

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

Факультет землевпорядкування

ПОГОДЖЕНО

**Декан факультету
землевпорядкування**

Олександр ШЕВЧЕНКО
(підпис)

«_____» _____ 2026 р.

**ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ
Завідувач кафедри земельного
кадастру**

Наталія МЕДИНСЬКА
(підпис)

«_____» _____ 2026 р.

БАКАЛАВРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

**на тему: «Об'єднання земельних ділянок за адресою: провулок Горький 35,
37, 39 у Деснянському районі міста Києва для реалізації містобудівних
потреб»**

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітньо-професійна програма «Геодезія та землеустрій»

Гарант освітньої програми

«Геодезія та землеустрій»,

д. геогр. н., професор

(науковий ступінь та вчене звання)

Керівник бакалаврської

кваліфікаційної роботи,

к.е.н., доц.

(науковий ступінь та вчене звання)

Виконав

(підпис)

Іван КОВАЛЬЧУК

(підпис)

Олег ЦВЯХ

(підпис)

Максим МАЛАЩУК

КИЇВ - 2026

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

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
земельного кадастру
проф., д-р екон. наук _____ Наталія МЕДИНСЬКА
« ____ » _____ 2025 р.

З А В Д А Н Н Я
ДО ВИКОНАННЯ БАКАЛАВРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ
Малащуку Максиму Олександровичу

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»;
Освітньо-професійна програма «Геодезія та землеустрій»;
Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи
«Об'єднання земельних ділянок за адресою: провулок Горький 35, 37, 39 у Деснянському районі міста Києва для реалізації містобудівних потреб»
Затверджена наказом від 27.11.2025 року № 2899 «С»;
Термін подання завершеної роботи на кафедру: за 10 днів до захисту;
Вихідні дані до бакалаврської кваліфікаційної роботи: технічна документація, матеріали ПКК та ДЗК, загальна інформація про місце розташування досліджуваного об'єкта.

Перелік питань, що потрібно розробити:

- 1.) Теоретико-правові основи об'єднання земельних ділянок
- 2.) Провести аналіз земельних ділянок до та після об'єднання
- 3.) Оцінити ефективність об'єднання земельних ділянок та перспективи реалізації містобудівних потреб власника

Дата видачі завдання "28" листопада 2025 р.

**Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи (проєкту)**

(підпис)

Олег ЦВЯХ

Завдання взяв до виконання

(підпис)

Максим МАЛАЩУК

ЗМІСТ

РЕФЕРАТ	6
ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ.....	9
ВСТУП	10
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ОСНОВИ ОБ'ЄДНАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	12
1.1 Теоретичні, правові та організаційні основи об'єднання земельних ділянок	12
1.2 Порядок та етапи об'єднання земельних ділянок.....	15
1.3 Роль містобудівної документації та обмежень у процесі об'єднання земельних ділянок	21
Висновки до першого розділу.....	22
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ІСНУЮЧОГО СТАНУ ТА ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	23
2.1 Місцерозташування та історико-правові умови формування земельних ділянок.....	23
2.2 Характеристика земельних ділянок до об'єднання	24
2.3. Аналіз правовстановлюючих документів.....	29
2.4. Містобудівні умови та обмеження забудови території в зоні підтоплення.	31
Висновки до другого розділу	32
РОЗДІЛ 3. ПРАКТИЧНЕ ОБ'ЄДНАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА ПЕРСПЕКТИВИ ЇХ МІСТОБУДІВНОГО ОСВОЄННЯ	33
3.1 Підготовчі роботи розроблення технічної документації із землеустрою	33
3.2 Камеральна обробка матеріалів, розрахунок площі та оформлення новоутвореної ділянки.....	34
3.3 Державна реєстрація об'єднаної земельної ділянки та її кадастрові характеристики	35
3.4 Оцінка ефективності об'єднання та перспективи реалізації містобудівних потреб	40
Висновки до третього розділу.....	41
ВИСНОВКИ.....	42
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	44
ДОДАТКИ.....	46

РЕФЕРАТ

У бакалаврській кваліфікаційній роботі досліджено процес об'єднання земельних ділянок на прикладі трьох суміжних присадибних ділянок за адресою: провулок Горького, 35, 37, 39 у Деснянському районі м. Києва.

Актуальність теми зумовлена необхідністю оптимізації структури земельної власності, усунення чересполосиці та створення єдиних земельних масивів для реалізації містобудівних потреб у межах столиці.

Мета роботи – комплексний аналіз процедури об'єднання земельних ділянок та оцінка її ефективності для подальшої житлової забудови.

Завдання, що були вирішені:

- дослідити теоретичні, правові та організаційні основи об'єднання земельних ділянок;
- проаналізувати нормативно-правову базу та порядок проведення робіт;
- вивчити місцезнаходження, історичні та правові умови формування досліджуваних ділянок;
- проаналізувати правовстановлюючі документи, обтяження та містобудівні обмеження;
- розглянути етапи виконання геодезичних, камеральних робіт та державної реєстрації;
- оцінити ефективність об'єднання та перспективи реалізації містобудівних потреб.

Об'єкт дослідження – земельні ділянки з кадастровими номерами 8000000000:62:142:0115, 8000000000:62:142:0116, 8000000000:62:142:0151 та новоутворена ділянка № 8000000000:62:142:0152.

Предмет дослідження – процес об'єднання земельних ділянок та його вплив на можливості містобудівного освоєння території.

У результаті роботи виконано технічну документацію із землеустрою, проведено об'єднання трьох земельних ділянок в одну площею 0,2742 га,

здійснено її державну реєстрацію в Державному земельному кадастрі. Встановлено, що на 89,4 % території діє обмеження у вигляді зони підтоплення.

Практичне значення роботи полягає в детальному аналізі реального прикладу об'єднання земельних ділянок у приватному секторі Києва, який може бути використаний як методичний приклад для подібних землепорядних робіт.

Ключові слова: об'єднання земельних ділянок, технічна документація із землеустрою, містобудівні обмеження, зона підтоплення, Деснянський район, кадастрова реєстрація, присадибна ділянка.

ABSTRACT

This bachelor's thesis examines the process of land consolidation using the example of three adjacent residential plots located at 35, 37, and 39 Gorky Lane in the Desnianskyi District of Kyiv.

The relevance of the topic stems from the need to optimize the structure of land ownership, eliminate fragmented plots, and create unified land parcels to meet urban planning needs within the capital.

The aim of the thesis is to conduct a comprehensive analysis of the land consolidation procedure and evaluate its effectiveness for future residential development.

Tasks accomplished:

- to investigate the theoretical, legal, and organizational foundations of land consolidation;
- to analyze the regulatory framework and the procedure for carrying out the work;
- to study the location, historical, and legal conditions of the formation of the plots under study;
- to analyze title documents, encumbrances, and urban planning restrictions;
- to examine the stages of performing surveying, desk-based work, and state registration;

- to assess the effectiveness of consolidation and the prospects for meeting urban planning needs.

The subject of the study is the land parcels with cadastral numbers 8000000000:62:142:0115, 8000000000:62:142:0116, 8000000000:62:142:0151, and the newly formed plot No. 8000000000:62:142:0152.

The subject of the study is the process of land consolidation and its impact on the possibilities for urban development of the territory.

As a result of the work, technical documentation on land management was prepared, three land plots were consolidated into a single plot with an area of 0.2742 ha, and its state registration was completed in the State Land Cadastre. It was established that 89.4% of the territory is subject to a restriction in the form of a flood zone.

The practical significance of this work lies in a detailed analysis of a real-world example of land consolidation in the private sector of Kyiv, which can serve as a methodological model for similar land management projects.

Keywords: consolidation of land parcels, technical land management documentation, urban planning restrictions, flood zone, Desnianskyi District, cadastral registration, private plot.

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

- АТО — адміністративно-територіальна одиниця;
ДБН — державні будівельні норми;
ДЗК — Державний земельний кадастр;
ЗКУ — Земельний кодекс України;
КВЦПЗ — Класифікація видів цільового призначення земель;
МК — містобудівний кадастр;
ПКК — Публічна кадастрова карта;
ТДЗ — технічна документація із землеустрою;
ФОП — фізична особа-підприємець;
НГО — нормативна грошова оцінка земель;
ГІС — геоінформаційна система;
УСК-2000 — Універсальна система координат 2000 року;
СК-63 — система координат 1963 року.

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Об'єднання земельних ділянок є одним із важливих механізмів оптимізації землекористування в умовах розвитку містобудівних процесів. У сучасних умовах значного попиту на житлову забудову в Києві особливої актуальності набуває створення єдиних земельних масивів оптимальної площі та конфігурації, придатних для будівництва індивідуальних житлових будинків і господарських споруд.

Актуальність теми зумовлена необхідністю вдосконалення процедур землеустрою, спрощення оформлення прав на землю та підвищення інвестиційної привабливості земельних ділянок. Об'єднання дозволяє усунути чересполосицю, покращити планувальні характеристики території та створити умови для комплексної реалізації містобудівних потреб власника.

Мета дослідження полягає у комплексному вивченні процесу об'єднання земельних ділянок на прикладі трьох суміжних ділянок за адресою: провулок Горького, 35, 37, 39 у Деснянському районі м. Києва та обґрунтуванні його ефективності для реалізації містобудівних потреб.

Для досягнення поставленої мети визначено такі **завдання**:

- дослідити теоретичні, правові та організаційні основи об'єднання земельних ділянок;
- проаналізувати нормативно-правову базу регулювання робіт з об'єднання земельних ділянок в Україні;
- визначити роль містобудівної документації та обмежень у процесі об'єднання земель;
- охарактеризувати місцезорозташування, історичні та правові умови формування досліджуваних земельних ділянок;
- провести аналіз земельних ділянок до та після об'єднання;
- проаналізувати правовстановлюючі документи, обтяження та містобудівні обмеження території;

- розглянути етапи виконання геодезичних, камеральних робіт та оформлення технічної документації;
- оцінити ефективність об'єднання земельних ділянок та перспективи реалізації містобудівних потреб власника.

Об'єкт дослідження – земельні ділянки з кадастровими номерами 80000000000:62:142:0115, 80000000000:62:142:0116, 80000000000:62:142:0151 та новоутворена земельна ділянка № 80000000000:62:142:0152.

Предмет дослідження – процес об'єднання земельних ділянок та його вплив на можливості реалізації містобудівних потреб.

Методи дослідження. У роботі застосовувалися загальнонаукові методи (аналіз, синтез, порівняння), спеціальні методи землеустрою (геодезичні, камеральні), нормативно-правовий аналіз, картографічний метод та метод системного підходу.

Практична цінність роботи полягає в комплексному аналізі реального процесу об'єднання земельних ділянок у Деснянському районі м. Києва, що може бути використане як приклад при виконанні подібних землевпорядних робіт та для обґрунтування доцільності об'єднання земельних ділянок з метою житлової забудови.

Структура роботи. Бакалаврська робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ОСНОВИ ОБ'ЄДНАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

1.1 Теоретичні, правові та організаційні основи об'єднання земельних ділянок

Відповідно до статті 79¹ ЗКУ, формування земельних ділянок здійснюється:

у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;

шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;

шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проектами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;

шляхом інвентаризації земель у випадках, передбачених законом;

за проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв);

за затвердженими комплексними планами просторового розвитку території територіальних громад, генеральними планами населених пунктів, детальними планами території [6].

Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі [6].

Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера [6].

Формування земельних ділянок (крім випадків, визначених у частинах шостій - сьомій цієї статті) здійснюється за проектами землеустрою щодо відведення земельних ділянок [6].

Формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні,

без зміни їх цільового призначення здійснюються за технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок [6].

Поділ, об'єднання земельної ділянки, що перебуває у заставі, здійснюється за згодою землекористувача, заставодержателя. Поділ, об'єднання земельної ділянки, що перебуває у користуванні, здійснюється за згодою землекористувача, заставодержателя. Справжність підпису на такій згоді засвідчується нотаріально [6].

Земельні ділянки можуть бути об'єднані, якщо вони мають однакове цільове призначення. У разі поділу земельної ділянки, об'єднання земельних ділянок сформовані земельні ділянки зберігають своє цільове призначення [6].

Спеціальний Закон, який визначає правові та організаційні основи діяльності сфері землеустрою і спрямований на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами із забезпечення сталого розвитку землекористування, є Закон України «Про землеустрій» [6, 15].

Серед видів технічної документації із землеустрою відповідно до пункту «й» ст. 25 Закону України «Про землеустрій» зазначена технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок [15, 17].

Статтею 26 Закону України «Про землеустрій» наголошено, що замовниками документації із землеустрою можуть бути органи державної влади, органи місцевого самоврядування, землевласники і землекористувачі [15, 17].

Склад технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок визначений статтею 56 Закону України «Про землеустрій» [15, 17].

Відповідно до вимог пункту «є» ст. 56 Закону України «Про землеустрій» технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок повинна включати згоду власника земельної ділянки, для земель державної власності – органу, уповноваженого здійснювати розпорядження земельною ділянкою, на поділ чи об'єднання земельних ділянок користувачем

(крім випадків поділу земельної ділянки у зв'язку з набуттям права власності на житловий будинок, розташований на ній) [15, 17].

Отже, виключний перелік документів, який включає технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок, наведено у статті 56 Закону. Поділити земельну ділянку може сам власник земельної ділянки або за його згодою землекористувач [15, 17].

Відповідно до пункту 12 статті 186 Земельного кодексу України технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок погоджується:

- у разі якщо поділ, об'єднання земельних ділянок здійснюється її користувачем – власником земельних ділянок, а щодо земельних ділянок державної або комунальної власності – органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування, уповноваженими розпоряджатися земельними ділянками відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України;

- разі поділу, об'єднання земельної ділянки, що перебуває у заставі, – заставодержателем;

- разі поділу, об'єднання власником земельної ділянки, що перебуває у користуванні, – землекористувачем [6, 17].

Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок затверджується замовником [6, 17].

Звертаємо увагу на те, що на підставі технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок не відбувається зміна угідь земельних ділянок, сформованих за результатом поділу земельної ділянки [6, 17].

Процедура внесення до Державного земельного кадастру змін до відомостей про зареєстровані земельні ділянки визначена пунктами 116-134 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 [14, 17].

Так, згідно із пунктом 116 Порядку ведення Державного земельного кадастру, внесення до Державного земельного кадастру змін до відомостей про зареєстровану земельну ділянку, зазначених у пункті 24 Порядку ведення Державного земельного кадастру (підпункт 11 пункту 24 – відомості про склад угідь), здійснюється шляхом внесення таких відомостей до відповідної Поземельної книги [14, 17].

Відповідно до пункту 121 Порядку ведення Державного земельного кадастру для внесення до відомостей про земельну ділянку змін щодо цільового призначення земельної ділянки, складу угідь, нормативної грошової оцінки, а також до відомостей про межі земельної ділянки (у разі їх встановлення (відновлення) за фактичним використанням земельної ділянки) Державному кадастровому реєстраторові подаються:

- 1) заява за формою згідно з додатком 12;
- 2) оригінал документації із землеустрою або оцінки земель, яка є підставою для внесення таких змін (крім випадків зміни виду використання земельної ділянки в межах земель певної категорії);
- 3) електронний документ (крім випадків внесення відомостей про зміну виду використання) [14, 17].

Підстави для відмови у внесенні до Поземельної книги змін до відомостей про земельну ділянку визначені пунктом 122 Порядку ведення Державного земельного кадастру [14, 17].

1.2 Порядок та етапи об'єднання земельних ділянок

Процедура поділу (об'єднання) земельної ділянки (земельних ділянок) складається з таких етапів:

- ідготовчі роботи;
- ольові топографо-геодезичні та камеральні роботи;
- становлення межових знаків на створені земельні ділянки;
- формлення технічної документації;

еєстрація земельної ділянки (земельних ділянок) у Державному земельному кадастрі;

державна реєстрація речових прав на земельну ділянку (земельні ділянки) [3].

Підготовчі роботи включають збір та аналіз виконавцем наявних документів із землеустрою, матеріалів інвентаризації земель, планово-картографічних матеріалів, правових підстав набутої земельної ділянки у власність (користування), матеріалів містобудівної документації, відомостей про наявність спірних питань щодо меж земельної ділянки, переліку обмежень у використанні земельної ділянки і наявні земельні сервітути, списків координат пунктів полігонометрії [3].

Польові топографо-геодезичні та камеральні роботи.

Топографо-геодезичні роботи щодо обмірів земельної ділянки виконуються відповідно до законів України «Про землеустрій», «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98), затвердженої наказом Укргеодезкартографії від 09.04.98 року №56, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 23.06.98 за №393/2833 (із змінами) [3, 12, 15].

Топографо-геодезичні роботи здійснюються з метою уточнення в натурі (на місцевості) місцезнаходження земельної ділянки, яка підлягає поділу, її конфігурації, площі, складу угідь, забудованих земель, інженерних комунікацій та інших режимоутворюючих об'єктів. У процесі робіт також проводиться уточнення місць встановлення та наявності існуючих межових знаків [3].

Геодезичною основою при проведенні топографо-геодезичних робіт та кадастрових зйомок є:

ункти Державної геодезичної мережі (далі – ДГМ) 1-3 класів;
ункти геодезичних мереж згущення (далі – ГМЗ) 4 класу 1 та 2 розрядів;
танції постійно діючої мережі спостережень глобальних навігаційних супутникових систем (далі – УПМ ГНСС) [3].

Координати поворотних точок меж визначаються в державній системі координат (СК – 63 або УСК-2000) [3].

Комплекс польових топографо-геодезичних робіт включає:
 творення знімальної геодезичної мережі (у разі потреби);
 німання меж земельної ділянки;

- знімання угідь та зон обмежень (обтяжень) у їх використанні [3].

Координати пунктів знімальної мережі визначають від пунктів ДГМ та станції УПМ ГНСС спостереженнями ГНСС у статичному режимі або побудовою лінійно кутових мереж та ходів 4-го класу та 1 й 2-го розрядів [3].

Знімання на місцевості виконується з використанням супутникових геодезичних приймачів ГНСС, електронних тахеометрів або теодолітів [3].

Вимірювальне обладнання, яке використовується для виконання топографо геодезичних робіт, повинно мати:

сертифікат відповідності геодезичних приладів згідно з наказом Державного комітету стандартизації, метрології та сертифікації України від 19.02.2002 № 100 «Про затвердження Порядку оформлення та видачі сертифікатів за твердження типу засобів вимірювальної техніки, сертифікатів відповідності засобів вимірювальної техніки затвердженому типу та свідоцтв про визнання затвердження типу засобів вимірювальної техніки» (у виробника/розповсюдника геодезичного обладнання);

відоцтво Комітету України по стандартизації, метрології та сертифікації (Держстандарту) щодо проходження приладами та обладнанням, що використовуються метрологічні повірки [2, 3].

Опрацювання даних, отриманих у результаті польових топографо-геодезичних робіт здійснюється в камеральних умовах. Після камеральних робіт складається схема поділу земельної ділянки [3].

При складанні схеми враховується рельєф місцевості, забезпеченість під'їздними шляхами, склад угідь, генеральні плани забудови території та плани детального планування. На схемі відображаються існуючі та проекти межі земельних ділянок, міри ліній, місця встановлення межових знаків. Схеми поділу погоджуються із власниками землі, а при розподілі земельної ділянки спільної власності – зі всіма співвласниками [3].

На підставі погодженої схеми поділу земельної ділянки складаються кадастрові плани на кожен окрему земельну ділянку, а при об'єднанні декількох земельних ділянок – на об'єднану земельну ділянку [3].

Також складається збірний кадастровий план земельних ділянок, які об'єднуються в одну земельну ділянку та збірний кадастровий план земельної ділянки, яка поділяється на окремі земельні ділянки [3].

На кадастровому плані відображаються:

площа земельної ділянки;

овнішні межі земельної ділянки (із зазначенням суміжних земельних ділянок, їх власників, користувачів суміжних земельних ділянок державної чи комунальної власності);

оординати поворотних точок земельної ділянки;

інійні проміри між поворотними точками меж земельної ділянки; кадастровий номер земельної ділянки;

адастрові номери суміжних земельних ділянок (за наявності); межі земельних угідь;

ежі частин земельних ділянок, на які поширюється дія обмежень у використанні земельних ділянок, права суборенди, сервітуту;

онтури об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці [3].

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 складовою кадастрового плану земельної ділянки [3].

Встановлення межових знаків відбувається по межі поділу земельної ділянки. Роботи щодо встановлення межових знаків ведуться відповідно до «Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками», затвердженої Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів №376 від 18.05.2010 року [3, 13].

Закріплення межовими знаками кутів повороту меж новостворених земельних ділянок у натурі (на місцевості) здійснюється виконавцем робіт у присутності власника (користувача) земельної ділянки або його уповноваженої особи [3].

За результатами робіт виконавець передає замовнику межові знаки на зберігання, про що складається «Акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання». До акта додається список межових знаків, переданих на зберігання [3].

На підставі польових та камеральних робіт складається технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок, яка включає:

описуювальну записку;

технічне завдання на складання документації; матеріали польових геодезичних робіт;

схеми поділу (об'єднання) земельної ділянки;

кадастрові плани земельних ділянок;

акт приймання передачі межових знаків на зберігання при поділі земельної ділянки по межі поділу;

копії правовстановлюючих документів на земельну ділянку;

отаріально посвідчена згода на поділ чи об'єднання земельної ділянки заставодержателів, користувачів земельної ділянки (у разі перебування земельної ділянки в заставі, користуванні);

згода органу, уповноваженого здійснювати розпорядження земельною ділянкою в разі поділу (об'єднання земельних ділянок державної чи комунальної власності) [3].

Реєстрація земельної ділянки (земельних ділянок) у Державному земельному кадастрі [3].

На підставі виготовленої документації із землеустрою здійснюється державна реєстрація новоствореної земельної ділянки (земельних ділянок). Для

цього державному кадастровому реєстратору, який здійснює таку реєстрацію, подаються:

заява за формою, встановленою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин;

оригінал технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок;

технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок у формі електронного документа [3].

Державний кадастровий реєстратор, який здійснює державну реєстрацію земельних ділянок, протягом чотирнадцяти днів з дня реєстрації заяви:

перевіряє відповідність документів вимогам законодавства;

а результатами перевірки здійснює державну реєстрацію земельної ділянки (земельних ділянок) або надає заявнику мотивовану відмову у державній реєстрації [3].

На підтвердження внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельну ділянку заявникові видається витяг з Державного земельного кадастру [3].

Державна реєстрація речових прав на земельну ділянку (земельні ділянки)

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки проводиться після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі. Для проведення державної реєстрації прав заявник подає органів державної реєстрації прав, нотаріусові заяву, форму та вимоги до заповнення якої встановлює Мін'юст. Заява подається окремо щодо кожного об'єкта нерухомого майна [3].

Для проведення державної реєстрації права власності з видачею свідоцтва на новосформовану земельну ділянку в разі формування земельної ділянки шляхом поділу або об'єднання раніше сформованих земельних ділянок заявник подає документ, що підтверджує виникнення права власності на раніше сформовану земельну ділянку [3].

На підтвердження державної реєстрації права власності заявникові видається витяг з Державного реєстру прав [3].

1.3 Роль містобудівної документації та обмежень у процесі об'єднання земельних ділянок

Містобудівна документація відіграє ключову роль у процесі об'єднання земельних ділянок, виступаючи важливим інструментом узгодження землевпорядних дій з вимогами територіального планування та подальшої забудови території.

Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», дані містобудівного кадастру, генеральні плани населених пунктів та детальні плани території є основою для визначення можливостей використання земельних ділянок [16].

При розробленні технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок обов'язковим є аналіз матеріалів містобудівної документації для виявлення обмежень у використанні земель» [3].

Містобудівні обмеження (зони особливого режиму забудови, зони підтоплення, санітарно-захисні зони, охоронні зони інженерних мереж тощо) не перешкоджають проведенню об'єднання земельних ділянок, але суттєво впливають на параметри можливого будівництва на новоутвореній ділянці. Вони повинні бути враховані, перенесені в натуру та відображені у технічній документації із землеустрою.

Ігнорування вимог містобудівної документації при об'єднанні земельних ділянок може призвести до суттєвих труднощів при подальшому отриманні містобудівних умов та обмежень або будівельного дозволу.

Таким чином, роль містобудівної документації та обмежень у процесі об'єднання земельних ділянок полягає у забезпеченні комплексного підходу до формування земельної ділянки, при якому кадастрові дії узгоджуються з вимогами просторового розвитку території. Це особливо важливо при реалізації

містобудівних потреб, зокрема будівництві житлових будинків, господарських будівель і споруд.

Висновки до першого розділу

Отже, проведений аналіз теоретичних, правових та організаційних основ об'єднання земельних ділянок засвідчив, що дана процедура є важливим правовим і землевпорядним інструментом, який дозволяє оптимізувати використання земельних ресурсів та створювати умови для реалізації містобудівних потреб.

Дослідження нормативно-правової бази показало, що об'єднання земельних ділянок регулюється комплексом нормативних актів, головними з яких є Земельний кодекс України (ст. 79-1), Закон України «Про землеустрій» (ст. 25, 26, 56) та Порядок ведення Державного земельного кадастру. Встановлено, що об'єднання можливе лише за умови суміжності ділянок, однакового цільового призначення та наявності відповідних згод заінтересованих сторін.

Аналіз порядку та етапів об'єднання земельних ділянок продемонстрував чітку послідовність дій, що включає підготовчі роботи, топографо-геодезичні та камеральні роботи, встановлення межових знаків, оформлення технічної документації, реєстрацію земельної ділянки в Державному земельному кадастрі та державну реєстрацію речових прав.

Окрім того, дослідження підтвердило важливу роль містобудівної документації та обмежень у використанні земель у процесі об'єднання. Містобудівні обмеження не перешкоджають проведенню об'єднання, але суттєво впливають на подальші можливості забудови новоутвореної земельної ділянки.

РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ІСНУЮЧОГО СТАНУ ТА ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

2.1 Місцерозташування та історико-правові умови формування земельних ділянок

Землі, на яких розташувався Деснянський район мають давню історію. Київ за часів середньовіччя був містом-фортецею. В системі його оборонних споруд значну роль відігравали навколишні містечка, що мали укріплені замки. На сході це була Вигурівщина, розташована біля річки Десенки [10].

У письменних джерелах XVI-XVII століть Вигурівщина згадується як місцевість, подарована землевласником Яном Вигурою (звідси, ймовірно, і походить назва місцевості) Михайлівському Золотоверхому монастирю, що було юридично закріплено універсалом Богдана Хмельницького у 1654 році. Перша письмова згадка про Троєщину належить до 1667 року [10].

За часів Київської Русі між Троєщиною і Вигурівщиною був заміський князівський палац з угіддям Юрія Долгорукого. Цей куточок називали “Раєм”. А у XV столітті на Вигурівщині був споруджений князівський замок “Олелькове городище” [10].

Як адміністративно-територіальну одиницю в складі м. Києва Ватутінський район було утворено 30 грудня 1987 року Указом Президії Верховної Ради України. Назву було присвоєно на честь генерала армії М.Ф.Ватутіна [10].

В результаті проведеної територіальної реформи у м. Києві Ватутінський район у жовтні 2001 року було перейменовано на Деснянський [10].

Деснянський район є одним із найбільших за територією та населенням адміністративно-територіальних утворень м. Києва. Він розташований у лівобережній (північно-східній) частині столиці та займає площу близько 148 км² [10]. Район характеризується поєднанням щільної багатоповерхової житлової забудови (масиви Троєщина, Лісовий) та значних територій приватного сектору з малоповерховою садибною забудовою. Провулок Горького (сучасна назва —

провулок Бориса Шахліна) знаходиться в історичній частині приватного сектору району, який активно формувався протягом другої половини XX століття.

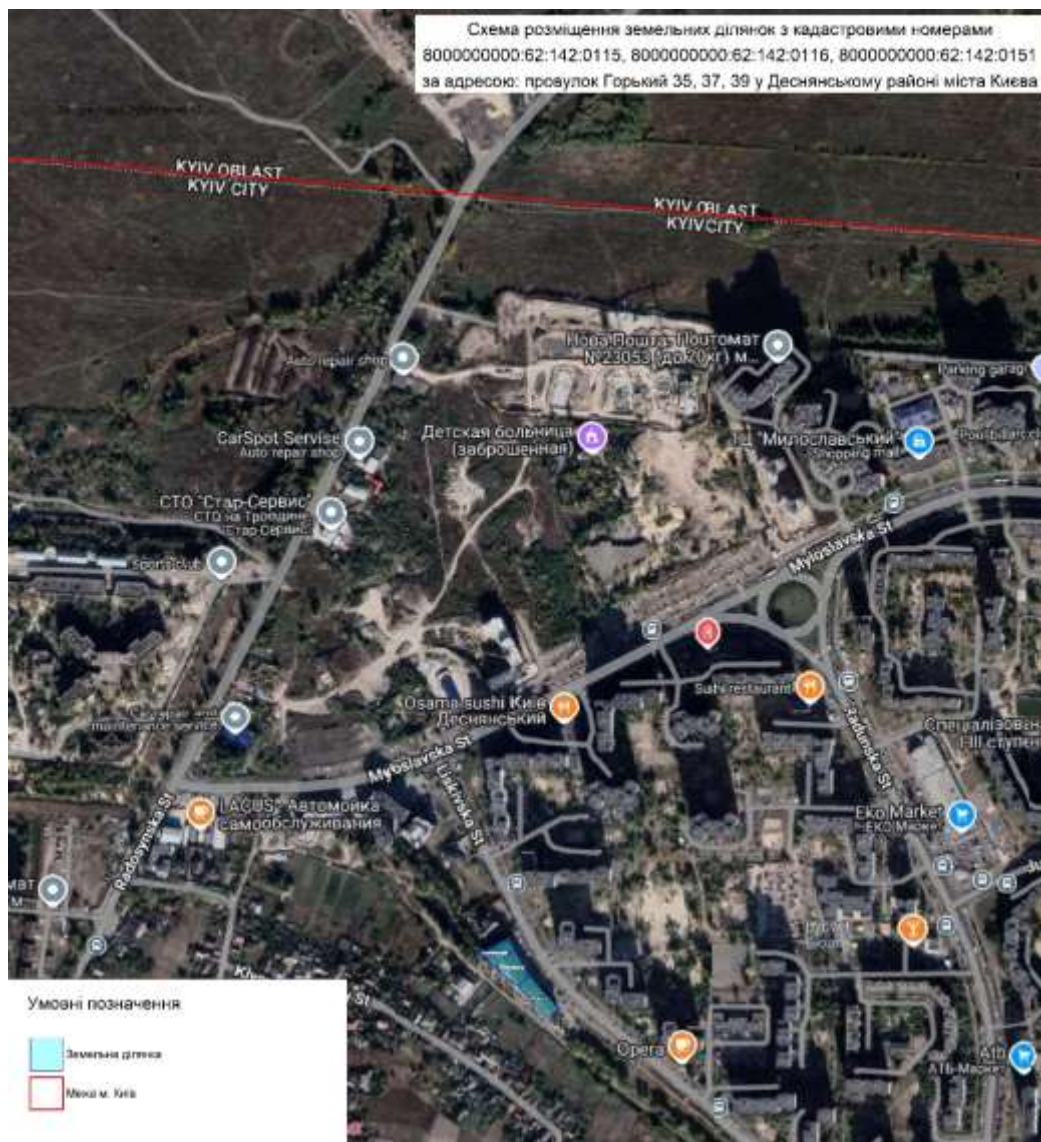


Рис.2.1. Схема розміщення земельних ділянок

Земельні ділянки знаходяться в північній частині міста Деснянського району міста Києва. З півночі до сходу територія обмежена дорогою, з сходу на північ територія обмежена забудовою (рис. 2.1.).

2.2 Характеристика земельних ділянок до об'єднання

Відомості про земельну ділянку №1 (рис. 2.2.):

адастровий номер земельної ділянки: 808000000000:62:142:0115;

ільове призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);

категорія земель: Землі житлової та громадської забудови;

площа земельної ділянки: 0.1000 га (табл. 2.1.);

місце розташування: м.Київ, Деснянський р-н, пров. Горького, 39.

відомості про суб'єктів права власності на земельну ділянку: Ревуцький Олег Генріхович

форма власності: Приватна

Таблиця 2.1.

Матеріали вирахування площі земельної ділянки 808000000000:62:142:0115

№ точок	Назва точки	Довжина, м	Дирекційний кут	Внутрішній кут	Координати, м	
					X	Y
1	1	54,59	137°12'44"	087°21'49"	59 846,22	32 204,75
2	2	5,03	047°54'10"	090°41'25"	59 806,16	32 241,83
3	3	12,78	047°53'10"	179°59'01"	59 809,53	32 245,56
4	4	3,94	315°43'12"	087°50'02"	59 818,10	32 255,04
5	5	4,99	316°27'38"	180°44'26"	59 820,92	32 252,29
6	6	5,02	317°20'32"	180°52'54"	59 824,54	32 248,85
7	7	4,99	318°09'59"	180°49'27"	59 828,23	32 245,45
8	8	5,00	319°03'04"	180°53'05"	59 831,95	32 242,12
9	9	5,00	319°56'43"	180°53'39"	59 835,73	32 238,84
10	10	4,99	320°51'22"	180°54'39"	59 839,56	32 235,62
11	11	5,01	321°38'37"	180°47'16"	59 843,43	32 232,47
12	12	5,01	322°27'59"	180°49'21"	59 847,36	32 229,36
13	13	5,01	323°31'08"	181°03'09"	59 851,33	32 226,31
14	14	5,08	330°06'04"	186°34'56"	59 855,36	32 223,33
15	15	21,00	229°50'55"	079°44'51"	59 859,76	32 220,80

Площа ділянки: 1000,09 кв.м. Периметр: 147,44 м.

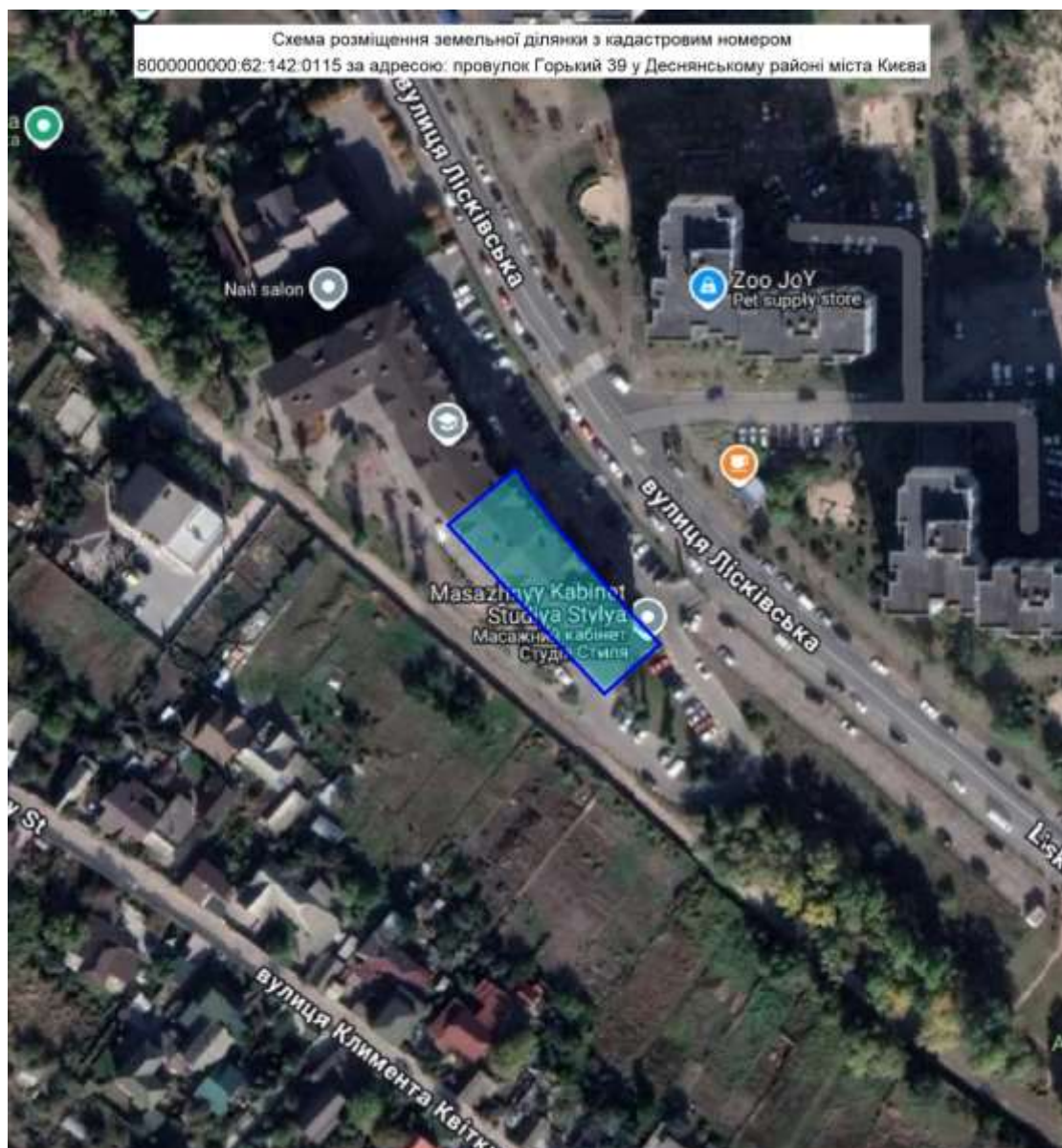


Рис.2.2. Схема розміщення земельної ділянки 808000000000:62:142:0115

Відомості про земельну ділянку №2 (рис. 2.3.):

адастровий номер земельної ділянки: 800000000000:62:142:0116;

ільове призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);

атегорія земель: Землі житлової та громадської забудови;

лоща земельної ділянки: 0.0998 га (табл. 2.2.);

ісце розташування: м.Київ, Деснянський р-н, пров. Горького, 37.

ідомості про суб'єктів права власності на земельну ділянку: Ревуцький Олег Генріхович

орма власності: Приватна

Таблиця 2.2.

Матеріали вирахування площі земельної ділянки 808000000000:62:142:0116

№ точок	Назва точки	Довжина, м	Дирекційний кут	Внутрішній кут	Координати, м	
					X	Y
1	1	21	049°50'55"	102°10'56"	59 846,22	32 204,75
2	2	2,28	322°40'37"	092°49'42"	59 859,76	32 220,80
3	3	6,57	324°06'26"	181°25'49"	59 861,57	32 219,42
4	4	6,85	326°29'44"	182°23'18"	59 866,89	32 215,57
5	5	22,11	330°38'27"	184°08'43"	59 872,60	32 211,79
6	6	33,98	228°02'30"	077°24'03"	59 891,87	32 200,95
7	7	10,27	129°44'54"	081°42'25"	59 869,15	32 175,68
8	8	14,96	127°43'14"	177°58'19"	59 862,58	32 183,58
9	9	11,8	127°39'59"	179°56'45"	59 853,43	32 195,41

Площа ділянки: 998,17 кв.м. Периметр: 129,82 м.

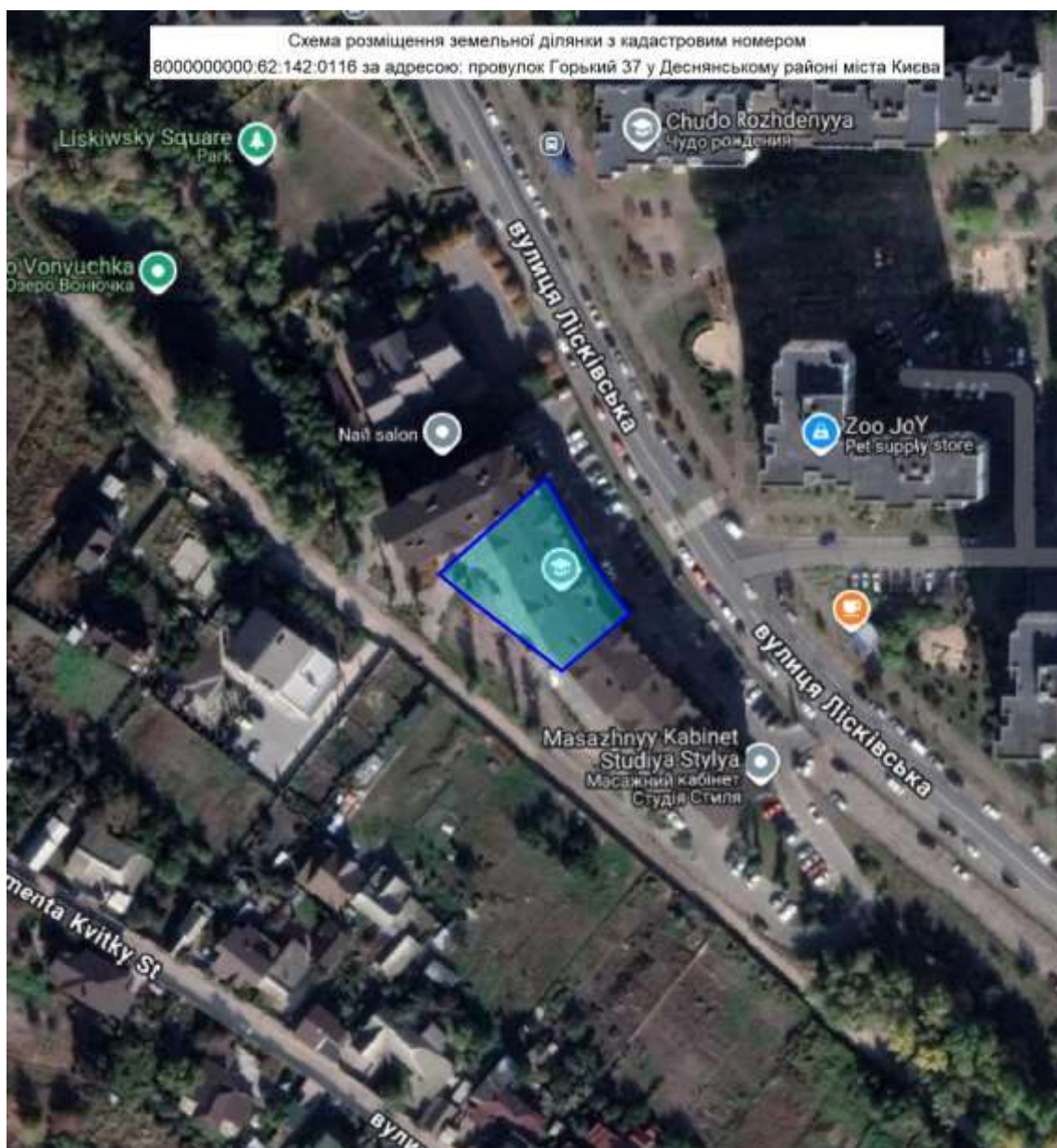


Рис.2.3. Схема розміщення земельної ділянки 808000000000:62:142:0116

Відомості про земельну ділянку №3 (рис. 2.4.):

кадастровий номер земельної ділянки: 80000000000:62:142:0151;

цільове призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);

категорія земель: Землі житлової та громадської забудови;

площа земельної ділянки: 0.0744 га (табл. 2.3.);

місце розташування: м.Київ, Деснянський р-н, пров. Горького, 35.

Відомості про суб'єктів права власності на земельну ділянку: Ревуцький Олег Генріхович

Форма власності: Приватна

Таблиця 2.3.

Матеріали вирахування площі земельної ділянки 808000000000:62:142:0151

№ точок	Назва точки	Довжина, м	Дирекційний кут	Внутрішній кут	Координати, м	
					X	Y
1	1	33,98	048°02'30"	091°37'25"	59 869,15	32 175,68
2	2	15,93	330°50'39"	102°48'09"	59 891,87	32 200,95
3	3	35,21	241°13'19"	090°22'41"	59 905,78	32 193,19
4	4	4,91	318°13'16"	256°59'57"	59 888,83	32 162,33
5	5	3,66	233°47'18"	095°34'02"	59 892,49	32 159,06
6	6	13,41	138°14'07"	084°26'49"	59 890,33	32 156,11
7	7	15,43	136°25'04"	178°10'57"	59 880,33	32 165,04

Площа ділянки: 744,11 кв.м. Периметр: 122,53 м.

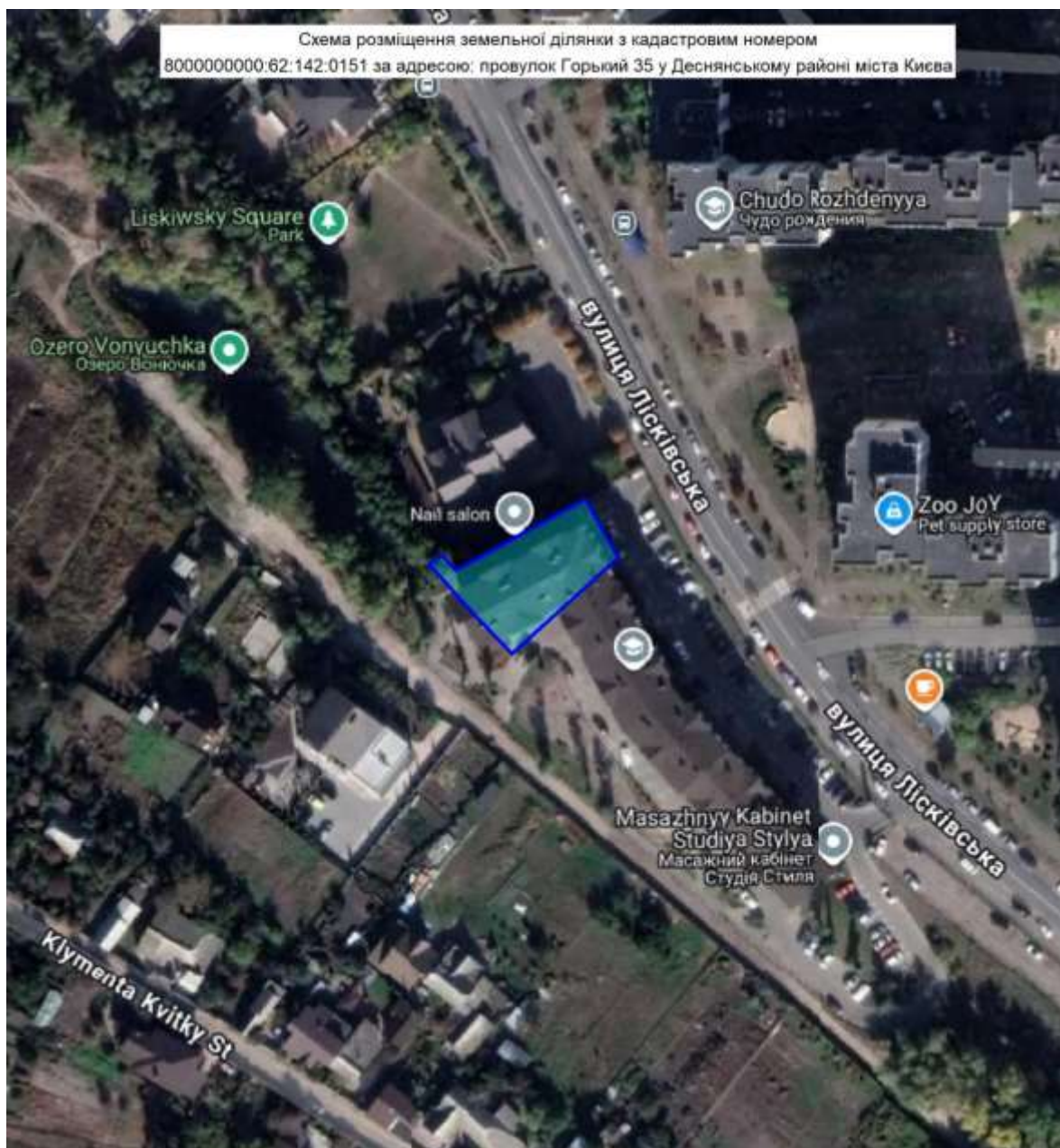


Рис.2.4. Схема розміщення земельної ділянки 808000000000:62:142:0151

2.3. Аналіз правовстановлюючих документів

Громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі:

- а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- б) безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності;
- в) приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;

- г) прийняття спадщини;
- г) виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю) [6].

Правовстановлюючі документи є основою для підтвердження права власності на земельні ділянки та проведення будь-яких землепорядних дій, зокрема їх об'єднання. У ході виконання бакалаврської роботи проаналізовано документи, на підставі яких громадянин Ревуцький О.Г. набув право власності на три суміжні земельні ділянки.

Правовою підставою набуття права власності стали договори купівлі-продажу земельних ділянок:

оговір купівлі-продажу земельної ділянки від 02.11.2015 № 1839 (кадастровий номер 8000000000:62:142:0115, площа 0,1000 га);

оговір купівлі-продажу земельної ділянки від 02.11.2015 № 1842 (кадастровий номер 8000000000:62:142:0116, площа 0,0998 га);

оговір купівлі-продажу земельної ділянки від 21.03.2016 № 777 (кадастровий номер 8000000000:62:142:0151, площа 0,0744 га).

Усі договори посвідчені приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Галущенко Н.М. і зареєстровані у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Відповідні витяги з реєстру (№ 46781835, № 46784669, № 55604155) підтверджують державну реєстрацію права приватної власності на ім'я Ревуцького Олега Генріховича.

Аналіз правовстановлюючих документів показав, що:

сі три земельні ділянки мають однакове цільове призначення — 02.01 «Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)»;

атегорія земель — землі житлової та громадської забудови;

а момент об'єднання (червень 2016 року) земельні ділянки не перебували у заставі, оренді чи іншому обтяженні, що могло б перешкоджати об'єднанню.

2.4. Містобудівні умови та обмеження забудови території в зоні підтоплення

Містобудівні умови та обмеження є одним із ключових факторів, що визначають можливості використання земельної ділянки для будівництва. Вони встановлюються на підставі даних містобудівного кадастру та відповідних державних будівельних норм і правил.

Під час підготовки технічної документації із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок було здійснено запит до містобудівного кадастру м. Києва від 03.06.2016. За результатами запиту встановлено, що значна частина новоутвореної земельної ділянки площею 0,2742 га (кадастровий номер 8000000000:62:142:0152) розташована в зоні особливого режиму забудови — зоні підтоплення.

Площа земельної ділянки, на яку поширюється дія обмеження, становить 0,2450 га (89,4 % від загальної площі). Обмеження встановлено відповідно до: БН В.1.1-25-2009 «Захист від небезпечних геологічних процесів, шкідливих експлуатаційних впливів, від пожежі. Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення» [1];

аказу Міністерства регіонального розвитку та будівництва України № 550 [9]..

Обмеження зареєстровано в Державному земельному кадастрі як безстрокове [4].

Зона підтоплення накладає суттєві обмеження на містобудівну діяльність, зокрема:

необхідність проведення інженерних заходів щодо захисту території від підтоплення (підвищення рівня планувальних відміток, влаштування дренажних систем, гідроізоляції фундаментів тощо);

обмеження щільності та поверховості забудови;

додаткові вимоги до проектування будівель та споруд;

підвищення вартості будівництва через необхідність проведення захисних інженерних заходів.

Наявність такої значної зони обмеження (майже 90 % території) суттєво впливає на інвестиційну привабливість ділянки та вимагає особливо уважного підходу до проектування майбутнього житлового будинку та господарських споруд.

Висновки до другого розділу

Отже, проведений аналіз існуючого стану та характеристики земельних ділянок засвідчив, що об'єднання трьох суміжних земельних ділянок за адресою провулок Горького, 35, 37, 39 у Деснянському районі м. Києва відбулося за сприятливих історичних та правових умов.

Дослідження місцезнаходження показало, що ділянки розташовані в історичному приватному секторі Деснянського району, який характеризується малоповерховою садибною забудовою. Територія має відносно сприятливе транспортне сполучення, проте значна її частина (0,2450 га з 0,2742 га) перебуває у зоні підтоплення, що є важливим містобудівним обмеженням.

Аналіз правовстановлюючих документів підтвердив законність набуття права приватної власності Ревуцьким О.Г. на всі три земельні ділянки на підставі договорів купівлі-продажу. Встановлено, що ділянки мають однакове цільове призначення, категорію земель та не обтяжені правами третіх осіб, що унеможливило б їх об'єднання.

Техніко-економічна характеристика земельних ділянок до об'єднання продемонструвала їх компактне розташування, суміжність та загальну площу 0,2742 га після об'єднання. Виявлені містобудівні обмеження (зона особливого режиму забудови) займають 89,4 % території, що суттєво впливає на параметри майбутньої забудови.

РОЗДІЛ 3. ПРАКТИЧНЕ ОБ'ЄДНАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА ПЕРСПЕКТИВИ ЇХ МІСТОБУДІВНОГО ОСВОЄННЯ

3.1 Підготовчі роботи розроблення технічної документації із землеустрою

Підставою для початку робіт стала нотаріально посвідчена заява власника Ревуцького Олега Генріховича від 08.06.2016 року № 1107, зареєстрована в реєстрі приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу.

Підготовчі роботи виконувалися фізичною особою-підприємцем Гавриленко Борисом Леонідовичем (кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника № 012302 від 07.11.2014) і включали такі основні заходи:

1. Аналіз правовстановлюючих документів:
оговори купівлі-продажу земельних ділянок (№ 1839, № 1842, № 777);
итяги з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [5];
итяги з Державного земельного кадастру на кожен ділянку [4].
2. Перевірка суміжності земельних ділянок: Було встановлено, що всі три ділянки є суміжними, мають спільні межі та розташовані за адресами: пров. Горького, 35, 37, 39.
3. Аналіз містобудівної документації: Виконано запит до містобудівного кадастру м. Києва від 03.06.2016. Отримана інформація про наявність зони підтоплення на території ділянок [8].
4. Вивчення обмежень та обтяжень: Виявлено обмеження у використанні земельної ділянки (зона особливого режиму забудови — підтоплення) площею 0,2450 га, а також зареєстровані договори суперфіцію (Додаток Б.1, Б.2, Б.3)
5. Розробка технічного завдання: Разом із замовником було складено та погоджено технічне завдання на виконання робіт з об'єднання земельних ділянок.
6. Укладання договору на виконання робіт: Між замовником та ФОП Гавриленко Б.Л. укладено договір на розроблення технічної документації із землеустрою.

3.2 Камеральна обробка матеріалів, розрахунок площі та оформлення новоутвореної ділянки

Відомості про новоутворену земельну ділянку (рис. 3.1.):

адастровий номер земельної ділянки: 8000000000:62:142:0152;

ільове призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);

атегорія земель: Землі житлової та громадської забудови;

лоща земельної ділянки: 0.2742 га (табл. 3.1.);

ісце розташування: м.Київ, Деснянський р-н, пров. Горького, 35,37,39.

ідомості про суб'єктів права власності на земельну ділянку: ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ "ЖК РАЙОН"

орма власності: Приватна

Таблиця 3.1.

Матеріали вирахування площі земельної ділянки 808000000000:62:142:0152

№ точок	Назва точки	Довжина, м	Дирекційний кут	Внутрішній кут	Координати, м	
					X	Y
1	1	3,66	053°47'18"	084°26'48"	59 890,33	32 156,11
2	2	4,91	138°13'16"	095°34'01"	59 892,49	32 159,06
3	3	35,21	061°13'19"	256°59'57"	59 888,83	32 162,33
4	4	15,93	150°50'39"	090°22'41"	59 905,78	32 193,19
5	5	22,11	150°38'27"	180°12'12"	59 891,87	32 200,95
6	6	6,85	146°29'44"	184°08'43"	59 872,60	32 211,79
7	7	6,57	144°06'26"	182°23'18"	59 866,89	32 215,57
8	8	2,28	142°40'37"	181°25'49"	59 861,57	32 219,42
9	9	5,08	150°06'04"	172°34'33"	59 859,76	32 220,80
10	10	5,01	143°31'08"	186°34'56"	59 855,36	32 223,33
11	11	5,01	142°27'59"	181°03'09"	59 851,33	32 226,31
12	12	5,01	141°38'37"	180°49'21"	59 847,36	32 229,36
13	13	4,99	140°51'22"	180°47'16"	59 843,43	32 232,47
14	14	5	139°56'43"	180°54'39"	59 839,56	32 235,62
15	15	5	139°03'04"	180°53'39"	59 835,73	32 238,84
16	16	4,99	138°09'59"	180°53'05"	59 831,95	32 242,12
17	17	5,02	137°20'32"	180°49'27"	59 828,23	32 245,45
18	18	4,99	136°27'38"	180°52'54"	59 824,54	32 248,85
19	19	3,94	135°43'12"	180°44'26"	59 820,92	32 252,29
20	20	12,78	227°53'10"	087°50'02"	59 818,10	32 255,04
21	21	5,03	227°54'10"	179°59'01"	59 809,53	32 245,56
22	22	54,59	317°12'44"	090°41'25"	59 806,16	32 241,83
23	23	11,8	307°39'59"	189°32'46"	59 846,22	32 204,75
24	24	14,96	307°43'14"	179°56'45"	59 853,43	32 195,41

25	25	10,27	309°44'54"	177°58'19"	59 862,58	32 183,58
26	26	15,43	316°25'04"	173°19'51"	59 869,15	32 175,68
27	27	13,41	318°14'07"	178°10'57"	59 880,33	32 165,04

Площа ділянки: 2742,37 кв.м. Периметр: 289,83 м.

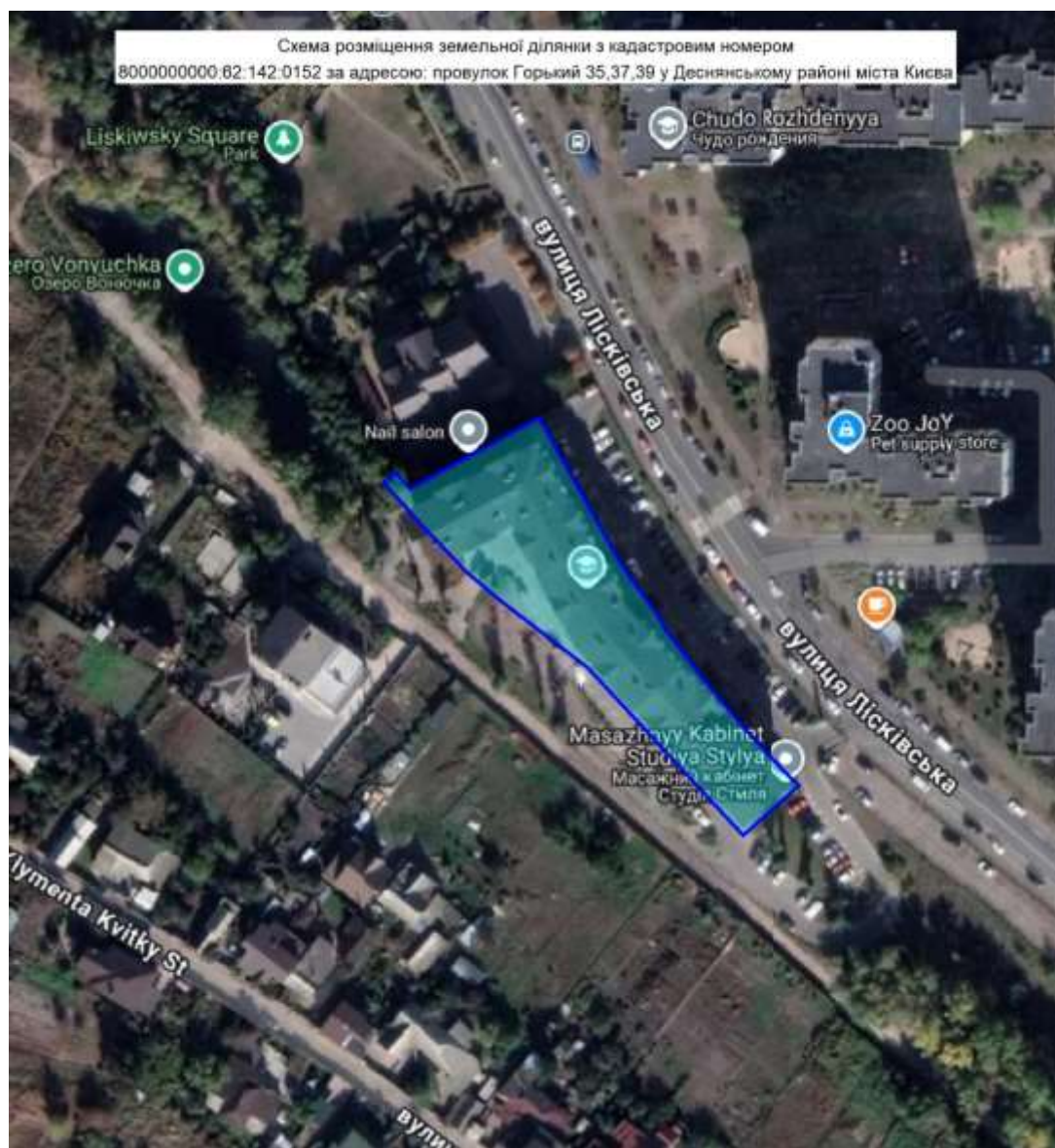


Рис.3.1. Схема розміщення земельної ділянки 808000000000:62:142:0152

Кадастровий план земельної ділянки додається (Додаток В.1).

3.3 Державна реєстрація об'єднаної земельної ділянки та її кадастрові характеристики

Відповідно до пункту 24 Постанови КМУ №1051«Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» До Державного земельного кадастру вносяться такі відомості про земельні ділянки:

- 1) кадастровий номер згідно з пунктом 30 цього Порядку;

- 2) місце розташування, у тому числі дані Державного адресного реєстру (за наявності);
- 3) опис меж із зазначенням суміжних земельних ділянок, їх власників, користувачів суміжних земельних ділянок державної чи комунальної власності;
- 4) площа;
- 5) міри ліній по периметру;
- 6) координати поворотних точок меж;
- 7) дані про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі із зазначенням пунктів прив'язки;
- 8) дані про якісний стан земель та бонітування ґрунтів згідно з підпунктами 7 і 9 пункту 22 цього Порядку;
- 9) відомості про інші об'єкти Державного земельного кадастру, до яких територіально (повністю або частково) входить земельна ділянка, згідно з пунктами 21-23 цього Порядку;
- 10) цільове призначення (категорія земель, вид цільового призначення земельної ділянки в межах певної категорії земель):
 - категорія земель згідно з підпунктом 6 пункту 22 цього Порядку;
 - цільове призначення згідно з додатками 58, 59, 60;
- 10-1) код (номер) масиву земель сільськогосподарського призначення згідно з підпунктом 6-1 пункту 22 цього Порядку, до складу якого входить земельна ділянка;
- 10-2) код (номер) території, на якій розташовані земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності згідно з підпунктом 6-2 пункту 22 цього Порядку, до складу якого входить земельна ділянка;
- 10-3) код (номер) функціональної зони згідно з підпунктом 6-3 пункту 22 цього Порядку, до складу якого входить земельна ділянка;
- 11) склад угідь згідно з підпунктом 7 пункту 22 цього Порядку із зазначенням контурів, координат поворотних точок, геометричних параметрів,

назв, адрес будівель, споруд та інженерних мереж, їх облікових номерів, визначених відповідно до пункту 30-2 цього Порядку, ідентифікаторів об'єктів будівництва та закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів;

12) відомості про обмеження у використанні земельної ділянки згідно з пунктом 23 цього Порядку;

12-1) обліковий номер меліоративної мережі, складової частини меліоративної мережі, до території обслуговування якої включена земельна ділянка;

13) відомості про частину земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди:

координати поворотних точок меж;

міри ліній по периметру;

площа;

вид земельного сервітуту згідно із статтею 99 Земельного кодексу України та його зміст;

інформація про документи, на підставі яких встановлено сервітут чи право суборенди (назва, дата та номер рішення про затвердження технічної документації із землеустрою згідно із статтею 55-1 Закону України "Про землеустрій", найменування органу (особи), що його прийняв), електронні копії таких документів;

відомості про зареєстровані права сервітуту та суборенди відповідно до даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

обліковий номер частини земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди, визначений згідно з пунктом 30-1 цього Порядку;

14) нормативна грошова оцінка:

значення нормативної грошової оцінки земельної ділянки, яке розраховується за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру на підставі відомостей про земельну ділянку, зазначених у цьому пункті, та відомостей про нормативну грошову оцінку земель у межах

території адміністративно-територіальної одиниці згідно з підпунктом 8 пункту 22 цього Порядку;

дата проведення нормативної грошової оцінки земель;

14-1) відомості про частину земельної ділянки, на якій може проводитися гідротехнічна меліорація:

координати поворотних точок меж;

міри ліній по периметру;

площа;

обліковий номер частини земельної ділянки, на якій може проводитися гідротехнічна меліорація, визначений згідно з пунктом 30-3 цього Порядку;

назва, код (номер) меліоративної мережі, складової частини меліоративної мережі, яка забезпечує гідротехнічну меліорацію частини земельної ділянки, визначений згідно з пунктом 28 цього Порядку;

14-2) відомості про назву, код (номер) меліоративної мережі, складової частини меліоративної мережі, які забезпечують гідротехнічну меліорацію частини відповідної земельної ділянки, визначений згідно з підпунктом 1 пункту 23-1 цього Порядку;

15) інформація про документацію із землеустрою та оцінки земель щодо земельної ділянки та інші документи, на підставі яких встановлено відомості про земельну ділянку:

назва та дата розроблення документації із землеустрою, відомості про її розробників;

назва, дата та номер рішення про затвердження документації із землеустрою, найменування органу, що його прийняв, електронні копії відповідних документів;

інформація про документи, на підставі яких встановлено нормативну грошову оцінку земель у межах території адміністративно-територіальної одиниці, до складу якої входить земельна ділянка, згідно з підпунктом 8 пункту 22 цього Порядку;

16) інформація про власників, користувачів земельної ділянки відповідно до даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

17) відомості про контури, координати поворотних точок, назви, адреси будівель, споруд та інженерних мереж, ідентифікатори об'єктів будівництва та закінчених будівництвом об'єктів вносяться до Державного земельного кадастру також на підставі інформації, отриманої в порядку електронної інформаційної взаємодії між Державним земельним кадастром та Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва;

18) відомості про заходи щодо охорони земель і ґрунтів згідно з підпунктом 10 пункту 22 цього Порядку [14].

Завершальним етапом процедури об'єднання земельних ділянок є державна реєстрація новоутвореної земельної ділянки в Державному земельному кадастрі та реєстрація речових прав на неї.

На підставі розробленої технічної документації із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок 15 червня 2016 року була проведена державна реєстрація новоутвореної земельної ділянки. Їй було присвоєно кадастровий номер 8000000000:62:142:0152.

Основні кадастрові характеристики об'єднаної земельної ділянки:

кадастровий номер: 8000000000:62:142:0152;

місцезнаходження: м. Київ, Деснянський район, пров. Горького, 35, 37, 39;

площа: 0,2742 га;

цільове призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);

категорія земель: землі житлової та громадської забудови;

клас: Малоповерхова забудова;

форма власності: приватна;

власник: Ревуцький Олег Генріхович;

дата державної реєстрації: 15.06.2016;

номер витягу з Державного земельного кадастру: НВ-8000312082016.

Під час реєстрації в Державному земельному кадастрі були внесені відомості про обмеження у використанні земельної ділянки:

- Зона особливого режиму забудови (підтоплення) площею 0,2450 га (код обмеження 06.01);
- Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) (на момент виконання кваліфікаційної бакалаврської роботи, відомості в ДЗК про обмеження відсутні)

Державна реєстрація земельної ділянки була здійснена Головним управлінням Держгеокадастру у м. Києві. Після завершення кадастрової реєстрації власник отримав можливість провести державну реєстрацію права власності на новоутворену земельну ділянку.

3.4 Оцінка ефективності об'єднання та перспективи реалізації містобудівних потреб

Об'єднання трьох земельних ділянок у єдину ділянку площею 0,2742 га дозволило створити компактний земельний масив, що є важливим фактором для реалізації містобудівних потреб. Ефективність проведеного об'єднання можна оцінити за кількома критеріями.

Позитивними сторонами об'єднання є:

- Усунено чересполосицю та сформовано єдину земельну ділянку зручної конфігурації.
- Спрощено управління та обслуговування території.
- Створено можливість для комплексного підходу до забудови.
- Підвищено інвестиційну привабливість об'єкта порівняно з трьома окремими невеликими ділянками.

На земельній ділянці наразі вже зведено багатоповерховий житловий будинок. Це свідчить про те, що об'єднання виконало свою основну практичну задачу – створило достатню за площею територію для реалізації масштабного будівництва.

Та все ж проблемними моментами об'єднання лишились

- Цільове призначення земельної ділянки залишилось без змін — 02.01 «Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)». Таке призначення формально не відповідає багатоповерховій забудові, що може створювати правові ризики в майбутньому (наприклад, при оформленні права власності на квартири, підключенні до мереж, відчуженні тощо).
- Значна частина території (0,2450 га або 89,4 %) перебуває в зоні підтоплення, що вимагає додаткових інженерних заходів захисту та підвищує вартість експлуатації будинку.

Висновки до третього розділу

Отже, у третьому розділі дипломної роботи проаналізовано практичні аспекти об'єднання земельних ділянок за адресою провулок Горького, 35, 37, 39 у Деснянському районі м. Києва та оцінено його результати.

Проведені підготовчі роботи, топографо-геодезичні та камеральні дослідження, а також оформлення технічної документації дозволили успішно об'єднати три суміжні земельні ділянки в одну з кадастровим номером 8000000000:62:142:0152 загальною площею 0,2742 га. Державна реєстрація новоутвореної ділянки була проведена 15 червня 2016 року, що завершило юридичне оформлення процедури.

Аналіз ефективності об'єднання показав, що воно виконало своє головне практичне завдання – створило єдиний земельний масив достатньої площі та зручної конфігурації, на якому вже зведено багатоповерховий житловий будинок. Це підтверджує високу практичну доцільність об'єднання для реалізації містобудівних потреб.

Водночас виявлено певні недоліки:

- цільове призначення земельної ділянки залишилось без змін (02.01 — для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд), що не повністю відповідає фактичному характеру забудови;

- значна частина території (0,2450 га або 89,4 %) перебуває в зоні підтоплення, що вимагає додаткових інженерних заходів захисту та підвищує експлуатаційні витрати.

Таким чином, проведене об'єднання земельних ділянок є ефективним з технічної та практичної точки зору, оскільки дозволило реалізувати будівництво житлового будинку. Однак для повної відповідності документації фактичному стану забудови та мінімізації правових ризиків у майбутньому рекомендується здійснити зміну цільового призначення земельної ділянки відповідно до характеру існуючої багатоповерхової забудови.

ВИСНОВКИ

У бакалаврській кваліфікаційній роботі досягнуто поставленої мети — здійснено комплексний аналіз процесу об'єднання земельних ділянок за адресою провулок Горького, 35, 37, 39 у Деснянському районі м. Києва та оцінено його ефективність для реалізації містобудівних потреб.

Дослідження теоретичних, правових та організаційних основ показало, що об'єднання земельних ділянок є важливим землевпорядним інструментом, який регулюється статтею 79-1 Земельного кодексу України, Законом України «Про землеустрій» та Порядком ведення Державного земельного кадастру. Процедура чітко структурована і передбачає послідовне виконання підготовчих, геодезичних, камеральних робіт, оформлення технічної документації та державну реєстрацію.

Аналіз нормативно-правової бази підтвердив, що об'єднання можливе лише за умови суміжності ділянок, однакового цільового призначення та відсутності перешкод з боку третіх осіб. Значну роль у процесі відіграє містобудівна документація, яка дозволяє виявити обмеження у використанні земель ще на етапі підготовки технічної документації.

У практичній частині роботи детально розглянуто історичні та правові умови формування досліджуваних земельних ділянок. Встановлено, що три суміжні ділянки, які належали Ревуцькому О. Г. на праві приватної власності,

були успішно об'єднані в єдину земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:62:142:0152 площею 0,2742 га. Проаналізовано правовстановлюючі документи, підтверджено їх юридичну чистоту та відсутність обтяжень, що перешкоджали б об'єднанню.

Особливу увагу приділено містобудівним умовам та обмеженням. Виявлено, що 89,4 % території новоутвореної ділянки (0,2450 га) перебуває в зоні підтоплення. Дане обмеження не завадило проведенню об'єднання, проте суттєво впливає на параметри забудови та вимагає відповідних інженерних рішень.

Виконання геодезичних і камеральних робіт, а також державна реєстрація новоутвореної ділянки пройшли успішно. На сьогодні на об'єднаній земельній ділянці вже зведено багатопверховий житловий будинок, що свідчить про практичну реалізацію містобудівних потреб власника.

Разом з тим, залишається актуальним питання приведення цільового призначення земельної ділянки у відповідність до фактичного характеру забудови. Збереження цільового призначення 02.01 створює певні правові ризики, які бажано усунути в найближчій перспективі.

Таким чином, проведене об'єднання земельних ділянок можна вважати ефективним. Воно дозволило усунути чересполосицю, створити єдиний зручний земельний масив і забезпечити можливість масштабного житлового будівництва. Отримані результати підтверджують доцільність застосування процедури об'єднання в умовах приватної забудови Києва та можуть бути використані як практичний приклад для аналогічних землепорядних робіт.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. ДБН В.1.1-25-2009. Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення. Київ : Мінрегіонбуд України, 2009. 58 с.
2. Державна коміс. України з питань стандартизації М. Т. С. Про затвердження Порядку оформлення та видачі сертифікатів затвердження типу засобів вимірювальної техніки, сертифікатів відповідності засобів вимірювальної техніки затвердженому типу та свідоцтв про визнання затвердження типу засобів вимірювальної техніки.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0222-02#Text> (дата звернення: 08.04.2026).
3. Дорош О. Методичні підходи до виготовлення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок. Економіка природокористування. 2015. № 6. С. 85–91.
4. Електронні сервіси Державного земельного кадастру: офіційний електронний портал Держгеокадастру України.
URL: https://e.land.gov.ua/auth_select (дата звернення: 02.04.2026).
5. Закон України. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. 2004. Т. 2004. 553 с.
6. Земельний кодекс України : чин. законодавство зі змін. та допов. станом на 5 січ. 2013 р. : (офіц. текст). Київ : ПАЛИВОДА А.В., 2013. 143 с.
7. Кабінет Міністрів України. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру (додатки 2-57 до Порядку).
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/10516-2012-п#Text> (дата звернення: 02.04.2026).
8. Містобудівний кадастр м. Києва : офіційна електронна система.
URL: <https://mkk.kga.gov.ua/> (дата звернення: 08.04.2026).
9. Наказ М-ва регіонального розвитку та будівництва України. Про затвердження ДБН В.1.1-25-2009 «Захист від небезпечних геологічних процесів, шкідливих експлуатаційних впливів, від пожежі. Інженерний захист територій та

споруд від підтоплення та затоплення». Офіційний вісник України.
URL: <https://www.kmu.gov.ua> (дата звернення: 08.04.2026).

10. Офіційний сайт Деснянської районної в місті Києві державної адміністрації [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://desn.kyivcity.gov.ua/> (дата звернення: 08.04.2026).

11. Питання державного комітету по стандартизації, метрології та сертифікації : постанова каб. міністрів України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/462-94-п#Text>.

12. Про затвердження інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 : наказ голов. упр. геодезії, картографії та кадастру при каб. міністрів України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98#Text>.

13. Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками. 2010.

14. Про затвердження порядку ведення державного земельного кадастру : постанова каб. міністрів України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п#Text>.

15. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV : станом на 31 груд. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення: 08.04.2026).

16. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI : станом на 8 черв. 2026 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення: 08.04.2026).

17. Що потрібно знати про поділ земельної ділянки [Електронний ресурс] // Головне управління Держгеокадастру у Тернопільській області. — Режим доступу: <https://ternopilaska.land.gov.ua/info/shcho-potribno-znaty-pro-podil-zemelnoi-dilianky/> (дата звернення: 08.04.2026).

ДОДАТКИ

