споруди, огорожі, стіни, бетонні чи металеві стовпи, камені та інші подібні елементи. Вони можуть як збігатися з фактичною лінією межі, так і спеціально встановлюватися для її позначення. При цьому на водних об'єктах межеві знаки не розміщуються.

Власник або користувач земельної ділянки має право звернутися до власника сусідньої ділянки з вимогою сприяти встановленню спільної межі або відновленню межових знаків у випадках їх відсутності, пошкодження чи

зміщення. Якщо досягти згоди не вдається, питання визначення меж вирішується у судовому порядку.

У ситуаціях, коли межі земельних ділянок на місцевості збігаються з уже існуючими природними або штучними лінійними об'єктами чи раніше встановленими межами сформованих ділянок, потреба у додатковому встановленні межових знаків може бути відсутня.

Інформація про розташування межових знаків, якщо вони визначаються або встановлюються, обов'язково фіксується у матеріалах землевпорядної документації, результатах геодезичних робіт, а також відображається на кадастрових планах відповідних земельних ділянок.

Власники земельних ділянок і землекористувачі зобов'язані дотримуватися встановлених меж та не допускати їх порушення [12].

Не забороняється використовувати при закріпленні межових знаків використання Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, що затверджена Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 № 376 та що втратила чинність на підставі Наказу Міністерства аграрної політики та продовольства № 127 (з1142-21) від 13.08.2021. Інструкція передбачає використання межових знаків трьох видів - конструкція з чотирьох деталей, металева труба та дерев'яний стовп [31].

Отже, покроковий процес формування технічної документації із землеустрою, на підставі статті 55 Закону України «Про землеустрій» виглядає наступним чином.

Крок 1. Укладання договору між розробником та замовником документації; аналіз документа на розроблення документації із землеустрою (заява власника/землекористувача, рішення відповідного органу), отримання та збір вихідних даних та формування завдання на складання технічної документації із землеустрою.

Крок 2. Проведення топографо-геодезичних робіт, їх обробка для подальших дій, формування пояснювальної записки.

Варто зазначити, що відповідно до статті 29 Закону України «Про землеустрій» пояснювальна записка містить:

- «підстава проведення землеустрою (у тому числі рішення органу державної влади, органу місцевого самоврядування, на підставі якого здійснюється розроблення документації із землеустрою);
- основні відомості про об'єкт (об'єкти) землеустрою;
- використані розробником нормативно-правові акти з питань здійснення землеустрою;
- використані розробником норми і правила у сфері землеустрою;
- використані розробником документи Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель;
- використані розробником відомості Державного земельного кадастру, а також Державного реєстру земель у разі внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, сформовані до 2013 року;
- використані розробником відомості Державного картографо-геодезичного фонду;
- використана розробником затверджена містобудівна документація, а також викопіювання із такої документації;
- опис процедури виконання топографо-геодезичних робіт (у разі їх виконання);
- опис та обґрунтування проектного рішення;
- інформація про проведення ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою (у разі їх проведення);
- інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою будівлі, споруди та речові права на них (у разі формування земельних ділянок, внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру);

- інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою обмеження у використанні земель (у разі формування земельних ділянок, внесення до Державного земельного кадастру відомостей про сформовану земельну ділянку, обмеження у використанні земель) із зазначенням підстави встановлення таких обмежень;
- виконавець робіт із землеустрою, його технічне і технологічне забезпечення;
- умови щодо зняття та перенесення ґрунтового покриття земельних ділянок (у разі порушення ґрунтового покриття земельних ділянок у результаті реалізації проектного рішення);
- інформація про виконання передбачених законом вимог щодо погодження документації із землеустрою;
- інформація про дотримання вимог закону щодо погодження поділу, об'єднання, вилучення земельних ділянок;
- заява виконавця робіт із землеустрою про дотримання ним обмежень, встановлених статтею 28 цього Закону [38].

Крок 3. На основі матеріалів топографо-геодезичних робіт, правовстановлюючих документів та інших вихідних даних здійснюється формування межі земельної ділянки у програмному забезпеченні та складається обмінний файл у форматі XML.

Варто зазначити, що вимоги до змісту, структури і технічних характеристик електронного документа визначаються додатком 1 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051. До електронного документа вноситься інформація про: результати (існуючі, за наявності - проектні) та виконавців робіт із землеустрою та оцінки земель, топографо-геодезичних робіт; об'єкти Державного земельного кадастру; суб'єктів земельних відносин, а базовим елементом документа є геодезичні дані [33].

Крок 4. На основі сформованого обмінного файлу у форматі XML складається кадастровий план земельної ділянки, що вимагає включення інформації:

- «площа земельної ділянки;
- зовнішні межі земельної ділянки (із зазначенням суміжних земельних ділянок, їх власників, користувачів суміжних земельних ділянок державної чи комунальної власності);
- координати поворотних точок земельної ділянки;
- лінійні проміри між поворотними точками меж земельної ділянки;
- кадастровий номер земельної ділянки;
- кадастрові номери суміжних земельних ділянок (за наявності);
- межі земельних угідь;
- межі частин земельних ділянок, на які поширюється дія обмежень у використанні земельних ділянок, права суборенди, сервітуту;
- контури об'єктів нерухомого майна, меліоративних мереж, складових частин меліоративних мереж та точки водовиділу, розташовані на земельній ділянці;
- межі частин земельної ділянки, на якій може проводитися гідротехнічна меліорація;
- відомості про перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, прибережних захисних смуг і пляжних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель (за наявності) та меж земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки);
- відомості про встановлені межові знаки (у разі формування земельної ділянки) (Додаток А)[25].

Таблиці із зазначенням координат усіх поворотних точок меж земельної ділянки, переліку земельних угідь, їх площ, відомостей про цільове призначення земельної ділянки та розробника документації із землеустрою на земельну ділянку є невід'ємною частиною кадастрового плану земельної ділянки [25].

Крок 5. Формування переліку обмежень у використанні земельної ділянки із зазначенням площі накладання обмежень.

Крок 6. Формування відомості про встановлені межові знаки.

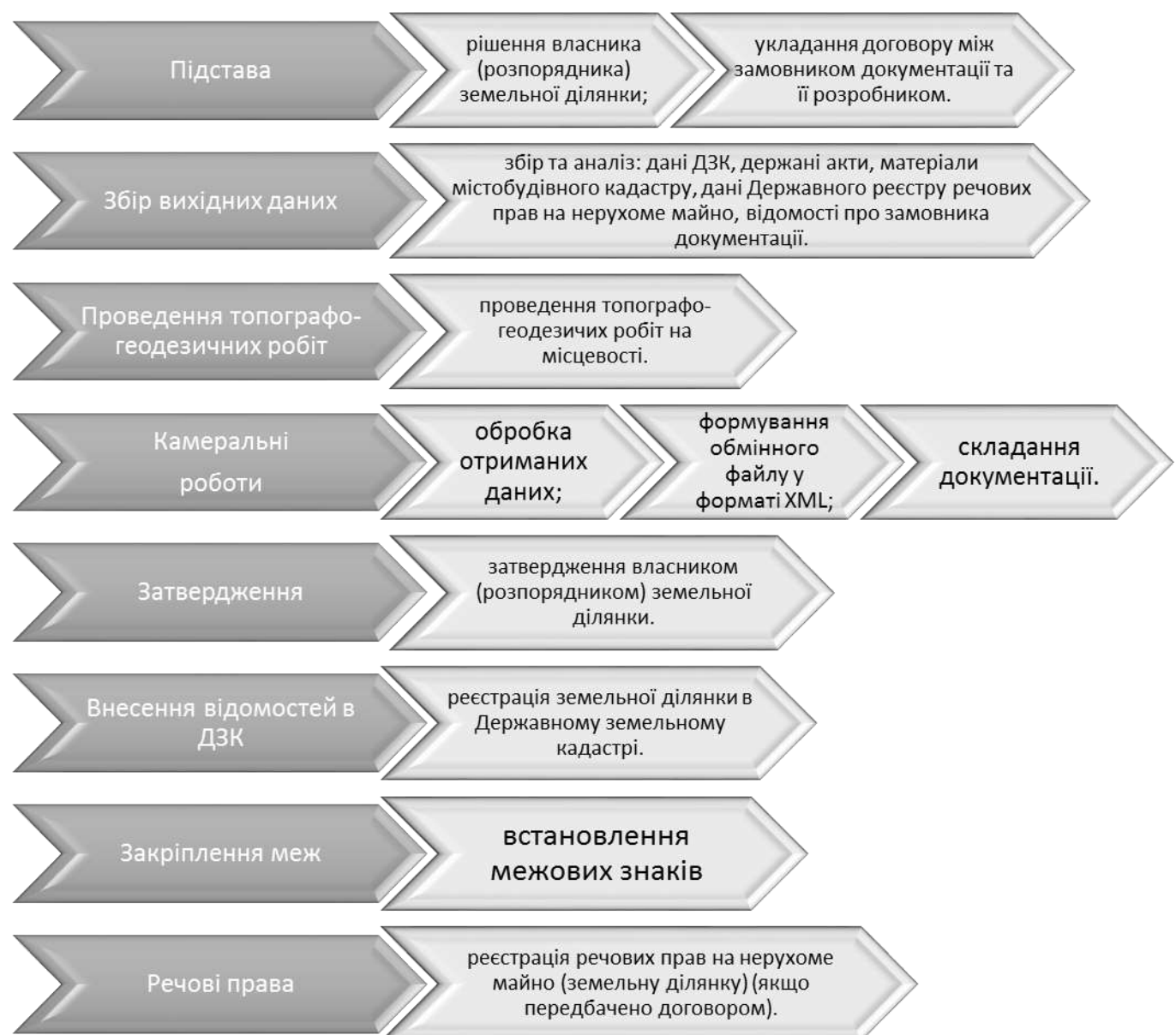


Рис. 3.2 Порядок встановлення меж земельної ділянки при розроблені технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)

Відповідно до пункту 5 частини п'ятої статті 186 Земельного кодексу України технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) затверджується власником (розпорядником) земельної ділянки.

3.3. Розроблення проектного рішення щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) в межах села ВеселинівкаБаришівської територіальної громади

Проектне рішення щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) базується на зібраних вихідних даних та проведенні топографо-геодезичних робіт.

Специфіка проектного рішення полягає у наявності будівель/споруд на земельній ділянці, розташуванні суміжних земельних ділянок, існуючими природними або штучними обмеженнями.

Проектне рішення передбачає:

- віднесення земельної ділянки до певної категорії земель;
- визначення цільового призначення земельної ділянки;
- визначення складу угідь;
- фіксації наявних обмежень та обтяжень у використанні земельної ділянки;
- встановлення місця розташування земельної ділянки координатами;
- визначення розміру земельної ділянки (визначення площі);

- запобігання утворенню перетину із суміжними земельними ділянками (утворенню накладок);
- визначення точок закріплення меж межовими знаками (при встановленні межових знаків).

Віднесення земельної ділянки до категорії земель здійснюється відповідно до положень Земельного кодексу України, зокрема статей 19–22, де визначено поділ земель за основним цільовим призначенням. Правильне віднесення земель до категорії забезпечує правову визначеність їх використання, формує основу для містобудівного та просторового планування, а також запобігає нецільовому використанню земельних ресурсів.

Цільове призначення земельної ділянки встановлюється відповідно до статті 20 Земельного кодексу України та класифікатору видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила їх застосування, що є додатком 58 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051.

Угіддя земельної ділянки визначаються відповідно до переліку угідь згідно з Класифікацією видів земельних угідь (КВЗУ), що є додатком 4 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051.

Обмеження у використанні земель визначаються переліком обмежень щодо використання земель та земельних ділянок, що є додатком 6 до того ж Порядку.

Визначення меж земельної ділянки за допомогою координат виконується в системі координат УСК-2000 або в місцевих координатах, які однозначно пов'язанні з УСК-2000. Формування меж здійснюється у

програмному забезпеченні на основі проведених топографо-геодезичних робіт та вихідних даних.

Площа земельної ділянки визначається під час визначення межі земельної ділянки у програмному забезпеченні. Площа земельної ділянки повинна відповідати фактичній площі та правовстановлюючим документам.

Запобігання утворенню перетину із суміжними земельними ділянками (накладок) забезпечується шляхом порівняння меж земельної ділянки, що формується, та суміжних земельних ділянок.

Визначення точок закріплення меж межовими знаками зазвичай визначається у точках повороту меж.

Після затвердження технічної документації земельна ділянка буде віднесена до:

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

Згідно матеріалів топографо-геодезичних робіт визначено, що площа земельної ділянки складає 0.1110 га.

Межа земельної ділянки обґрунтовується документацією щодо встановлення меж земельної ділянки.

Сформована та затверджена документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) є підставою для внесення відомостей до Державного земельного кадастру разом з обмінним файлом.

У ході написання бакалаврської роботи було розроблено технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Об'єктом дослідження стала земельна ділянка з кадастровим номером 3220283401:11:001:0025, яка розташована за адресою: Київська область, село Веселинівка Баришівської територіальної громади. Площа земельної ділянки становить 0,1110 га. Земельна ділянка перебуває у приватній власності та надана для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (Додаток А).

Підставою для виконання робіт стали рішення органу місцевого самоврядування, державний акт на право власності на земельну ділянку та договір на виконання робіт. У процесі виконання роботи було проведено підготовчі, топографо-геодезичні та камеральні роботи, здійснено аналіз вихідної документації, визначено координати поворотних точок меж земельної ділянки та виконано обчислення її площі.

Для проведення геодезичних вимірювань використовувалися сучасні GNSS-технології та супутникове обладнання, що забезпечило необхідну точність визначення меж земельної ділянки. За результатами робіт складено кадастровий план, підготовлено матеріал технічної документації та встановлено, що площа земельної ділянки становить 0,1110 га, а її межі відповідають наявним правовстановлюючим документам (Додаток А).

Кінцевим результатом роботи стало встановлення та відновлення меж земельної ділянки в натурі, що забезпечує захист прав власника, запобігає виникненню земельних спорів та сприяє правильному внесенню відомостей до Державного земельного кадастру. Практичне значення роботи полягає у можливості використання отриманих результатів під час здійснення землепорядних робіт на території села Веселинівка та інших населених пунктів Баришівської територіальної громади (Додаток А).

Висновки до розділу 3

У третьому розділі розроблено проектне рішення щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) в межах села Веселинівка Баришівської територіальної громади Київської області та визначено послідовність виконання землевпорядних і геодезичних робіт, необхідних для формування відповідної технічної документації із землеустрою.

Дослідження порядку встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) засвідчило, що дана процедура включає комплекс взаємопов'язаних підготовчих, польових та камеральних робіт. Основою встановлення меж є виконання топографо-геодезичних вимірювань із застосуванням сучасних GNSS-технологій та використання державної системи координат УСК-2000. За результатами виконаних робіт формуються матеріали технічної документації із землеустрою, кадастровий план земельної ділянки, електронний обмінний файл у форматі XML, перелік обмежень у використанні земель та відомості про межові знаки. Формується технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) відповідно до статті 55 Закону України «Про землеустрій» та на її підставі здійснюється внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру та подальша державна реєстрація прав на земельну ділянку.

ВИСНОВКИ

У ході виконання кваліфікаційної роботи комплексно опрацьовано теоретичні, нормативно-правові та практичні засади встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) як одного з ключових елементів сучасної системи землеустрою та просторового планування територій. Отримані результати дозволяють сформулювати цілісне уявлення про роль даного процесу у функціонуванні земельних відносин, веденні Державного земельного кадастру та забезпеченні сталого розвитку територіальних громад.

Досліджено, що встановлення меж земельної ділянки є складним багатокомпонентним процесом, який поєднує правові, організаційні та геодезичні складові. Його сутність полягає у визначенні, закріпленні та відновленні просторових меж земельної ділянки на місцевості відповідно до даних землевпорядної документації та вимог чинного законодавства. Встановлення меж забезпечує формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав, що прямо впливає з положень Земельного кодексу України, зокрема статей 79 та 79-1, які визначають земельну ділянку як частину земної поверхні з установленими межами та правовим статусом.

У межах дослідження уточнено нормативно-правову базу регулювання процесу встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в Україні. Встановлено, що правове регулювання ґрунтується на комплексній взаємодії Конституції України, Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій», Закону України «Про Державний земельний кадастр», а також підзаконних нормативно-правових актів, зокрема постанови Кабінету Міністрів України №1051 від 17.10.2012 року.

Проаналізовано методичні підходи до встановлення меж земельних ділянок, які включають землевпорядний, геодезичний, кадастровий та правовстановлюючий компоненти. Землевпорядний підхід забезпечує

формування технічної документації та визначення параметрів земельної ділянки. Геодезичний підхід базується на виконанні топографо-геодезичних робіт із застосуванням сучасних приладів і технологій, що забезпечують точність координатного визначення меж у системі УСК-2000. Кадастровий підхід забезпечує внесення достовірних даних до Державного земельного кадастру, формуючи єдину інформаційну основу земельних ресурсів держави. Правовстановлюючий підхід гарантує юридичне закріплення прав на земельну ділянку та їх державну реєстрацію.

Розкрито значення встановлення меж земельних ділянок у контексті просторового розвитку територій. Встановлено, що чітке визначення меж є базовою умовою ефективного територіального планування, формування містобудівної документації та реалізації комплексних планів просторового розвитку територіальних громад. У сучасних умовах децентралізації саме земельні ресурси виступають основою економічного та соціального розвитку громад, а їх раціональне використання неможливе без достовірної просторової інформації.

Проаналізовано практичний аспект формування технічної документації із землеустрою, зокрема етапність виконання робіт, що включає укладання договору, збір вихідних даних, проведення геодезичних вимірювань, формування обмінного XML-файлу, створення кадастрового плану та внесення відомостей до Державного земельного кадастру. Встановлено, що якість виконання кожного етапу безпосередньо впливає на точність кінцевого результату та юридичну надійність сформованої земельної ділянки.

Окремо розкрито значення інформаційної бази встановлення меж земельних ділянок, яка включає дані Державного земельного кадастру, правовстановлюючі документи, містобудівну документацію, геодезичні матеріали та відомості про обмеження у використанні земель. Інтеграція цих даних забезпечує комплексний підхід до формування земельної ділянки як просторового об'єкта.

Узагальнюючи результати дослідження, слід зазначити, що встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) є не лише технічною процедурою землеустрою, а фундаментальною складовою системи управління земельними ресурсами. Воно забезпечує правову визначеність, просторову впорядкованість територій та створює основу для сталого розвитку земельних відносин в Україні.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

- 1) Броварська районна державна адміністрація - офіційний веб-сайт.
URL: <https://brovary-rda.gov.ua/> (дата звернення: 05.05.2026).
- 2) Веселинівка (Броварський район) – Вікіпедія. Вікіпедія.
URL: [https://uk.wikipedia.org/wiki/Веселинівка_\(Броварський_район\)](https://uk.wikipedia.org/wiki/Веселинівка_(Броварський_район)) (дата звернення: 05.05.2026).
- 3) Гунько Л. А. Стан інституційного забезпечення розвитку землевпорядкування в Україні. Agrosvit. 2023. № 17. С. 48–56. URL: <https://doi.org/10.32702/2306-6792.2023.17.48> (дата звернення: 27.04.2026)

Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану : Постанова Каб. Міністрів України від 07.05.2022 № 564 : станом на 18 груд. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/564-2022-п#Text> (дата звернення: 06.04.2026).
- 4) Земельне право : підручник / О. І. Баїк, У. П. Бобко, М. С. Долинська, А. О. Дутко, Н. М. Павлюк ; за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. 385 с.
- 5) Земельне право : підручник. 3-тє вид., доп. і перероб.; за ред. М. В. Шульги. Харків : Юрайт, 2023. 592 с.
- 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: 16.03.2026).

- 7) Конституція України : від 28.06.1996 № 254к/96-ВР : станом на 1 січ. 2020 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text> (дата звернення: 04.05.2026).
- 8) Кримінальний кодекс України : Кодекс України від 05.04.2001 № 2341-III : станом на 15 квіт. 2026 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2341-14#Text> (дата звернення: 25.04.2026).
- 9) Мартин А.Г., Ковальчук І.П., Євсюков Т.О., Тихенко Р.В., Шевченко О.В. Землеустрій. Частина 2: Навчальний посібник / А.Г. Мартин, І.П. Ковальчук, Т.О. Євсюков, Р.В. Тихенко, О.В. Шевченко. – К.: ЦП «Компринт», 2017. – 195 с.
- 10) Мартин А.Г., Прядка Т.М., Гунько Л.А., Ковальчук І.П., Кустовська О.В., Чумаченько О.М., Гетманьчик І.П., Колганова І.Г. Землеустрій. Частина 3.: У 2 кн., Кн. 1, [текст] навчальний посібник / Мартин А.Г., Прядка Т.М., Гунько Л.А., Ковальчук І.П., Кустовська О.В., Чумаченько О.М., Гетманьчик І.П., Колганова І.Г. [за загальною редакцією А.Г.Мартина]. – К.: , 2017. 510 с.
- 11) Офіційний електронний портал Держгеокадастру. URL: <https://e.land.gov.ua/> (дата звернення: 06.05.2026).
- 12) Планування розвитку територій / Мартин А.Г., Гунько Л.А., Колганова І.Г. – К.: ДП «Компринт», 2015. – 276 с.
- 13) Податковий кодекс України : Кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI : станом на 15 квіт. 2026 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (дата звернення: 25.04.2026).
- 14) Постанова Верховного суду України по справі №314/6175/16-а. База правових позицій | Верховний Суд. URL: <https://lpd.court.gov.ua/legal-position/3680/document/3802> (дата звернення: 27.04.2026).

- 15) Про введення воєнного стану в Україні : Указ Президента України від 24.02.2022 № 64/2022 : станом на 28 січ. 2026 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/64/2022#Text> (дата звернення: 06.04.2026).
- 16) Про визнання таким, що втратив чинність, наказу Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 № 376 : Наказ Всі міжнар. док. від 13.08.2021 № 127. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1142-21#Text> (дата звернення: 25.04.2026).
- 17) Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3613-17> (дата звернення: 16.03.2026).
- 18) Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1952-15> (дата звернення: 16.03.2026).
- 19) Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Постанова Кабінету Міністрів України; Порядок, Перелік від 25.12.2015 № 1127 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1127-2015-%D0%BF> (дата звернення: 16.03.2026).
- 20) Про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру : Постанова Каб. Міністрів України від 14.01.2015 № 15 : станом на 16 груд. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/15-2015-п#Text> (дата звернення: 25.04.2026).
- 21) Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів : Наказ МОЗ України від 19.06.1996 № 173 : станом на 13 лют. 2026 р.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0379-96#Text> (дата звернення: 25.04.2026).

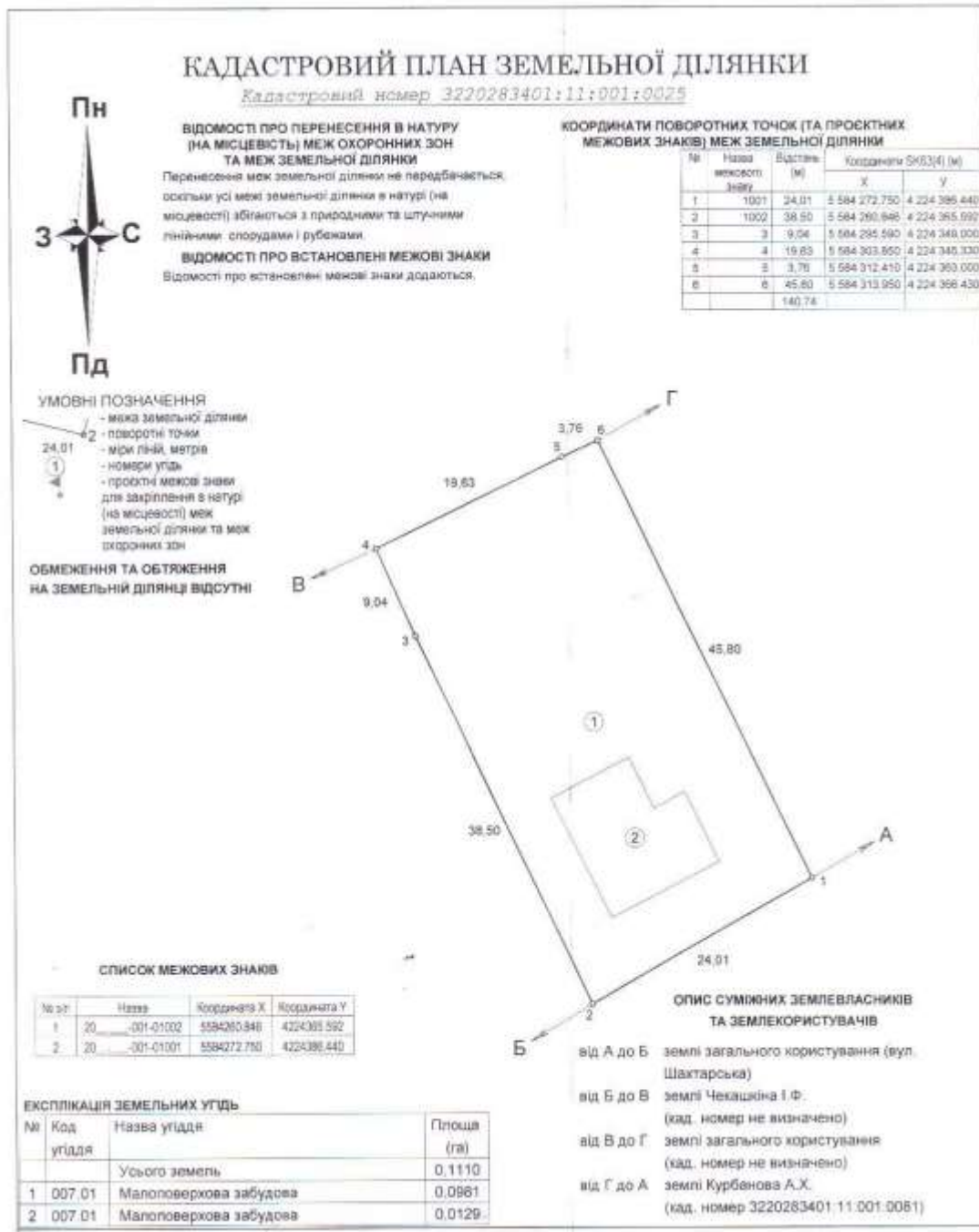
- 22) Про затвердження Державної стратегії регіонального розвитку на 2021-2027 роки : Постанова Каб. Міністрів України від 05.08.2020 № 695 : станом на 6 січ. 2026 р.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/695-2020-п#Text> (дата звернення: 05.05.2026).
- 23) Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками : Наказ Держ. ком. України із зем. ресурсів від 18.05.2010 № 376 : станом на 14 верес. 2021 р.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10#Text> (дата звернення: 25.04.2026).
- 24) Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру (додатки 2-57 до Порядку) : Постанова Каб. Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 : станом на 7 лют. 2026 р.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/10516-2012-п#Text> (дата звернення: 25.04.2026).
- 25) Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : Постанова Каб. Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 : станом на 7 лют. 2026 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п#Text> (дата звернення: 25.04.2026).
- 26) Про затвердження Порядку використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою : Наказ М-ва аграр. політики та продовольства України від 02.12.2016 № 509. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1646-16#Text> (дата звернення: 27.04.2026).
- 27) Про затвердження Порядку топографічної зйомки у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 : Наказ Всі міжнар. док. від 17.04.2025

- № 1675. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0868-25#Text> (дата звернення: 27.04.2026).
- 28) Про затвердження Правил охорони електричних мереж : Постанова Каб. Міністрів України від 27.12.2022 № 1455 : станом на 11 трав. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1455-2022-п#Text> (дата звернення: 25.04.2026).
- 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: 16.03.2026).
- 30) Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/280/97-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 16.03.2026).
- 31) Про охорону земель : Закон України від 19.06.2003 № 962-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/962-15> (дата звернення: 16.03.2026).
- 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: 16.03.2026).
- 33) Про природно-заповідний фонд України : Закон України від 16.06.1992 № 2456-XII : станом на 11 берез. 2026 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-12#Text> (дата звернення: 25.04.2026).
- 34) Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI : станом на 19 груд. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення: 25.04.2026).
- 35) Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність : Закон України від 23.12.1998 № 353-XIV : станом на 15 листоп. 2024 р.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14#Text> (дата звернення: 27.04.2026).

- 36) Публічна кадастрова карта України. URL: <https://kadaстрова-karta.com/> (дата звернення: 06.04.2026).
- 37) Раціональне використання та охорона земель. / Купріянич І., О.Дорош, О. Сакаль, Є. Бутенко. К: "ФОП Гуляєва В.М.", 2024. - 404 с.;
- 38) Третяк М. А., Ляшкова Т. С. Історична сутність законодавчо-нормативних відмінностей у правовому процесі встановлення та відновлення меж земельної ділянки. Землевпорядна галузь України: здобутки, виклики та перспективи»: Матеріали V Міжнар. науково-практ. конф., м. Біла Церква, 12–13 берез. 2026 р. 2026. С. 25–28.

ДОДАТКИ



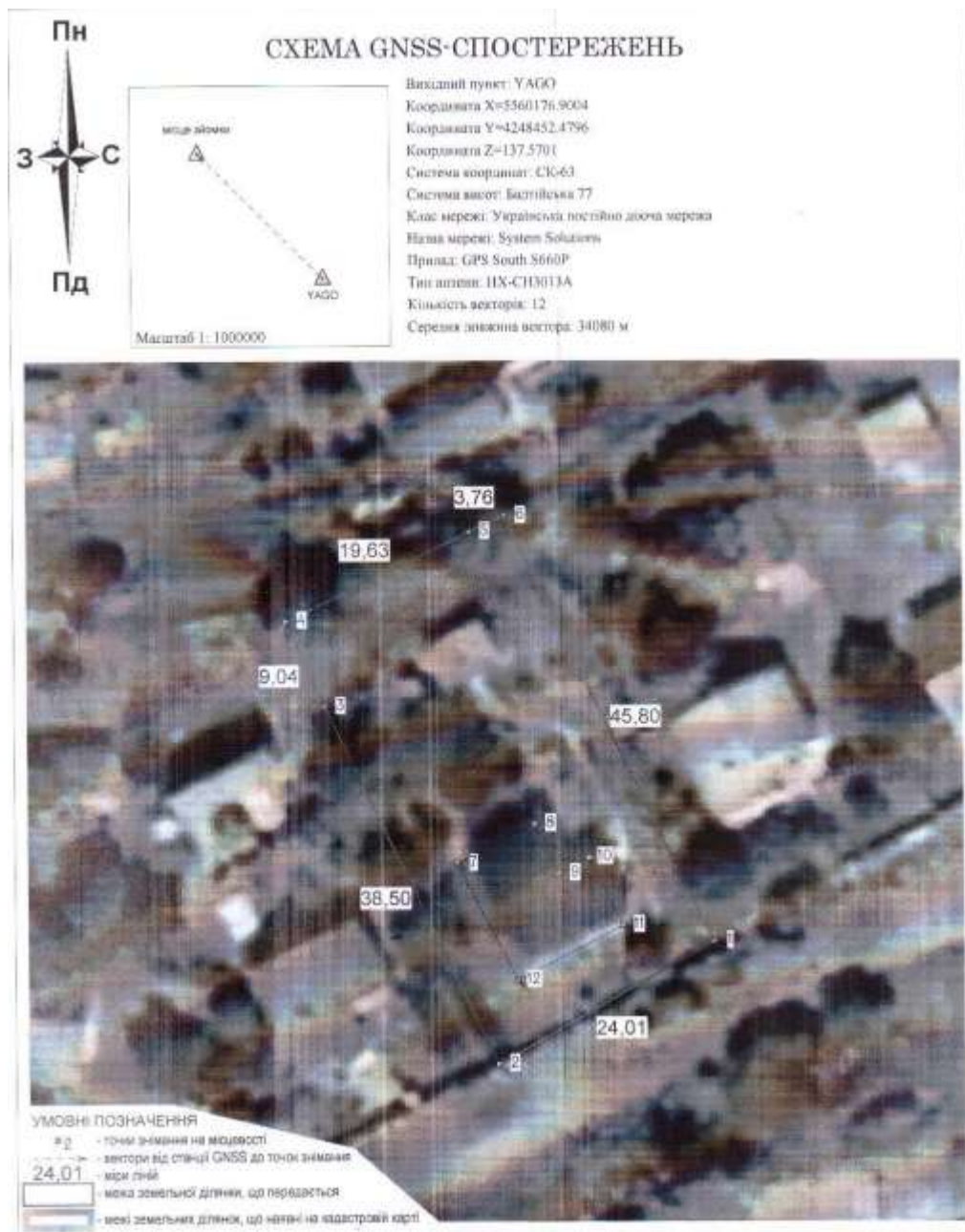
Додаток А

Викопіювання з кадастрової карти



Опис меж межа земельної ділянки межа кадастрової зони

- з південного-заходу землі Чекашкіна І.Ф. (кад. номер не визначено)
- з північного-заходу землі загального користування (кад. номер не визначено)
- з північного-сходу землі Курбанова А.Х. (кад. номер 3220283401:11:001:00811 13)
- з північного-сходу землі Курбанова А.Х. (кад. номер 3220283401:11:001:00811)



Додаток Б

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	5584272,75	4224386,44	11,904	-20,848	-116420918,292	50287096,18176
2	5584260,846	4224365,592	-22,84	-37,44	-209074726,07424	-96484510,12128
3	5584295,59	4224349	-43,004	-20,262	-112148997,24458	-181663904,396
4	5584303,85	4224345,33	-16,82	14	78180253,9	-71053488,4506
5	5584312,41	4224363	-10,1	21,1	117828991,851	-42666066,3
6	5584313,95	4224366,43	39,66	23,44	130896318,988	167538372,8138
1	5584272,75	4224386,44	41,2	20,01	111741297,7275	174044721,328
			Сума:0,000	Сума:0,000	Сума:2220,855680	Сума: 2220,855680
					Площа 0,1110 га	Площа: 0,1110 га

ВІДОМІСТЬ обчислення координат вимірюваних точок GPS та оцінки їх точності

Вихідний пункт	Назва точки	dN	dE	Довжина Вектора м	Обрах точність	X	Y
YAGO	1	24095,850	-24066,030	34055,606	0,031	5584272.750	4224386,440
YAGO	2	24083,950	-24086,880	34061,923	0,037	5584260,846	4224365,592
YAGO	3	24118,690	-24103,470	34098,225	0,028	5584295,590	4224349,000
YAGO	4	24126,950	-24107,140	34106,662	0,044	5584303,850	4224345,330
YAGO	5	24135,510	-24089,470	34100,233	0,043	5584312,410	4224363,000
YAGO	6	24137,050	-24086,040	34098,900	0,043	5584313,950	4224366,430
YAGO	7	24103,430	-24090,740	34078,433	0,034	5584280,330	4224361,730
YAGO	8	24107,240	-24083,300	34075,869	0,030	5584284,140	4224369,170
YAGO	9	24102,460	-24080,930	34070,812	0,031	5584279,360	4224371,540
YAGO	10	24104,030	-24078,010	34069,859	0,034	5584280,930	4224374,460
YAGO	11	24097,420	-24074,800	34062,914	0,031	5584274,320	4224377,670
YAGO	12	24092,080	-24084,980	34066,333	0,033	5584268,980	5584268,980