

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ  
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

**Факультет (ННІ) Землевпорядкування**

<p><b>ПОГОДЖЕНО</b></p> <p><b>Декан факультету (Директор ННІ)</b> Землевпорядкування</p> <hr/> <p>(назва факультету (ННІ))</p> <p style="text-align: center;"><b>Шевченко О.В.</b></p> <hr/> <p>(підпис) (ПІБ)</p> <p style="text-align: center;">«__» _____ 20__ р.</p>	<p><b>ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ</b></p> <p><b>Завідувач кафедри</b> Земельного кадастру</p> <hr/> <p>(назва кафедри)</p> <p style="text-align: center;"><b>Мединська Н.В.</b></p> <hr/> <p>(підпис) (ПІБ)</p> <p style="text-align: center;">«__» _____ 20__ р.</p>
--	---

**МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА**

**на тему** Кадастрове забезпечення формування земельних ділянок житлової забудови в місті Києві

<b>Спеціальність</b>	193 Геодезія та землеустрій
	(код і найменування)
<b>Освітня програма</b>	Геодезія та землеустрій
	(назва)
<b>Орієнтація освітньої програми</b>	Освітньо-професійна
	(освітньо-професійна або освітньо-наукова)

**Гарант освітньої програми**

<b>д.е.н., проф., чл.-кор. Наан</b>	<b>Андрій МАРТИН</b>
(науковий ступінь та вчене звання)	(підпис) (ПІБ)

**Керівник магістерської кваліфікаційної роботи**

<b>роботи, к.с.-г.н., доцент</b>	<b>Ольга ТИХЕНКО</b>
(науковий ступінь та вчене звання)	(підпис) (ПІБ)

**Виконав**

	<b>Микита ЄРЕМЕНКО</b>
	(підпис) (ПІБ здобувача)

**КИЇВ – 2025**

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ  
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

**Факультет (ННІ) Землепорядкування**

**ЗАТВЕРДЖУЮ**

**Завідувач кафедри земельного кадастру**

д.е.н., проф. Наталія МЕДИНСЬКА

д.е.н., професор

(науковий ступінь, вчене звання)

(підпис)

(ПІБ)

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

**ЗАВДАННЯ**

**ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ ЗДОБУВАЧУ**

**Єременку Микиті Володимировичу**

(прізвище, ім'я, по батькові)

Спеціальність 193 Геодезія та землеустрій

(код і найменування)

Освітня програма Геодезія та землеустрій

(назва)

Орієнтація освітньої програми Освітньо-професійна

(освітньо-професійна або освітньо-наукова)

Тема магістерської кваліфікаційної роботи: Кадастрове забезпечення  
формування земельних ділянок житлової забудови в місті Києві

затверджена наказом від «18» листопада 2024 р. № 2062 «С»

Термін подання завершеної роботи на кафедру: \_\_\_\_\_

(рік, місяць, число)

Вихідні дані до магістерської кваліфікаційної роботи: Нормативні та законодавчі документи, матеріали технічної і містобудівної документації, статистичні дані, планово-картографічний матеріал розташування території, витяг з ДЗК.

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

1. Тенденції та перспективи розвитку кадастру нерухомості
2. Механізм формування земельних ділянок та характеристики об'єкту
3. Особливості проведення кадастрових робіт в Деснянському районі міста Києва

Дата видачі завдання «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

**Керівник магістерської кваліфікаційної  
роботи, к.с.-г.н., доцент**

Ольга ТИХЕНКО

**Завдання прийняла до виконання**

Микита ЄРЕМЕНКО

## РЕФЕРАТ

Тема магістерської роботи. Кадастрове забезпечення формування земельних ділянок житлової забудови в місті Києві.

Актуальність. Урбанізація та оновлення житлового фонду Києва потребують точних, повних і сумісних кадастрових даних для прийняття містобудівних рішень. Неузгодженість між Державним земельним кадастром (ДЗК), Державним Реєстром речових прав на нерухоме майно і містобудівною документацією ускладнює формування/поділ ділянок, створює ризики просторових конфліктів і нераціонального землекористування.

Мета роботи - обґрунтувати й апробувати підходи до формування земельних ділянок житлової забудови на основі даних ДЗК.

Завдання роботи: проаналізувати тенденції розвитку кадастру нерухомості та світові моделі; систематизувати нормативно-методичне забезпечення формування ділянок; охарактеризувати просторові й природно-кліматичні умови досліджуваної території; розробити алгоритм геодезичного й картографічного забезпечення; запропонувати інструменти раціонального використання земель у Деснянському районі.

Об'єкт дослідження - кадастрове забезпечення формування земельних ділянок у межах міської житлової забудови. Предмет - дані ДЗК та суміжних реєстрів, процедури формування/поділу/об'єднання ділянок.

Предмет дослідження - організаційні, правові, геодезичні та технологічні аспекти ведення кадастрових робіт щодо формування нових земельних ділянок для житлової та громадської забудови на прикладі територій, розташованих у Деснянському районі міста Києва.

Нормативно-правовий і порівняльний аналіз (наполеонівська, багатоцільова, англосаксонська моделі), геодезичне обґрунтування в УСК-2000, ЧЗС, охоронними зонами), просторово-статистичний аналіз, картографування, кейс-стаді.

Уточнено модель інтеграції кадастрового шару з містобудівними регламентами та відкритими міськими даними для житлової забудови; запропоновано алгоритм автоматизованої перевірки повноти атрибутів і просторових конфліктів під час формування/поділу ділянок; розроблено підхід до багатокритеріальної оцінки придатності територій під житлову забудову.

Практичне значення. Підготовлено типову процедуру формування та поділу ділянок із чек-листами геодезичного й картографічного забезпечення; надано рекомендації з покращення якості даних (валідація координат, уніфікація атрибутів, версіонування) і взаємодії з реєстром прав.

Результати. Розділ 1 висвітлює застосування даних ДЗК у розвитку міських територій, світовий досвід і сучасні інструменти ведення кадастру. Розділ 2 систематизує нормативно-методичні засади формування ділянок і характеристику умов дослідження; окреслює специфіку кадастру урбанізованих територій Києва. Розділ 3 подає кейс Деснянського району: геодезичне та картографічне забезпечення формування ділянки житлової забудови, алгоритм поділу з урахуванням сервітутів та обмежень і рекомендації для раціонального землекористування.

Ключові слова: державний земельний кадастр, житлова забудова, формування земельних ділянок, поділ, УСК-2000, містобудівні регламенти, Київ, Деснянський район.

## ЗМІСТ

РЕФЕРАТ.....	1
ВСТУП.....	5
РОЗДІЛ 1 ТЕНДЕНЦІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ КАДАСТРУ НЕРУХОМОСТІ.....	9
1.1. Застосування даних державного земельного кадастру для розвитку міських територій.....	9
1.2. Світовий досвід функціонування кадастрових систем .....	12
1.3. Кадастрове забезпечення територіального планування землекористування.....	15
1.4. Сучасні інструменти та технології ведення кадастру.....	17
ВИСНОВКИ ПО РОЗДІЛУ .....	21
РОЗДІЛ 2. МЕХАНІЗМИ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБ'ЄКТУ .....	23
2.1. Нормативно-методичне забезпечення формування земельних ділянок .....	23
2.2. Характеристика просторових та природно-кліматичних умов об'єкта дослідження .....	28
2.3. Специфіка ведення кадастру урбанізованих територій (на прикладі міста Києва) .....	31
РОЗДІЛ 3. ОСОБЛИВОСТІ ПРОВЕДЕННЯ КАДАСТРОВИХ РОБІТ В ДЕСНЯНСЬКОМУ РАЙОНІ МІСТА КИЄВА .....	38
3.1. Геодезичне та картографічне забезпечення формування земельної ділянки житлової забудови .....	38
3.2. Особливості поділу земельної ділянки на прикладі міста Києва....	45

3.3 Способи ефективного використання земельних ресурсів (на прикладі Деснанського району міста Києва) .....	47
ВИСНОВКИ .....	54
ДЖЕРЕЛА.....	56
ДОДАТКИ .....	63
Додаток А .....	
Додаток Б.....	
Додаток В.....	
Додаток Г .....	
Додаток Д.....	
Додаток Е.....	
Додаток Ж.....	

## ВСТУП

Магістерська робота присвячена дослідженню кадастрового забезпечення формування земельних ділянок житлової забудови в умовах урбанізованого середовища на прикладі міста Києва. У роботі розглянуто сучасні підходи до розвитку кадастрових систем, проаналізовано нормативно-методичну базу, що регламентує процес формування земельних ділянок, а також окреслено особливості ведення кадастрових робіт у межах столиці України.

У першому розділі охарактеризовано загальні тенденції розвитку кадастру нерухомості, розкрито роль державного земельного кадастру у плануванні міських територій, досліджено світовий досвід організації кадастрових систем, а також проаналізовано сучасні технології та інструменти ведення кадастру, включно з використанням геоінформаційних систем.

Другий розділ присвячений розгляду механізмів формування земельних ділянок, що включає аналіз нормативно-правового забезпечення, вивчення природно-кліматичних та просторових характеристик території дослідження, а також специфіку кадастрового обліку в урбанізованому середовищі Києва.

У третьому розділі зосереджено увагу на практичних аспектах виконання кадастрових робіт у вибраному районі міста Києва. Розкрито геодезичне та картографічне забезпечення процесу, описано особливості поділу конкретної земельної ділянки під житлову забудову та запропоновано способи ефективного і раціонального використання міських земельних ресурсів.

У роботі обґрунтовано доцільність впровадження систематичного підходу до кадастрового обліку як запоруки створення прозорої та повної бази даних про землекористування. Результати дослідження можуть бути використані у практичній діяльності органів місцевого самоврядування, землевпорядних та містобудівних організацій для підвищення ефективності управління земельними ресурсами в містах.

Результати роботи включають розроблений план поділу земельної ділянки за адресою у межах обраного району міста Києва, а також технічну документацію із землеустрою, що відповідає чинним нормативним вимогам.

Робота має як теоретичне, так і прикладне значення та може слугувати основою для подальших досліджень у сфері урбаністичного землеустрою, цифрової трансформації кадастру та розвитку житлової інфраструктури.

За результатами проведеного дослідження підготовлено й опубліковано тези доповіді «Методика поділу земельних ділянок в умовах комплексної забудови (на прикладі 20-го мікрорайону Троєщини)», представлені на X Міжнародній науково-практичній конференції «Сучасні технології землеустрою, кадастру та управління земельними ресурсами», що відбулася 13–14 березня 2025 р. (КАІ університет). Матеріали опубліковано у збірнику конференції на с. 49–50.

**Актуальність теми.** В умовах стрімкого зростання урбанізованих територій, зокрема в місті Києві, питання ефективного управління земельними ресурсами набуває особливого значення. Формування земельних ділянок під житлову забудову потребує чіткого нормативно-правового регулювання, просторової організації, а також достовірної кадастрової інформації, яка є основою для прийняття обґрунтованих рішень щодо землекористування.

Державний земельний кадастр є ключовим інформаційним інструментом, що забезпечує реєстрацію прав на землю, відображення меж ділянок, облік цільового призначення, форм власності та інших характеристик. Водночас, практика показує, що процес формування земель житлової забудови в межах міст часто ускладнений через фрагментарність кадастрових даних, неузгодженість між реєстрами, недосконалу нормативну базу, а також відсутність системного підходу до обстеження територій.

Підвищення актуальності теми зумовлене також сучасними викликами - необхідністю оновлення інфраструктури, забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, післявоєнного відновлення міських районів та цифровізації процесів управління землею.

У цьому контексті дослідження питань кадастрового забезпечення формування земельних ділянок під житлову забудову у місті Києві має не лише наукову, а й прикладну значущість. Встановлення чітких меж, реєстрація прав

власності та створення надійної кадастрової бази даних є основою сталого просторового розвитку столиці, формування ефективного ринку нерухомості та забезпечення соціальних потреб населення.

**Мета і завдання дослідження.** Мета дослідження полягає у теоретичному обґрунтуванні та практичному визначенні особливостей кадастрового забезпечення формування земельних ділянок житлової забудови в умовах міста Києва, а також у оптимізації землекористування з урахуванням сучасних технологій та нормативно-правової бази.

Для досягнення поставленої мети необхідно вирішити такі завдання:

1. Проаналізувати сучасні тенденції та перспективи розвитку кадастру нерухомості в Україні та за кордоном; визначити роль державного земельного кадастру у забезпеченні сталого розвитку міських територій.
2. Дослідити світовий досвід функціонування кадастрових систем і можливість його адаптації в українських умовах.
3. Оцінити нормативно-правову та методичну базу формування земельних ділянок житлової та громадської забудови.
4. Охарактеризувати об'єкт дослідження та визначити геодезичні та картографічні аспекти формування земельної ділянки під житлову забудову.
5. Обґрунтувати кадастрове забезпечення поділу земельної ділянки в обраному районі міста Києва.
6. Надати пропозиції щодо раціонального та ефективного використання земельних ресурсів у межах міста.

**Об'єкт і предмет дослідження.** Об'єктом дослідження є процес формування та кадастрового забезпечення земельних ділянок житлової та громадської забудови в умовах урбанізованої території міста Києва.

**Предметом дослідження** виступають організаційні, правові, геодезичні та технологічні аспекти ведення кадастрових робіт щодо формування нових земельних ділянок для житлової та громадської забудови на прикладі територій, розташованих у Деснянському районі міста Києва.

**Методи дослідження.** У процесі виконання магістерської роботи були використані такі методи наукового дослідження:

- Аналіз і синтез нормативно-правових актів -для вивчення законодавчої та методичної бази щодо формування земельних ділянок і ведення державного земельного кадастру.
- Порівняльно-правовий метод -для аналізу та узагальнення світового досвіду функціонування кадастрових систем, а також для виявлення можливостей адаптації зарубіжних практик в умовах України.
- Картографічний метод -для створення картосхем, планів, а також для аналізу топографічної та геодезичної інформації в межах досліджуваної території.
- Метод експертного оцінювання -для визначення ефективності та доцільності вибору систематичного або спорадичного підходу до кадастрового обліку.
- Метод польових спостережень і візуального обстеження -для оцінки стану землекористування, встановлення фактичних меж ділянок та збору первинної інформації на місцевості.
- Графічне моделювання -для створення схематичних матеріалів з поділу земельних ділянок у Деснянському районі міста Києва.

## **РОЗДІЛ 1 ТЕНДЕНЦІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ КАДАСТРУ НЕРУХОМОСТІ**

### **1.1. Застосування даних державного земельного кадастру для розвитку міських територій**

У світовій практиці земельний кадастр трактується як сучасна інформаційна система, базована на обліку земельних ділянок (парцел), що містить записи про речові права на нерухомість. Зазвичай ця система включає геометричний опис ділянок у поєднанні з іншими даними, які характеризують сутність прав, вартість земельних ресурсів та наявні поліпшення. Основним її призначенням є забезпечення фіскальної, правової функцій, а також ефективного управління земельними ресурсами, що сприяє сталому розвитку територій та збереженню довкілля. До початку запровадження земельної реформи в Україні кадастр розглядається не лише як технічний інструмент, але й як публічний реєстр нерухомості, що постійно оновлюється та базується на топографічному визначенні меж власності з обов'язковим присвоєнням відповідних ідентифікаторів. Ці межі відображаються на великомасштабних кадастрових планах [1].

Проблематика створення регіональних кадастрів і земельних інформаційних систем висвітлена у роботах Володіна М.О., Мартина А.Г., Ляценка А.М., Ковалишин О.Ф., Маланчук М., Перовича Л., Ступеня М.Г., Тихенко О.В., Третьяка А.М.

Згідно з термінологією низки країн, зокрема Бельгії та Франції, кадастром вважають як саму книгу записів про нерухоме майно, так і систему операцій, пов'язаних із його обліком, оцінкою та оподаткуванням. В Україні функціонування кадастру врегульовано Законом «Про Державний земельний кадастр» (2011) [2].

Кадастрові системи виникли ще в античні часи -у Китаї понад чотири тисячі років тому, в Єгипті близько 3000 років до н.е., а також у Давньому Римі та Стародавній Греції. У середньовіччі й новому часі кадастрові реєстри активно

розвивалися в Англії, Швеції, Пруссії, і саме в останній вперше було закріплено принцип юридичної сили кадастрового запису [2].

Сутність кадастру полягає у фіксації та підтриманні актуального переліку власників земельних ділянок, локалізації землекористувань та забезпеченні справедливого оподаткування. Сучасні кадастрові системи охоплюють процеси обліку, оцінки стану та використання природних ресурсів, інженерної діяльності, екологічного моніторингу, і слугують основою для подальшого просторового планування.

У системі управління земельними ресурсами кадастр виступає важливим інструментом, який фіксує фактичний стан землекористування, відображений у вигляді текстових і картографічних матеріалів. Таким чином, він формує основу для прийняття рішень, які сприяють удосконаленню структури землеволодіння, підвищенню ефективності користування землею та її охороні.

Кадастр, як відображення соціально-економічної динаміки, має багаторівневий характер і охоплює правові, технічні, екологічні, економічні та інформаційні складові. Завдяки цьому система кадастрового обліку здатна вирішувати завдання від рівня адміністративно-територіального поділу до індивідуальних господарських ситуацій.

Історично кадастр виник як засіб податкового обліку, але з розвитком економіки його функціональність значно розширилась. Зважаючи на те, що більшість населення проживає в містах, саме в урбанізованих територіях першочергово активізуються земельні ринки, іпотечне кредитування та правові механізми регулювання нерухомості [3].

У міжнародній практиці кадастр трактується як систематично оновлювана база просторових та правових даних, заснована на парцельному підході, яка є основою для прийняття управлінських, фіскальних, екологічних та економічних рішень.

Особливе значення кадастрова інформація має в умовах інтенсивного розвитку міських територій. Урбанізація, реконструкція забудови, оновлення транспортної інфраструктури та зміна функціонального зонування потребують

достовірної, геопросторово прив'язаної інформації про земельні ділянки. Саме дані ДЗК дозволяють здійснювати ефективне планування територій, проектування генеральних планів, схем зонування, забезпечувати правову визначеність меж ділянок і прозорість у відносинах власності.

Містобудівні процеси тісно пов'язані з кадастровими даними: зокрема, при визначенні охоронних, санітарних, прибережних або транспортних зон. Дані кадастру застосовуються для аналізу існуючої забудови, виявлення неефективно використаних територій, планування громадських просторів і реконструкції житлових кварталів. Публічна кадастрова карта України стала важливим інструментом як для органів влади, так і для бізнесу та громадськості, забезпечуючи відкритість та оперативність доступу до просторової інформації [5].

В умовах післявоєнного відновлення українських міст значення кадастру зросло ще більше. Зокрема, для міст, що зазнали руйнувань, актуалізація кадастрової інформації є передумовою ефективної ревіталізації територій, перепланування кварталів, перенесення інфраструктури та залучення інвестицій. Дані кадастру використовуються також для оцінки збитків, завданих об'єктам нерухомості, обґрунтування необхідності їх демонтажу чи реконструкції.

Інтеграція ДЗК з містобудівним кадастром, національною інфраструктурою геопросторових даних (НІГД) та іншими реєстрами (наприклад, реєстром речових прав на нерухоме майно) дозволяє створити єдину цифрову платформу для комплексного управління міським простором. Це сприяє як адміністративному спрощенню процесів погодження документації, так і поліпшенню умов для забудовників, інвесторів, комунальних підприємств і мешканців міст.

Законодавчі ініціативи останніх років, зокрема прийняття Закону України № 3563-ІХ, передбачають спрощення процедур зміни цільового призначення земельних ділянок та підвищення прозорості кадастрових процесів, що створює додаткові умови для сталого розвитку урбанізованих територій [5].

Міжнародні організації, зокрема FIG, FAO, UN-Habitat та Світовий банк, неодноразово наголошували на важливості побудови багатофункціонального кадастру як основи для збалансованого просторового розвитку, ефективного управління активами, підвищення прозорості у прийнятті рішень та зменшення корупційних ризиків. Рекомендовано впроваджувати систематичну, а не спорадичну модель реєстрації прав, забезпечити точність геодезичних вимірювань, інтегрувати кадастр з іншими системами цифрового врядування [4].

## **1.2. Світовий досвід функціонування кадастрових систем**

Сфера земельних відносин в Україні зумовила появу низки гострих соціальних, економічних і екологічних проблем. Зокрема фіксуються випадки нераціонального та малоефективного землекористування, недостатнього рівня охорони земель і відтворення їх продуктивності. Значною мірою така ситуація спричинена слабкістю державної земельної політики та недосконалістю державного обліку земель. Більшість ключових завдань Державного земельного кадастру, передбачених законодавством, фактично виконуються не в повному обсязі: відсутня повна інвентаризація усіх ділянок, не забезпечено єдину систему просторових координат і уніфіковану ідентифікацію ділянок, не функціонує цілісна система земельно-кадастрової інформації. Тому для подолання зазначених дисфункцій доцільно спиратися на кращі світові практики методичного забезпечення кадастрової діяльності та управління раціональним землекористуванням [8].

Міжнародний досвід демонструє, що національні кадастрові системи виконують центральну роль у системі управління земельними ресурсами, а кадастрові дані є базою для оподаткування, інвестиційних рішень і планування сталого використання та охорони земель. Сучасні багатофункціональні кадастри фактично є комплексними інформаційними системами про нерухомість: вони інтегрують базові реєстри (земель, прав, об'єктів капітального будівництва) і загальні довідники з відомостями про угіддя, природні та якісні характеристики ґрунтів тощо, що використовуються для економічного й територіального планування та землеустрою [8]. Ефективне державне управління

землекористуванням неможливе без належного інформаційного підґрунтя. Тому в багатьох країнах до складу кадастрової інформації включають бази даних про ґрунтово-рослинний покрив, фактичні види землекористування, характеристики будівель, ортофотоплани тощо. Історично витoki організованого ведення земельного кадастру пов'язують зі Сполученими Штатами (1785 р.).

Порівняльний аналіз показує, що призначення та зміст кадастру залежать від державного устрою і правових традицій однак у світовій практиці виокремлюють три базові моделі. Перша -наполеонівський тип (Італія, Іспанія, Бельгія, Франція, Греція, Польща тощо), де головний акцент зроблено на податковій функції щодо об'єктів власності; інформація організується за земельними ділянками й використовується переважно для оподаткування, тоді як спеціальні відомості про кількісно-якісні параметри земель (ґрунти, ресурси) ведуться в системах земельної інформації (Land Information System).

Друга -німецька багатоцільова модель (Multipurpose Cadastre), що водночас є основою оподаткування, підтвердження прав на землю й обліку природного стану первинних одиниць оцінки; для країн цієї групи (Німеччина, Австрія, Швейцарія, Нідерланди, Єгипет, Туреччина, Швеція, Данія, Норвегія, Фінляндія, Ісландія, держави Балтії) характерне розмежування та взаємопов'язаність трьох підсистем -кадастрової, топографо-геодезичної та реєстраційної -із взаємним контролем і узгодженим функціонуванням [6]

Перевагою систематичної системи є те, що формування кадастрової інформації здійснюється послідовно по кварталах відповідно до заздалегідь складеної програми. Суцільна реєстрація у переважній більшості здійснюється на підставі державної програми та за державний рахунок. Її результатом є 71 повний звіт даних про всю нерухомість на території країни [9]. Систематичному обстеженню або першочерговому систематичному обстеженню земельних ділянок підлягає не вся території країни, а території, наявність кадастрової інформації для яких найактуальніша, – міста і населені пункти. Якщо це замкнута територія, наприклад, окремо взяте місто, то за території першочергового обстеження приймаються квартали, тому що саме на цих територіях найменше

приватних ініціатив щодо масових заходів із встановлення меж землеволодінь. У першу чергу встановлюються межі об'єктів нерухомості в кварталах, де це не вимагає великих матеріальних і трудових затрат.

Визначення та закріплення меж земельних ділянок (як об'єктів нерухомості) -це першочерговий крок, на якому має будуватися вся подальша кадастрова робота. Повна й детальна кадастрова характеристика кожного об'єкта не обов'язково формується відразу: обстеження, зйомки та інші дії можуть виконуватися поетапно. Водночас сам факт встановлення меж уже має самостійну цінність: з моменту просторового окреслення ділянка -незалежно від форми власності -отримує можливість «жити» і розвиватися як окрема планувальна одиниця, у тому числі шляхом поступового доповнення кадастрових відомостей [10].

Поширене уявлення, що межі можна встановлювати лише після офіційного підтвердження прав, є хибним. У міському управлінні кожний об'єкт нерухомості розглядають як самостійну просторову одиницю, навіть якщо правовий статус тимчасово невизначений (наприклад, смерть власника і відсутність заявлених спадкоємців). Наявність або відсутність зареєстрованого права не скасовує факту існування об'єкта, так само як і не змінює його складу. Якщо під час узгодження меж суміжних володінь виникає потреба накласти сервітут на користь сусіда, це впливає з конкретної планувальної ситуації, встановленої фахівцем, а не з чиєїсь волі чи суб'єктивних претензій [10].

Систематичне встановлення меж і формування кадастрової інформації дає змогу перевірити та, за потреби, скоригувати фактичні контури землекористування, усуваючи помилки, що виникли внаслідок хаотичного, неконтрольованого освоєння територій. Такий підхід допомагає запобігти появі «нічийних» або невизначених ділянок, визначити їхній статус і спосіб використання, а також виявити резерви -землі, що не залучені до обігу. Принципова різниця між спорадичним і суцільним (масовим) підходами полягає у фінансуванні: при разових, «точкових» роботах витрати, як правило, несе зацікавлений власник чи користувач; натомість систематичне, поквартальне або

поселенське охоплення території можливе переважно за рахунок державного бюджету. Практика свідчить, що саме фінансова модель часто стає вирішальним чинником при виборі методики: коли потрібне швидке оформлення конкретної ділянки - застосовують спорадичний підхід; коли ж завдання - навести лад на великій території, мінімізувати конфлікти й прогалини в обліку, ефективнішим є суцільне, державою профінансоване впорядкування.

### **1.3. Кадастрове забезпечення територіального планування землекористування**

Територіальне планування землекористування є складним комплексом заходів, що поєднує містобудівну, землевпорядну, екологічну, правову та економічну складові. У межах цього процесу кадастрове забезпечення відіграє ключову роль, оскільки саме дані державного земельного кадастру дозволяють здійснювати обґрунтоване планування забудови, визначення функціональних зон, контроль за правовим статусом земель та дотриманням встановлених меж.

Землі житлової та громадської забудови, як правило, розташовані в межах населених пунктів і перебувають у розпорядженні органів місцевого самоврядування. Саме ці органи здійснюють управління земельними ресурсами через надання, вилучення, планування та погодження використання земельних ділянок згідно з містобудівною документацією. У межах своїх повноважень вони формують політику містобудівного розвитку, забезпечують дотримання норм та стандартів, а також беруть участь у визначенні функціонального зонування територій.

На основі актуальних кадастрових даних здійснюється розробка містобудівної документації різного рівня: генеральних планів, детальних планів територій, проектів забудови кварталів, меж населених пунктів та окремих функціональних зон. Ці документи є основою для визначення цільового призначення земель, щільності забудови, охоронних зон, санітарних меж та організації рекреаційних територій [11].

Кадастрова інформація використовується також у прийнятті стратегічних рішень щодо розширення меж населених пунктів, забудови територій, що мають

потенціал розвитку, або перепланування районів із застарілою інфраструктурою. У разі необхідності вилучення земель для громадських потреб органи місцевого самоврядування реалізують переважне право викупу земельних ділянок і споруд відповідно до затвердженої документації.

Особливе значення має інтеграція кадастрових даних з містобудівним кадастром, який акумулює відомості про забудову, інженерні мережі, охоронні зони, культурну спадщину тощо. Завдяки цьому забезпечується узгодженість між правовим і фактичним землекористуванням.

Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування здійснюють контроль за використанням земель, визначених для забудови, та реалізацією містобудівної документації. Державний контроль охоплює дотримання кадастрових меж, правовий режим ділянок, проведення експертизи документації, а також охорону земель від деградації.

Кадастрове забезпечення також охоплює участь у процесах оцінювання впливу проєктів на навколишнє середовище, погодження розміщення об'єктів, що можуть впливати на стан земель, із відповідними природоохоронними та землевпорядними органами.

Плани розвитку територій, зокрема генеральні плани, розробляються на тривалий період (25–30 років), а проєкти детального планування - на короткотерміновий (3–5 років), і базуються на даних кадастру. Вони визначають структуру забудови, напрями розвитку, зони громадського використання, житлові та промислові райони, транспортну інфраструктуру та об'єкти екологічного захисту [12].

Врегулювання земельних відносин у контексті містобудування здійснюється відповідно до чинного земельного законодавства. Вибір ділянок та визначення територій, що підлягають освоєнню для містобудівних цілей, базуються на затверджених містобудівних документах і схемах земельного господарського устрою. До моменту офіційного вилучення чи викупу, землі, що зарезервовані для перспективного розвитку, можуть використовуватись у межах чинного правового режиму власниками або користувачами.

Органи місцевого самоврядування -сільські, селищні та міські ради -мають переважне право викупу земельних ділянок, будівель і споруд, які передбачені до залучення у розвиток населених пунктів згідно з офіційно затвердженою документацією.

Контроль за освоєнням територій, визначених під містобудівні потреби, покладається як на органи місцевої влади, так і на представників виконавчої гілки влади, що мають відповідні повноваження. Будівництво на таких землях допускається виключно після набуття права власності або права користування та отримання дозвільної документації на проведення будівельних робіт відповідно до вимог земельного законодавства.

Питання, пов'язані з благоустроєм населених пунктів і збереженням сприятливого середовища, вирішуються в межах містобудівної та землевпорядної документації, до якої належать: генеральні плани поселень, схеми землеустрою, проекти впорядкування територій, адміністративних меж, а також зон промислового, рекреаційного та іншого функціонального призначення. Вказані документи, що розробляються згідно з державними стандартами, є обов'язковими до виконання усіма учасниками містобудівного процесу і підлягають погодженню та експертизі в установленому порядку [11].

#### **1.4. Сучасні інструменти та технології ведення кадастру**

Стрімкий розвиток глобальних і регіональних соціально-економічних, екологічних, техногенних та інших процесів зумовлює потребу у впровадженні сучасних автоматизованих систем, здатних оперативно надавати суспільству актуальну геопросторову інформацію. Одним із ключових технічних засобів, що забезпечують такий доступ, є геоінформаційні системи (ГІС), які постійно вдосконалюються та зазнають технологічної трансформації.

ГІС-технології активно впроваджуються в різні сфери суспільної діяльності, зокрема у сфері землеустрою та кадастру. В Україні вирішення завдань, пов'язаних зі створенням автоматизованої системи державного земельного кадастру, було започатковано у працях М. Лихогруда. Ним були

розроблені підходи до структури баз даних та моделі функціонування інтелектуальних кадастрових систем.

Значну увагу дослідники також приділяли концептуальному моделюванню геоінформаційних систем, а також застосуванню ГІС-технологій у містобудуванні та веденні міських кадастрів [14].

Окреме місце займають дослідження, присвячені використанню ГІС-технологій в оцінці земель, що є важливим напрямом у структурі Державного земельного кадастру. Серед ключових авторів варто відзначити Ю. Палеху, В. Шипуліна та В. Борового.

Аспекти застосування ГІС у геодезії та сфері землеустрою ґрунтовно розглядаються в ряді наукових монографій.

З огляду на інтеграцію України до європейського та світового економічного простору, під час розробки та вдосконалення національних технологій з обробки та відтворення просторових даних за допомогою ГІС доцільно дотримуватись міжнародних стандартів. У цьому контексті позитивним прикладом є впровадження в Україні національного стандарту ДСТУ 8774:2018 «Географічна інформація. Правила моделювання геопросторових даних», який набув чинності з липня 2019 року.

У процесі створення та оновлення національних кадастрових форматів обміну, які відіграють роль основних цифрових документів у кадастрово-реєстраційних інформаційних системах, критично важливим є дотримання міжнародних норм і стандартів. Зокрема, необхідно враховувати:

нормативи, що регламентують врахування змін у геопросторі в часовому аспекті;

стандарти, які визначають вимоги до побудови просторових і прикладних схем;

положення щодо геометричних моделей і функціонального охоплення територій, просторової прив'язки, взаємозв'язку між системами координат, а також створення каталогів геооб'єктів;

стандарти, які передбачають застосування уніфікованої мови моделювання UML і регламентують принципи обміну даними та управління ними.

З огляду на стрімкий розвиток технологій, деякі стандарти, особливо ті, що мають високий рівень чутливості до змін, потребують оновлення приблизно кожні п'ять років.

Сучасне землекористування вимагає високотехнологічної підтримки, яка дозволяє автоматизувати значну частину рутинних і складних операцій. Йдеться про системи, здатні не лише накопичувати дані, а й забезпечувати пошук, візуалізацію, інтерактивну роботу з інформацією, організацію мережевого доступу, керування політиками безпеки, генерацію документації тощо. Втіленням такого механізму стали геоінформаційні системи (ГІС).

ГІС виступають універсальним інструментом для інтеграції та обробки великого масиву інформації різного типу - від ґрунтових і топографічних карт до гідрометеорологічних, геологічних даних і схем землекористування. Ці системи дають змогу співставляти, аналізувати, оновлювати та реконструювати дані у зручному для користувача форматі: у вигляді карт, таблиць, графіків. Це дозволяє створювати нові знання та інформаційні продукти, формувати просторові сценарії та приймати ефективні управлінські рішення.

Основою картографічного наповнення ГІС є цифрові та електронні моделі місцевості. Оскільки більшість ГІС є багатоцільовими, вони повинні забезпечувати відображення інформації у різних масштабах - від загальнонаціональних до детальних локальних карт.

Однією з перших повноцінно функціонуючих геоінформаційних систем у світі вважається Canadian Geographic Information System (CGIS), створена в Канаді в середині 1960-х років. Ця система була розроблена з використанням перших електронно-обчислювальних машин і орієнтована на пакетну обробку даних. Її головною метою було аналіз і опрацювання інформації, зібраної Канадською службою земельного обліку, для потреб просторового планування та організації раціонального використання значних за площею сільськогосподарських територій.

У 1970–1980-х роках з’явилися інші ключові проєкти, такі як інформаційна система природних ресурсів штату Техас (1976) та Австралійська ресурсна інформаційна система (ARIS, 1979–1982). Вони стали прикладом використання обчислювальної техніки для накопичення, зберігання й опрацювання великого обсягу різноманітної інформації про природні ресурси та соціально-економічні характеристики територій.

Сучасним аналогом ГІС із розширеним функціоналом у сфері земельного управління є автоматизована система ведення державного земельного кадастру. Її характерною рисою є широке застосування автоматизованих процедур, зокрема: реєстрації земельних ділянок, інтеграції відомостей у центральну базу кадастру, автоматичного формування звітів і документації, створення картографічних матеріалів, просторового моделювання й аналізу, а також проведення моніторингу стану довкілля.

У зв’язку з цим геоінформаційні системи, орієнтовані на обслуговування земельного сектору, доцільно класифікувати як земельні інформаційні системи (ЗІС). В Україні таке функціональне наповнення ЗІС реалізоване в межах державного земельного кадастру.

На практиці ГІС застосовують для представлення просторово-часових даних у вигляді цифрових карт і предметно орієнтованих моделей. Одним із головних викликів у впровадженні ГІС-технологій є складність формалізації специфічних предметних областей, таких як кадастр. У ГІС просторові дані відображаються переважно у двох основних форматах -векторному та растровому.

Растрові моделі ефективно використовуються для безперервних геопросторових змін (наприклад, цифрові моделі рельєфу чи супутникові знімки), тоді як векторні моделі є більш придатними для фіксації дискретних об’єктів, таких як межі земельних ділянок або об’єкти забудови. Саме тому для ведення кадастрової інформації найчастіше застосовують векторне представлення даних, що забезпечує точність, структурованість і можливість інтеграції в правові й облікові системи [13].

## ВИСНОВКИ ПО РОЗДІЛУ

Узагальнюючи матеріали розділу 1, можна стверджувати: сучасний кадастр нерухомості трансформувався з податкового реєстру у багатофункціональну інфраструктуру даних, що підтримує правові, фіскальні, планувальні та екологічні рішення в міських територіях.

Дані ДЗК, організовані за парцельним принципом і доповнені просторовими сервісами, стають базою для оновлення генпланів, зонінгу, управління інженерними мережами та прозорого ринку землі, особливо в умовах повоєнної відбудови. Порівняльний аналіз світових моделей показує: незалежно від правової традиції (наполеонівська/багатоцільова), успішні системи об'єднують кадастрову, топографо-геодезичну та реєстраційну підсистеми, забезпечують юридичну визначеність прав і сталі канали міжвідомчого обміну. Для України ключовим є перехід від фрагментарної до систематичної моделі наповнення кадастру з пріоритетом урбанізованих зон, що зменшує «білі плями» обліку, уніфікує ідентифікацію ділянок і прибирає розриви між правовим та фактичним землекористуванням.

Кадастрове забезпечення територіального планування має спиратися на інтеграцію ДЗК з містобудівним кадастром і НІГД, відображати всі обмеження (санітарні, охоронні, прибережні, червоні лінії) та під'єднуватися до реєстру речових прав -це мінімізує конфлікти землекористування і скорочує адміністративні строки погоджень. Технологічно «ядром» виступають ГІС/ЗІС, національні профілі даних і формати обміну, що відповідають міжнародним стандартам (моделювання UML, керування версіями/часовими змінами, узгоджені системи координат); практично це означає автоматизацію реєстрації, генерацію картографічних матеріалів, просторове моделювання сценаріїв і оперативний моніторинг.

Для сталого розвитку міст потрібні повна та актуальна парцельна база ДЗК, інтегрованість із містобудівними реєстрами, систематичне встановлення меж і пріоритет відбудованих територій, стандартизовані цифрові процеси за ГІС-підходом. Сукупність цих передумов перетворює кадастр на керований

«єдиний просторовий довідник» міста, що водночас слугує основою для інвестицій, оподаткування, екологічної безпеки та прозорого управління територіями.

Формування земельних ділянок у міському середовищі є комплексною правовою, геодезично-картографічною та планувальною процедурою, яка спирається на узгоджену нормативно-методичну базу, враховує природно-географічні чинники об'єкта та інтегрується з містобудівними регламентами.

## РОЗДІЛ 2. МЕХАНІЗМИ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБ'ЄКТУ

### 2.1. Нормативно-методичне забезпечення формування земельних ділянок

На нинішньому етапі масив земельного законодавства України охоплює ряд нормативно-правових актів, які заклали правову основу для регулювання земельних відносин, а також для організації використання й охорони земель. Нормативно-методичною основою для формування земельних ділянок є Земельний кодекс України, Закони України «Про землеустрій», «Про охорону земель», Постанова КМУ «Про порядок ведення Державного земельного кадастру», Постанова КМУ «Про порядок проведення інвентаризації земель» [15-18].

Отже, регулювання суспільних відносин, пов'язаних із використанням земельних ресурсів, невід'ємно узгоджується з нормативним регулюванням, яке виникає на основі названих актів і кількісно та якісно задає орієнтири для суб'єктів управління під час оцінювання стану суспільних процесів і визначення тенденцій їх подальшого розвитку [16].

Рівень і можливості нормативного регулювання завжди визначалися наявним у суспільстві запасом культури й духовності, а також спроможністю генерувати передові ідеї. Саме духовна культура й суспільна воля, прагнення змінювати ситуацію на краще, спонукають шукати дієві шляхи розв'язання назрілих питань. У цьому контексті особливе місце посідають соціально-економічні норми: вони фіксують як кількісні, так і якісні параметри життя громадян, окреслюють вектор суспільного розвитку та визначають критерії й показники, за допомогою яких цей розвиток вимірюється.

Буквальний переклад латинського *norma* -це «керівне правило», «зразок». Найбільшого поширення нормативний підхід набув в економіці -передусім у визначенні матеріальних, трудових і фінансових ресурсів, де встановлювалися граничні норми їхнього споживання чи витрат. Проте таке вузьке тлумачення терміна непридатне для соціального управління, до якого належить і управління

земельними ресурсами. У цій площині нормами вважають як стихійно сформовані, так і офіційно встановлені суспільством правила, що закріплюють сталі форми соціальної життєдіяльності людей і спрямовані на досягнення суспільно схвалюваних цілей [17].

У соціологічному розумінні соціальна норма -це особливого роду припис, що регулює поведінку індивідів у соціально значущих ситуаціях. Такі норми можуть набувати форми юридичних приписів, а можуть існувати як суспільні правила, звичаї, традиції або узвичаєні показники належної поведінки.

Поняття нормативу є ключовим для оцінки збалансованості розвитку соціальної, а в останні десятиліття і екологічної системи. Подібне тлумачення зумовлене тим, що нормативи безпосередньо пов'язані з параметрами прогнозів, розрахунків, а також із цілями соціальних та екологічних програм. Якщо соціальний показник відображає певний напрям (вектор, хід) суспільного розвитку, то норматив фіксує оптимальне значення такого показника з огляду на конкретні умови. Соціальні нормативи диференціюються під впливом особливостей соціального середовища, географічних та етнокультурних чинників; вони формують підвалини нормативної культури управління - сукупності принципів, цінностей і правил управлінської діяльності. Кожен окремий норматив може впливати на неформальні норми й традиції, а також на процес ухвалення управлінських рішень [11].

Сукупність прийнятих норм і цінностей визначає зміст нормативного управління, яке доцільно розчленовувати на три рівні. Перший -оперативне управління, що відповідає на запитання «як?» і «за допомогою чого?» здійснювати управлінські дії. Другий -стратегічне управління, яке визначає «що?» і «коли?» потрібно робити. Третій -власне нормативне управління, зорієнтоване на відповіді «навіщо?» і «для чого?» здійснюється управлінський вплив.

У сфері управління земельними ресурсами норматив охоплює два базові типи норм. Перший регламентує власне управлінську діяльність, тобто процеси планування, організації, контролю та оцінки. Другий стосується організаційних

процесів, спрямованих на відтворення й підтримання цілісної системи організації, використання та охорони земель як соціально-економічної системи. А там, де для певних соціальних чи природних явищ і процесів ще немає апробованих норм і нормативів, на практиці широко застосовують методи експертних оцінок, наукового моделювання та експериментальної перевірки.



Рис. 2.1. Концептуальні основи правового регулювання земельних відносин в Україні



Рис. 2.2. Структура завдань землеустрою на сучасному етапі реформування землекористування

Наведені норми статті 50 Закону України «Про землеустрій» визначають правові підстави, зміст та особливості застосування проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, а також їх взаємозв'язок із формуванням нових ділянок, зміною цільового призначення та операціями поділу/об'єднання. По-перше, проєкти землеустрою щодо відведення розробляються у разі формування нових земельних ділянок із земель державної або комунальної власності (за винятком випадків, коли таке формування здійснюється іншим різновидом землеустроювальної документації) та у разі зміни цільового призначення земельних ділянок у чітко визначених законом ситуаціях. Ідеться про формальну процедуру, що забезпечує виникнення або трансформацію просторово-правових характеристик ділянки: визначення її меж, закріплення правового режиму (категорії земель і виду цільового призначення), відображення обмежень у використанні та підготовку комплексу матеріалів для внесення відомостей до Державного земельного кадастру і прийняття управлінських рішень [19].

По-друге, поєднувати в одному проєкті відведення операції поділу та/або об'єднання земельних ділянок за умови, що всі такі ділянки належать одній особі. Ця норма важлива для урбанізованих територій, коли з міркувань містобудівної організації або інвестиційної логістики доцільно одночасно переформатувати декілька суміжних наділів: наприклад, об'єднати кілька невеликих ділянок під єдиний комплекс житлової забудови, а потім поділити сформований масив на квартальні або будинкові ділянки з окремим правовим режимом і адресацією. Додатково закон допускає, щоб один проєкт охоплював формування та/або зміну цільового призначення кількох земельних ділянок, якщо розпорядником таких ділянок є один і той самий орган (виконавчої влади або місцевого самоврядування - відповідно до ст. 122 ЗКУ) або якщо власником усіх приватних ділянок є одна фізична чи юридична особа. Це спрощує управлінську й технічну частину процедури: замість розроблення низки розрізнених проєктів готується узгоджений пакет матеріалів, що відображає єдину просторову логіку та однакові методичні підходи до геодезії, кадастрового опису та містобудівних регламентів [1, 11].

Склад проєкту відведення має обов'язкові елементи. Пояснювальна записка формулює мету, підстави, вихідні дані, нормативно-правове забезпечення, описує прийняті рішення та очікувані наслідки їх реалізації. Матеріали геодезичних вишукувань і землевпорядного проєктування (коли йдеться про формування нової ділянки) забезпечують метричну достовірність меж: тут наводять схеми прив'язки до опорної мережі, каталоги координат кутових точок у державній системі координат (УСК-2000), ситуаційні та топографічні плани належного масштабу, результати топологічного контролю. За наявності підстав додаються розрахунок втрат лісогосподарського виробництва (коли відведення зачіпає землі лісогосподарського призначення) та розрахунок збитків власників землі й землекористувачів (у випадках обмеження чи припинення їх прав). Обов'язковим є перелік обмежень у використанні (прибережні захисні смуги, санітарно-захисні зони, охоронні зони інженерних мереж, регламенти охорони культурної спадщини тощо) із посиланням на

джерела встановлення та графічним відображенням на плані. Ключовим картографічним документом виступає кадастровий план земельної ділянки, у якому показано межі, пов'язані з ними атрибути (площа, коди класифікаторів, реквізити правовстановлюючих документів) і взаємне розташування щодо елементів планувальної структури.

Якщо формування чи зміна цільового призначення здійснюється для потреб забудови, закон вимагає долучати витяг із містобудівної документації (комплексного плану просторового розвитку, генерального плану населеного пункту або детального плану території) із вказанням функціональної зони та обмежень для містобудівних потреб. Ця вимога забезпечує узгодження земельно-кадастрових рішень із планувальними регламентами, встановлює зв'язок між видом цільового призначення ділянки і функціональним призначенням території (класифікатор і правила співвідношення визначено у додатках до Порядку ведення ДЗК). Водночас передбачено винятки: у визначених законом випадках передача (надання) ділянок державної/комунальної власності для містобудівних потреб може здійснюватися без наявності зазначеної містобудівної документації або без дотримання правил співвідношення; такі винятки мають спеціальний характер і застосовуються у вузьких, прямо вказаних законодавством ситуаціях.

## **2.2. Характеристика просторових та природно-кліматичних умов об'єкта дослідження**

Деснянський район міста Києва розташований у північно-східній частині столиці на лівому березі Дніпра та є найбільшим за площею адміністративним районом. Сформовані тут поєднання урбанізованих територій і значних природних масивів зумовлюють особливості просторової організації, кліматичних умов, ґрунтово-рослинного покриву та гідрографічної мережі. Нижче подано систематизовану характеристику природно-географічних чинників району, що визначають умови формування, використання та охорони земельних ділянок.

Район займає північно-східний сектор Києва, межує з Броварським районом Київської області на сході та Оболонським районом через рукави Десни на північному заході. Територія простягається вздовж лівобережних заплав Дніпра та Десни і включає великі житлові масиви та ліси. Сукупна площа становить близько 148 км<sup>2</sup>, що формує значний просторовий резерв зелених територій у межах міста [21].

Структура території контрастна: щільна багатоповерхова забудова (масиви Троєщина, Лісовий) сусідить із великими природними комплексами (Биківнянський ліс, заплавні луки й болотні угіддя). Опорний каркас формують магістральні вулиці та проспекти загальноміського значення (просп. Романа Шухевича, Броварський проспект), залізничні лінії й мережа вулиць локального значення. Природно-рекреаційні ресурси зосереджені у лісових масивах і прибережних зонах озер, що виконують функції «екологічних коридорів» і підвищують стійкість міського середовища [22].

Переважає вирівняний лівобережний рельєф з абсолютними відмітками переважно 100–120 м над рівнем моря. Широке поширення мають заплавні пониження та терасові рівні, місцями -ділянки еолових пісків. Заплавні території схильні до періодичного перезволоження та заболочування, що необхідно враховувати при плануванні забудови, трасуванні інженерних мереж та обґрунтуванні меліоративних заходів [22].

Клімат помірно континентальний з теплим літом і відносно м'якою зимою. Середньорічна температура повітря становить близько +7,5...+8,0 °С; середні температури січня сягають -5,5 °С, липня -+19,5 °С. Річна сума опадів - орієнтовно 600–650 мм з максимумом у червні–липні. Вітровий режим характеризується переважанням західних і північно-західних напрямків, що зумовлює адвекцію більш прохолодних і вологих повітряних мас. Кліматичні умови сприятливі для зелених насаджень, проте в літній період можливі епізоди суховіїв і теплових хвиль [23].

Головними водними артеріями є Десна та її рукави (Десенка/Чорторий), а також малі річки Дарниця та каналізовані водотоки. На території району наявна

значна кількість озер і стариць різного генезису (серед них Алмазне, Райдужне, Алібаба тощо), частина з яких має кар'єрне походження. Водні об'єкти виконують дренажні, рекреаційні та мікрокліматичні функції, однак є вразливими до евтрофікації й антропогенного навантаження [24].

Переважають дерново-підзолисті й супіщані ґрунти лівобережних терас, у заплавах поширені алювіальні лучні та лучно-болотні ґрунти з підвищеною зволоженістю. Лісова рослинність представлена переважно сосновими насадженнями Биківнянського лісу, трапляються березові та мішані ділянки; у заплавах - лучні й болотні угруповання, прибережно-водна рослинність. Такі умови сприятливі для формування зеленого каркаса та природоохоронних територій місцевого значення [21-22].

На території або в безпосередній близькості до району розташовані лісові масиви та прибережні смуги, що виконують важливі екосистемні послуги: регуляцію мікроклімату, акумуляцію вуглецю, фільтрацію стоку, збереження біорізноманіття та рекреаційне забезпечення населення.

Висока щільність житлової забудови та інтенсивний транспортний рух формують локальні осередки забруднення атмосферного повітря та шумового впливу. До чутливих компонентів належать водні об'єкти (ризик евтрофікації, забруднення стоком), заплавні ґрунти (ущільнення, вторинне засолення), а також лісові масиви, що зазнають рекреаційного пресу. Ризик підтоплення окремих понижених ділянок потребує врахування в проектних рішеннях [25-28].

Просторові та природно-кліматичні особливості району зумовлюють низку вимог до землепорядних рішень: обмеження інтенсивної забудови у зонах можливого підтоплення та вздовж прибережних захисних смуг; пріоритет збереження та відновлення зелених насаджень у складі «зеленого каркаса»; необхідність протиерозійних і водоохоронних заходів у заплавах; раціональне зонування території з урахуванням санітарно-захисних розривів та рекреаційної місткості; інтеграція даних моніторингу (кадастрового, екологічного, гідрологічного) в процес прийняття рішень [25-28].

Деснянський район поєднує значні урбанізовані простори з природними комплексами заплавного та лісового типів. Рівнинний рельєф, помірно континентальний клімат, розгалужена гідромережа та специфічний ґрунтово-рослинний покрив формують поєднання сприятливих і вразливих умов для землекористування. Раціональне формування та використання земельних ділянок у межах району потребує врахування природних обмежень і потенціалу екосистем, а також реалізації водоохоронних, протипідтоплювальних та рекреаційно орієнтованих заходів просторового розвитку.

### **2.3. Специфіка ведення кадастру урбанізованих територій (на прикладі міста Києва)**

Державний земельний кадастр є інструментом, який є інформаційною базою інформації для органів державної влади, органів місцевого самоврядування, фізичних і юридичних осіб:

- регулювання земельних відносин;
- управління земельними ресурсами;
- організації раціонального використання й охорони земель;
- здійснення землеустрою;
- проведення оцінки землі;
- формування та ведення містобудівного кадастру і кадастрів інших природних ресурсів;

нарахування та справляння плати за землю. Зазначені цілі забезпечують прозорість обігу земель, захист прав власників і користувачів, належний облік, контроль і планування територій, а також ефективну інтеграцію земельних даних з містобудівною документацією на всіх рівнях управління. Кадастрові відомості я використовую в роботі як методологічну основу під час реєстрації ділянок, встановлення обмежень, формування витягів і надання довідок та повідомлень.

Принципи функціонування Державного земельного кадастру полягають у такому:

- обов'язковості внесення до Державного земельного кадастру відомостей про всі його об'єкти;

єдності методології ведення Державного земельного кадастру;  
об'єктивності, достовірності й повноти відомостей у Державному земельному кадастрі;  
внесенні відомостей до Державного земельного кадастру виключно на підставі та відповідно до закону;  
відкритості й доступності відомостей Державного земельного кадастру, законності їх одержання, поширення та зберігання;  
безперервності внесення до Державного земельного кадастру відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру, що змінюються;  
обов'язковому документуванні всіх відомостей Державного земельного кадастру [33].

Нормативне регулювання відносин, що виникають під час ведення Державного земельного кадастру спирається на Конституцію України, Земельний кодекс України, спеціальні закони «Про землеустрій», «Про оцінку земель», «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», «Про захист персональних даних», інші закони України та підзаконні нормативно-правові акти, прийняті на їх виконання [35, 36].

Загальні засади організації ведення Державного земельного кадастру охоплюють такі складові:

1. створення відповідної державної геодезичної й картографічної основи, що визначається та надається за законом;
2. внесення відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру;
3. внесення змін до наявних відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру;
4. оброблення й систематизацію відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру.

До складу Державного земельного кадастру належать геопросторові дані, метадані та сервіси; їхнє оприлюднення, інші дії з ними та доступ до них забезпечуються у мережі Інтернет відповідно до Закону України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» [32].

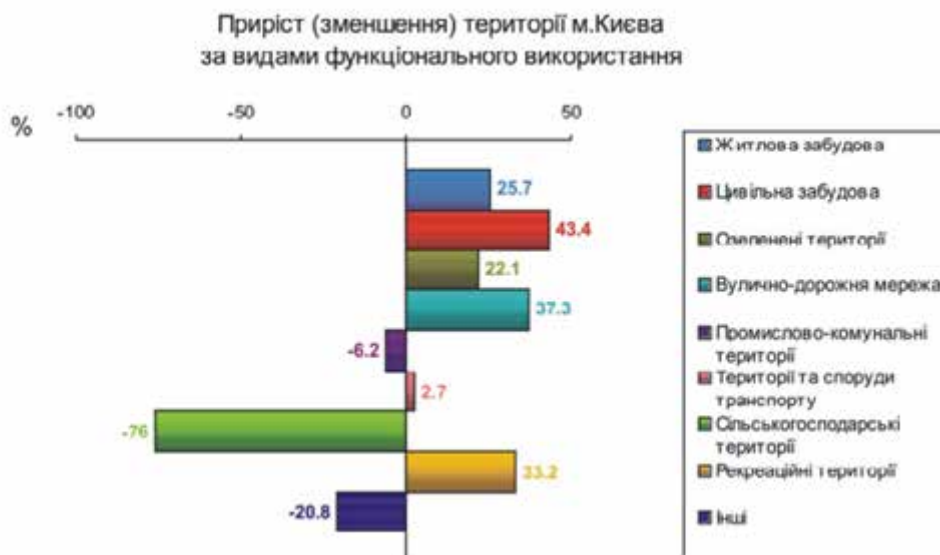


Рис. 2.3. Приріст (зменшення) території м.Києва за видами функціонального використання

Кадастр ведуть на електронних і паперових носіях; у разі виявлення розбіжностей між електронними та паперовими відомостями пріоритет мають паперові дані. Порядок ведення Державного земельного кадастру визначається Кабінетом Міністрів України; сам кадастр є державною власністю. Внесення відомостей і користування ними здійснюються виключно на підставі закону; вимагати документи або дії, не передбачені законом, заборонено.

У програмному забезпеченні Державного земельного кадастру, на що я окремо звертаю увагу, забезпечується розподілене зберігання відомостей і документів, що створюються під час його ведення, з метою підтвердження походження, цілісності й достовірності. Дані можуть зберігатися в адміністратора Державного земельного кадастру, у центральному органі виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, а також в інших державних органах, підприємствах та установах, перелік яких визначає Кабінет Міністрів України у Порядку ведення Державного земельного кадастру.

Вчинення процедурних дій і прийняття процедурних рішень у сфері Державного земельного кадастру здійснюються згідно з правилами

адміністративної процедури, з урахуванням спеціальних норм цього закону і статті 17-21 Земельного кодексу України [34].

Ведення та адміністрування кадастру забезпечує центральний орган виконавчої влади, який реалізує державну політику у сфері земельних відносин; він же є держателем Державного земельного кадастру. Адміністратором кадастру визначається державне підприємство або державна установа у сфері управління цього органу; адміністратор створює і супроводжує програмне забезпечення, відповідає за технічне й технологічне забезпечення, збереження та захист відомостей, що містяться у Державному земельному кадастрі, а також за розроблення й забезпечення функціонування програмного забезпечення для публічного моніторингу земельних відносин та інформаційної взаємодії з іншими державними електронними інформаційними ресурсами.

Повноваження органів, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру, у своїй роботі структуровано так. До повноважень органу, який формує державну політику у сфері земельних відносин, належать: нормативно-правове забезпечення у сфері Державного земельного кадастру та виконання інших визначених законом повноважень. До повноважень органу, який реалізує державну політику, належать: ведення та адміністрування Державного земельного кадастру; здійснення підготовки земельно-кадастрової документації; внесення до кадастру та надання відомостей про землі в межах державного кордону України і всіх адміністративно-територіальних одиниць; державна реєстрація меліоративних мереж і їх складових, земельних ділянок, обмежень у їх використанні; ведення поземельних книг і надання витягів; організація робіт із землеустрою та оцінки земель для внесення відомостей; розроблення технічних регламентів і порядків створення та актуалізації картографічних матеріалів, класифікаторів, довідників і баз даних; розроблення форм витягів, інформаційних довідок, повідомлень про відмову та порядку обліку заяв і запитів; створення документів кадастру; участь у погодженні матеріалів і наданні висновків; затвердження статуту Адміністратора, контроль за його діяльністю та призначення керівника; організація взаємодії з органами влади,



природні території з ділянками природно-заповідного фонду, а в центральній частині розчленовується заплавами та островами Дніпра.

Центральна вісь міської структури -дніпровський коридор із численними рукавами, протоками й островами; тут, поруч із урбанізованими лівобережними кварталами, позначені обширні заплавні луки й рекреаційні ділянки, а також водоохоронні та прибережні смуги, що задають суворі режими використання. Житлова забудова відтінками жовтого й помаранчевого простежується суцільними полями на лівому березі (великі масиви типу Троєщини, Лівобережного, Харківського), тоді як на правому березі переважає мозаїка змішаних кварталів і історично сформованих районів із щільнішим вулично-квартальним малюнком та виразними громадськими центрами. Громадсько-ділові та культурні осередки, виділені відповідними кольорами, зосереджуються у центральній частині та вздовж головних магістралей, формуючи ланцюг вузлів із високою доступністю; у складі цих вузлів видно великі комплекси освіти, охорони здоров'я, адміністративні та обслуговуючі території.

Виробничо-комунальні зони, позначені холодними сірими та синюватими тонами, тяжіють до залізничних коридорів і транспортно-перевантажувальних вузлів, утворюючи півкільця й лінійні фронти переважно на околицях і в районах із нижчою щільністю житла; поруч із ними зафіксовані санітарно-захисні смуги та спеціальні інженерні зони. Транспортна структура має радіально-кільцеву організацію: магістральні вулиці й дороги, міські автомагістралі, залізниці та мости через Дніпро з'єднують правий і лівий берег у кількох меридіональних прогонах, а всередині міста окреслено функціональні коридори громадського транспорту; окремими шарами нанесені лінії метрополітену та інфраструктура електротранспорту, що підкреслюють каркас пасажирських перевезень. Значні площі зелених насаджень загального користування, парків і лісопарків -від Биківнянських лісів і Деснянської заплави до південних прибережних ландшафтів -формують потужні рекреаційні ареали, які, разом із ПЗФ, виконують роль екологічних бар'єрів і коридорів міського провітрювання; у легенді окремо відмічені природоохоронні статуси, що обмежують забудову й

регламентують ландшафтне використання. На карті також читабельні території спеціального призначення (кладовища, полігони, інженерні комплекси, комунальна інфраструктура), водні акваторії та заплави з різними режимами, червоні лінії вулично-дорожньої мережі та інженерні охоронні зони; разом вони описують систему містобудівних регламентів, із якою повинні корелювати межі й атрибути земельних ділянок у кадастрі. Загалом креслення демонструє інтегровану модель просторового розвитку: з боку лівобережжя - великі житлові поля, розділені зеленими та водними масивами і «прив'язані» до магістральних осей, з боку правобережжя - ущільнена історична тканина з поліцентричними діловими вузлами; між ними - дніпровський ландшафтний парк-коридор як головна природна рамка міста [33].

Просторові та природно-кліматичні умови Деснянського району (рівнинний лівобережний рельєф, заплави Дніпра/Десни, супіщані та лучно-болотні ґрунти, значні лісові й водні масиви) формують як потенціал (зелений каркас, рекреація, екологічні коридори), так і вразливості (перезволоження, підтоплення, рекреаційний прес, ризики евтрофікації), що мають бути закладені у проєктні рішення: від вибору ділянок під забудову до меліоративних, водоохоронних і протипідтоплювальних заходів.

Ведення кадастру в урбанізованих територіях Києва вимагає постійної інтеграції ДЗК з містобудівним та іншими кадастрами та реєстрами (застосування НІГД). Механізм формування ділянок у Деснянському районі має спиратися на систематичне встановлення меж; раннє врахування природних обмежень; обов'язкову кореляцію з генпланом/ДПТ; використання класифікаторів ДЗК для уніфікації атрибутів; безперервне оновлення геопросторових даних. Виконання цих умов перетворює кадастрові процедури на керований інструмент сталого просторового розвитку, де баланс інтересів забудови, екології та інженерної безпеки досягається за рахунок точних даних, єдиної методики та міжвідомчої інтегрованості.

## РОЗДІЛ 3. ОСОБЛИВОСТІ ПРОВЕДЕННЯ КАДАСТРОВИХ РОБІТ В ДЕСНЯНСЬКОМУ РАЙОНІ МІСТА КИЄВА

### 3.1. Геодезичне та картографічне забезпечення формування земельної ділянки житлової забудови

Надання геодезичного та картографічного забезпечення для формування земельної ділянки житлової забудови є безперервним ланцюгом взаємопов'язаних дій - від підготовки вихідних даних, створення (або уточнення) опорної геодезичної мережі й виконання топографо-геодезичних робіт до складання планово-картографічних матеріалів установленого змісту, підготовки каталогу координат межових точок, встановлення (відновлення) меж ділянки в натурі та передання відомостей до Державного земельного кадастру з додержанням форм і процедур, затверджених у Порядку ведення ДЗК. Методична та правова основа таких робіт визначається Законом України «Про землеустрій» (структура і види документації із землеустрою; вимоги до складу матеріалів), Порядком ведення Державного земельного кадастру, Законом України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», Порядком застосування державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 у роботах із землеустрою, а також Інструкцією про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками і Інструкцією з топографічного знімання у масштабах 1:5000—1:500, які конкретизують технічні вимоги до точності, змісту планів, умовних знаків та процедур польових і кабінетних робіт [38, 39, 40].

Практичне завдання формування житлової ділянки починається з інвентаризації вихідних даних: матеріалів ДЗК (кадастровий план кварталу, індексні карти, інформація про наявні кадастрові номери й зареєстровані обмеження у використанні), містобудівної документації (функціональне зонування, червоні лінії, плани детального планування територій), картографічних і фотограмметричних матеріалів (ортофотоплани останнього циклу оновлення, цифрова модель рельєфу), інженерних планів мереж та правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомості в межах контуру. Для

міських умов така підготовка включає перевірку актуальності джерел (дат зйомки, масштабів і метричних характеристик), а також фіксацію потенційних конфліктів даних -розбіжностей між планами різних відомств, невідповідностей адресації або дублювання контурів меж. Усі подальші геодезичні визначення виконуються в системі координат УСК-2000, що забезпечує сумісність результатів із державними геоінформаційними ресурсами і, зокрема, з ДЗК; при потребі здійснюють трансформацію наявних планів із локальних систем за затвердженими параметрами, а висотні позначки надають у державній системі висот із контролем замикання нівелірних ходів та допустимих нев'язок. На місцевості створюють або згущують опорну мережу з використанням GNSS-методів та/або класичної полігонометрії/тріангуляції: вибирають пункти з надійною зовнішньою орієнтацією та стабільним закріпленням, закладають тимчасові марки (якщо бракує постійних пунктів), проводять первинні спостереження, а далі вирівнюють мережу з оцінюванням середньоквадратичних похибок визначення координат [38, 39, 40]..

Для житлової забудови зазвичай використовують масштаби топопланів 1:500 або 1:1000 (у залежності від щільності забудови та завдання), що дозволяють відобразити повний інженерний та ситуаційний зміст місцевості; у зонах складної інженерної інфраструктури або детального перепланування рекомендовано виконувати додаткові зйомки елементів благоустрою, під'їздів, огорож і перепадів рельєфу з кратністю пікетування, яка забезпечує необхідну точність інтерполяції ізогіпс і адекватність цифрової моделі рельєфу для подальших проектних рішень. Відповідно до вимог Інструкції з топографічного знімання, на топоплані відображають рельєф (ізогіпси, відмітки характерних точок), ситуацію (контури будівель із підписом призначення, огорожі, підпірні стінки, сходи, малі архітектурні форми), червоні лінії та регулятивні межі, інженерні мережі з колодязями/камерними спорудами, осі вулиць і ширини проїздів, зелені насадження (із характеристикою порід і діаметром стовбура за необхідності), водні об'єкти, берегові лінії та прибережні захисні смуги. Усі позначення та підписи виконують за встановленими умовними знаками; на плані

обов'язково наводять рамку, номенклатурний лист, масштабну лінійку, систему координат і висот, дату зйомки, прийнятий рівень точності й перелік застосованих джерел.

Паралельно з топографічною зйомкою виконується підготовка до кадастрового визначення меж: аналіз правових підстав на землю, звірка з існуючими кадастровими межами суміжних ділянок і з відомостями про обмеження (охоронні зони інженерних мереж, санітарно-захисні зони, прибережні й водоохоронні смуги, історико-культурні регламенти, охорона ПЗФ). Якщо межі потребують уточнення або встановлення вперше, на основі проєктних матеріалів і результатів зйомки формують проєктну геометрію ділянки, узгоджують її із суміжними землекористувачами/землевласниками та органом місцевого самоврядування (у частині відповідності містобудівним умовам і обмеженням), після чого виконують винесення меж у природу. Винесення здійснюється згідно з Інструкцією № 376: на кожному кутову точку встановлюють межовий знак нормативного типу з актом закладки і планшетом прив'язки; за необхідності застосовують дублювальні (запасні) знаки та закладають репери-орієнтири в зручних для відтворення місцях. Положення кожного знака фіксують у каталозі координат із підрахунком дирекційних кутів і лінійних елементів, що дозволяє повторно відтворити межі при пошкодженні чи втраті первинних знаків. Технічна частина «планів і документів» для житлової ділянки складається з цілісного пакета матеріалів: технічного звіту з пояснювальною запискою (мета і завдання, нормативна база, опис вихідних даних, методика польових і камеральних робіт, оцінка точності та повноти, переліки обладнання і програм), топографічного плану в прийнятому масштабі з усім ситуаційним і висотним змістом, креслення кадастрового плану (ситуаційна схема, контур ділянки, нумерація кутових точок, підписи довжин ліній, площа за результатами обчислень та спосіб обчислення), каталогу координат межових точок у системі УСК-2000 із зазначенням класу точності, актів погодження меж із суміжними землевласниками/землекористувачами, актів установлення межових знаків, фотографічної фіксації встановлених знаків на місцевості, схеми

прив'язки до пунктів опорної мережі та відомостей трансформації (якщо виконувалася), а також електронного пакета даних для подання до ДЗК у встановлених форматах обміну. У складі електронних даних формують структуровані геопросторові шари меж ділянки (полігон/лінії), пов'язані з атрибутивною таблицею (ідентифікатор, код класифікації цільового призначення, площа, код КОАТУУ/КАТОТТГ, дані про обмеження, посилання на правовстановлюючі документи), доповнені метаданими (автор/організація-виконавець, дата зйомки й камеральної обробки, масштаб/допуски, система координат і висот, перелік джерел, контроль якості). У міських ГІС прийнятно використовувати формат GML/GeoJSON/Shape при дотриманні схеми даних, сумісної з вимогами Порядку ведення ДЗК; для забезпечення інтероперабельності з іншими реєстрами та містобудівним кадастром необхідно забезпечити коректні кодові довідники та уніфіковані ключі зв'язку (кадастровий номер, адресний ідентифікатор, посилання на містобудівні регламенти) [38, 39, 40]..

Якість і точність результатів підтверджуються системою контролю: для геодезичної основи -перевіркою середньоквадратичних похибок координат пунктів, аналізом нев'язок полігонометричних ходів, статистикою GNSS-рішень (PDOP, кількість супутників, час фіксації, пост-обробка), для топографічної зйомки -суцільним і вибіркоvim натурним контролем характерних точок і елементів рельєфу, звіркою горизонталей із контрольними профілями, зіставленням плану з ортофото та інвентаризаційними матеріалами. Для меж ділянки здійснюють окрему перевірку відповідності довжин і дирекційних кутів між каталожними та графічними значеннями, а також контроль сумарної площі (порівняння результатів за різними методами: координатним, трапецієподібним, ГІС-інструментом із вказівкою допусків). Усі виявлені розбіжності фіксують у відомості помилок, описують спосіб усунення й повторного контролю; для житлових ділянок у щільній забудові особливу увагу приділяють відповідності фактичного огороження встановленим межам і відступам від червоних ліній.

Важливою частиною пакета є правова відповідність: у пояснювальній записці перевіряють і документують відповідність цільового призначення ділянки функціональному зонуванню та містобудівним умовам і обмеженням; у разі наявності прибережних захисних смуг, санітарно-захисних зон або зон охорони культурної спадщини у відомості обмежень наводять їх параметри, джерела встановлення, графічне відображення на кадастровому плані з прив'язкою до межової мережі. Якщо обмеження впливають на дозволені види використання чи параметри забудови, це обов'язково відображають у заключній частині документації із землеустрою. Після завершення камеральної обробки і внутрішнього контролю компонується остаточний пакет «плани та документи» для подання до органу ведення ДЗК: заява встановленої форми, електронні відомості й графічні матеріали у форматах, передбачених Порядком, паперовий примірник планово-картографічних матеріалів із підписами виконавців, сертифікованих інженерів-землевпорядників/інженерів-геодезистів і печаткою суб'єкта господарювання (за наявності), а також копії правових підстав на землю (за процедурою, яка застосовується у конкретному випадку - від відведення до реєстрації). З урахуванням цифровізації державних сервісів частина дій може виконуватися через електронні кабінети, але вимоги до структури, повноти, точності та валідації даних залишаються незмінними. У міському середовищі (особливо для житлової забудови на урбанізованих територіях) специфічними ризиками, які впливають на якість планів і документів, є неоднорідність джерел (різні дати зйомки/масштаби), значна насиченість підземними мережами (потреба в комбінованих методах визначення трас), наявність фактичних об'єктів, що виходять за межі раніше погоджених контурів, а також можливі розбіжності між містобудівними регламентами та історично сформованим використанням.

Для їх мінімізації доцільно застосовувати перевірені методики топологічного контролю в ГІС (пошук самоперетинів, дублікатів вершин, накладень і розривів), вести журнал змін із вказівкою підстав і дати оновлення, а також зберігати повну метадану (включно з версією програмного забезпечення

та переліком параметрів трансформації координат). Таким чином, під «геодезичним та картографічним забезпеченням» формування житлової ділянки в сучасних умовах слід розуміти стандартизований процес створення достовірної просторової основи та правомірної геометрії земельної ділянки, представлений у вигляді узгодженого пакета планово-картографічних матеріалів і документів: топографічного плану належного масштабу, кадастрового плану з уніфікованими атрибутами, каталогу координат межових точок у системі УСК-2000, актів установаження та погодження меж, технічного звіту з описом методики та контролю точності і, зрештою, електронних відомостей, сумісних зі схемою даних ДЗК [15, 19].

На абрисі поділу земельної ділянки відображено детальну польово-камеральну схему розбиття вихідної ділянки (кн 62:095:0004) у 20-му мікрорайоні Вигурівщина-Троєщина на новоутворені наділи (Додаток А). Графічна частина містить: зовнішню межу вихідної ділянки та лінії її погоджених меж із суміжниками; червоним-конттури кожної нової ділянки з нумерацією (№1...№20) і підписами площ (га/м<sup>2</sup>), синім -межі вихідної орендної ділянки; на кутах і переломах меж нанесені кутові точки з лінійними розмірами (відстанями) між ними, окремо підписані кутові величини поворотів. На плані позначені місця встановлення межових знаків різних типів (металеві труби, штифти/дюбелі, фарбові позначки на покритті тощо), а також топографічні пункти прив'язки; у внутрішньому наповненні показані будинки, проїзди та елементи благоустрою, щоб забезпечити однозначну ідентифікацію меж на місцевості. Праворуч і в центрі видно групу житлових кварталів із низкою середніх за площею ділянок (0,59–1,07 га) та дрібними технічними клаптиками (~0,021–0,034 га), ліворуч -кілька більших контурів, у т.ч. ділянка №20 під школу й садок 3,8132 га та ділянка №13 1,3567 га. У нижньому правому куті наведено умови позначення (легенду): межі нових ділянок, межі оренди, межі поворотів, типи межових знаків, топопункти, кути поворотів, довжини ліній, червоні лінії вулично-дорожньої мережі тощо.

Ліворуч під схемою подано реєстровий перелік нових ділянок: для кожної вказано її номер (наприклад, «Земельна ділянка №1 (обліковий код 62:095:0100) -площа 1,2876 га»), далі -перелік номерів кутових точок контуру; аналогічно наведено записи для №2 (1,3250 га), №3 (1,2286 га), №4 (0,7356 га), №5 (1,0710 га), №6 (0,5962 га), №7 (0,6156 га), №8 (0,7425 га), №9 (0,7194 га), №10 (0,8598 га), №11 (0,7532 га), №12 (0,0374 га), №13 (1,3567 га), №14–№18 (технічні ділянки 0,0215–0,0272 га), та №20 (3,8132 га). У верхній частині розміщені штампи/печатки замовників (ПАТ «ДБК-4», ТОВ «ФІАНІТ») і погоджувальні підписи, унизу праворуч -підпис сертифікованого інженера-землевпорядника Орехова А.В. і позначка, що аркуш є додатком до акта приймання-передачі межових знаків на зберігання. За змістом абрис є робочим документом, який фіксує геометрію, довжини, кути, точки та закріплення меж кожної новоутвореної ділянки, забезпечує їх перенесення в натуру і правову ідентифікацію у ДЗК, а також слугує містком між графічним планом поділу та реєстровою таблицею площ.

По одній новоутвореній земельній ділянці було розроблено кадастровий план (див. додаток: кадастровий план ділянки), у якому відображено: зовнішню межу з нумерацією поворотних точок і підписами довжин ліній, напрямок трасування меж (А-Б), площу ділянки 1,2876 га, масштаб 1:1000, контури забудови та коридори інженерних комунікацій; зазначено суміжників (зокрема землі загального користування-вул. Миколи Закревського) та сторони землекористувачів (ПАТ «Домобудівний комбінат № 4», ТОВ «ФІАНІТ»). Унизу подано каталог координат поворотних точок у системі УСК-2000, а праворуч-таблицю обмежень використання (охоронні зони інженерних мереж із кодами 01.04, 01.05, 01.06, 01.08, посиланнями на нормативні акти та площами в межах ділянки). План слугує базовим документом для ідентифікації меж, перевірки координат і фіксації чинних обмежень перед внесенням відомостей до ДЗК (Додаток Б).

За даними кадастрового плану розглянута земельна ділянка має низку обмежень у використанні, що підлягають обліку під час проектування та

експлуатації (Додаток В). Зокрема, у межах ділянки фіксуються: охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язку-кабелю електрозв'язку (код 01.04, площа 0,0340 га); охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи-електрокабелю (код 01.05, 0,1134 га); а також охоронні зони навколо інженерних комунікацій (код 01.08): водопровід (0,0868 га), каналізація (0,0417 га), тепла мережа (0,0174 га). Сумарна площа зафіксованих обмежень становить орієнтовно 0,2933 га. Інші можливі види (природно-заповідний фонд 01.01, культурна спадщина 01.02, транспорт 01.03, гідрометеорологічні об'єкти 01.06, геодезичні пункти 01.07) у межах цієї ділянки не відображені (площа не визначена). Обмеження не змінюють прав власності та користування, проте встановлюють режими і відстані безпеки, що обмежують забудову, посадки, складування, земляні та ремонтні роботи; їх необхідно враховувати у містобудівних рішеннях, у завданнях на проектування, при отриманні технічних умов і під час погодження проєктної документації з експлуатуючими організаціями.

### **3.2. Особливості поділу земельної ділянки на прикладі міста Києва**

Було розроблено план поділу зображено базову земельну ділянку (червона суцільна лінія зовнішнього контуру) з кадастровим номером 8 000 000 000 62:095:0004 у межах 20-го мікрорайону житлового масиву Вигурівщина–Троєщина (Деснянський район м. Києва) та результат її розподілу на низку самостійних земельних ділянок під об'єкти житлової та громадської забудови (Додаток Г, Е).

У середині контуру показані контури багатоквартирних будинків (пунктир/тонкі лінії), внутрішньоквартальні проїзди й дворові території, а кожна новоутворена ділянка виділена червоною лінією, забезпечена підписом користувача/балансоутримувача та площею. Праворуч групою відображені кілька великих житлових кварталів ПАТ «Домобудівний комбінат № 4» із площами ділянок (на зразок 1,2877 га; 1,2321 га; 1,2286 га; 0,7336 га тощо) й адресними прив'язками вул. М. Закревського (різні будинки -«95-А», «95», «93» тощо). У центрі карти виділено велику громадську ділянку під школу і садок із

підписом «ПАТ «ДБК № 4» / ТОВ «Житлокомсервіс» (школа і садок)» площею близько 3,8130 га. У центральній-лівій частині показані менші за площею ділянки під окремі житлові будинки й об'єкти обслуговування (площі на кшталт 0,7532 га; 0,7425 га; 0,5962 га; 0,6116 га; 0,1794 га), а також комунально-інженерні та господарські клаптики -зокрема невелика ділянка ПАТ «Київенерго» (ймовірно під енергооб'єкт) і виділена площа ТОВ «Моноліт». У верхньо-лівому кварталі позначено ділянку ТОВ «Житлоеконіомія» (-1,3567 га). Окремі невеликі прямокутники з червоною рамкою та числовими індексами (напр., 0216, 0226, 0277, 0340) відмічають локальні технічні/сервітутні або допоміжні ділянки (ТП, КТП, вбудовано-прибудовані приміщення, проїзди тощо). У лівому нижньому куті надано зведену довідку про замовників (ПАТ «ДБК № 4», ТОВ «Житлокомсервіс»), сумарні площі за групами ділянок (у т.ч. по типах ТП1, РП1 та ін.) та кількість утворених контурів. Внизу праворуч стоїть підпис сертифікованого інженера-землевпорядника (Орехов А.В.), що підтверджує авторство/відповідальність за складання плану. Загалом, план фіксує структуру поділу вихідної кадастрової ділянки на житлові, громадські (освітні) та інженерно-інфраструктурні наділи з атрибутами площ, правокористувачів і адресною прив'язкою, придатними для подальшої реєстрації у ДЗК і містобудівному кадастрі.

Після графічної частини (плану поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8 000 000 000 62:095:0004) подається реєстровий Перелік поділу, який таблично фіксує результати розділення вихідного контуру на новоутворені наділи (Додаток Д). У переліку для кожної ділянки наведено її локальний індекс у межах кварталу (62:095:0100...0119), площу у квадратних метрах і гектарах, а також зазначено передбачених землевласників (ПАТ «Домобудівний комбінат № 4», ТОВ «ФІАНІТ»). За змістом таблиця відтворює ті самі об'єкти, що показані на плані: групу житлових ділянок правобережного масиву (наприклад, 0100 - 1,2876 га; 0101 -1,3250 га; 0102 -1,2286 га; 0104 -1,0710 га), низку середніх за площею наділів (0108 -0,7194 га; 0109 -0,8598 га; 0110 -0,7532 га; 0105 -0,5962 га; 0106 -0,6156 га; 0107 -0,7425 га) та блок дрібних технічних/інженерних

ділянок (0113-0118 у межах 0,0215–0,0340 га). Окремо виділена громадська ділянка під освітні заклади (0119 -3,8132 га), що відповідає великій комірці «школа і садок» на кресленні. Підсумок переліку -15,2903 га (152 903,1 м<sup>2</sup>) - тотожний площі вихідної ділянки на плані поділу, що підтверджує узгодженість графічної та табличної частин. Таким чином, таблиця виконує роль офіційного реєстру новоутворених земельних ділянок за результатами поділу, забезпечуючи однозначне посилання на кожен наділ у подальших кадастрових і містобудівних процедурах.

### **3.3 Способи ефективного використання земельних ресурсів (на прикладі Деснанського району міста Києва)**

Важливий додаток до Порядку ведення ДЗК, затвердженого постановою КМУ № 1051, - Додаток 58, який установлює Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій, їх співвідношення та правила застосування (розроблений на виконання Закону № 711-IX). Класифікатор слугує єдиною основою для органів державної влади й місцевого самоврядування, суб'єктів землеустрою, землевласників і землекористувачів: для уніфікованого обліку ділянок у ДЗК; визначення виду цільового призначення з урахуванням правового режиму, екосистемних функцій, типів забудови й особливо цінних об'єктів; нарахування/справляння плати за землю; узгодження цільового призначення ділянок із функціональним призначенням територій; забезпечення потреб просторового планування та ведення містобудівного кадастру. Об'єкт класифікації -земельна ділянка з одним визначеним видом цільового призначення в межах відповідної категорії земель і функціональної зони (терміни «функціональна зона» та «функціональне призначення територій» -у значеннях Закону «Про регулювання містобудівної діяльності»). Класифікатор має послідовну систему кодування: п'ятизначний код виду цільового призначення (структура «XX» -розділ, «XX.XX» -підрозділ) та назва -згідно з Додатком 59; види функціонального призначення територій кодуються семизначно -за Додатком 60. Визначення виду цільового призначення здійснює розробник документації із землеустрою та (за потреби) містобудівної

документації у межах функціональної зони, передбаченої комплексним планом, генпланом або ДПТ, на підставі рішення компетентного органу з подальшим внесенням відомостей до ДЗК; категорія земель і вид цільового призначення мають відповідати виду функціонального призначення, а сумарна площа ділянок із «супутніми» видами в межах однієї функціональної зони не перевищує 40 %.

Зміна цільового призначення означає зміну категорії та/або виду: якщо в ДЗК є відомості про функціональні зони (або подано витяг із містобудівної документації з визначенням зони та обмежень), зміну виду можна здійснювати за заявою власника без розроблення документації із землеустрою й без окремого рішення органу (за встановленими законом винятками); за відсутності таких відомостей зміна проводиться за проектом землеустрою щодо зміни цільового призначення з поданням заяви, оригіналу документації/оцінки та електронного документа. Для приведення «старих» кодів (УКЦВЗ/КВЦПЗ) до чинного Класифікатора подають заяву, електронний документ із визначеним видом та лист територіального підрозділу Держгеокадастру; відповідності кодів наведено в Додатку 59. Якщо код КВЦПЗ збігається з чинним кодом виду -зміни не вносять; у разі невідповідності -оновлюють дані за встановленою процедурою. Запровадження Класифікатора припиняє дію КВЦПЗ та УКЦВЗ; норми Додатка 58 уведені постановою КМУ № 821 від 28.07.2021 із подальшими змінами постановою № 897 від 02.08.2024.

Код виду цільового призначення		Назва виду цільового призначення	Код згідно з <a href="#">УКЦВЗ</a>	Код згідно з <a href="#">КВЦПЗ</a>
розділ	підрозділ			
Категорія: землі житлової та громадської забудови				
02		Земельні ділянки житлової забудови (земельні ділянки, які використовуються для розміщення житлової забудови (житлові будинки, гуртожитки, господарські будівлі та інше); земельні ділянки, які використовуються для розміщення гаражного будівництва)		
	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	1.8	
	02.02	Для колективного житлового будівництва	1.9	
	02.03	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	1.13.1; 1.13.2; 1.13.3; 1.13.4	

Рис.3.1 Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок

Додатка 59 до Порядку ведення ДЗК, де подано Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок у вигляді таблиці з чотирма ключовими елементами: коди та назви чинних видів цільового призначення, а також їхні «містки відповідності» до УКЦВЗ (старий Український класифікатор цільового використання землі) і КВЦПЗ (класифікація 2010 р.). Наведений блок стосується категорії «землі житлової та громадської забудови», розділ 02 «Земельні ділянки житлової забудови» (ділянки під житло й гаражі) і має підрозділи: 02.01 -«для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)» (у таблиці вказано відповідність УКЦВЗ 1.8), 02.02 -«для колективного житлового будівництва» (відповідність 1.9), 02.03 -«для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку» (відповідності 1.13.1; 1.13.2; 1.13.3; 1.13.4). Практичний

зміст цієї таблиці -забезпечити уніфіковане кодування цільового призначення ділянки в ДЗК (кожній ділянці присвоюється один код виду) і коректну трансформацію «старих» кодів (УКЦВЗ/КВЦПЗ) у чинний класифікатор; це потрібно для реєстрації/зміни цільового призначення, перевірки відповідності функціональному призначенню території надання витягів, оподаткування та узгодженості із містобудівною документацією.

У межах виконання робіт після поділу ділянки з кадастровим номером 8 000 000 000 62:095:0004 оформлено витяг з Державного земельного кадастру для однієї з новоутворених ділянок - 8000000000:62:095:0100 (Додаток Ж).

Витяг підтверджує: місце розташування - м. Київ, Деснянський район, 20-й мікрорайон житлового масиву Вигурівщина-Троєщина; цільове призначення 02.07 «для іншої житлової забудови»; категорія земель - землі житлової та громадської забудови; форма власності - комунальна; площа - 1,2876 га. Підставою державної реєстрації зазначено технічну документацію із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок (розробник ТОВ «ЗЕМЕЛЬНИЙ СТАНДАРТ», виконавець Орехов А. В.), реєстрацію проведено 20.12.2017 Головним управлінням Держгеокадастру у м. Києві. До витягу додано кадастровий план ділянки у масштабі 1:2000) з контуром, довжинами сторін і нумерацією поворотних точок, а також опис меж із зазначенням суміжних землекористувачів (ПАТ «Домобудівний комбінат № 4», ТОВ «ФІАНІТ») і вулиці загального користування - вул. Миколи Закревського. Експлікація земельних угідь у складі витягу деталізує структуру площі ділянки 1,2876 га: під багатоповерхову забудову виділено 0,3099 га і 0,9777 га. Окремими сторінками наведено відомості про встановлені обмеження у використанні, а саме охоронну зону навколо об'єкта зв'язку — кабелю електрозв'язку площею 0,0340 га, охоронні зони навколо (вздовж) об'єктів енергетичної системи - електрокабелів площею 0,0776 га, 0,0164 га, 0,0144 га та 0,0050 га, а також охоронні зони інженерних комунікацій: водопроводу площею 0,0868 га, каналізації площею 0,0417 га та теплової мережі площею 0,0174 га. Загальна площа зафіксованих обмежень становить 0,2933 га, строк дії - безстроково. Усі наведені сторінки

витягу, включно з кадастровим планом, описом меж, експлікацією та переліком обмежень, належать до однієї й тієї самої ділянки 8000000000:62:095:0100, що була сформована в результаті поділу великої ділянки 8 000 000 000 62:095:0004, і підтверджують її правовий статус, геометричні параметри та режим використання.

Поданий документ - це Акт приймання-передачі документації до Державного фонду документації із землеустрою, яким засвідчено, що виконавець землевпорядних робіт передав на державне зберігання повний комплект матеріалів, а уповноважена особа Фонду їх прийняла. Передавальником виступає Орехов Андрій Володимирович, директор ТОВ «ЗЕМЕЛЬНИЙ СТАНДАРТ» (01030, м. Київ, вул. Б. Хмельницького, 51-б), який, керуючись Законом України «Про землеустрій» та Положенням про Державний фонд документації із землеустрою, передає матеріали за переліком. Приймальна частина акта передбачає зазначення П.І.Б., посади й місцезнаходження установи особи, що приймає, та підтверджує факт надходження документації до Фонду. Акт датований 2017 роком і оформлений у двох примірниках: один зберігається у Державному фонді, другий видається передавальнику; документ скріплюється підписами сторін («Здав/Прийняв») і відбитками печаток.

Табл.3.1

Перелік матеріалів, що передаються до Державного фонду документації із землеустрою

№ з/п	Вид матеріалів	Кількість томів (аркушів)	Кількість аркушів у картографічних матеріалах
1	Технічна документація із землеустрою щодо поділу земельної ділянки ПУБЛІЧНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ “ДОМОБУДІВНИЙ КОМБІНАТ № 4”, ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ “ФІАНІТ” для будівництва 20-го (двадцятого) мікрорайону житлового масиву Вигурівщина–Троєщина у	1 (495)	40
2	20-му мікрорайоні житлового масиву Вигурівщина–Троєщина у Деснянському районі м. Києва. Додаток до технічної документація із землеустрою щодо поділу земельної ділянки ПУБЛІЧНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ “ДОМОБУДІВНИЙ КОМБІНАТ № 4”, ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ “ФІАНІТ” для будівництва 20-го (двадцятого) мікрорайону житлового масиву Вигурівщина–Троєщина у 20-му мікрорайоні житлового масиву Вигурівщина–Троєщина у Деснянському районі м. Києва.	1 (212)	12

Невід’ємним додатком є Перелік матеріалів, у якому конкретизовано вид і обсяг поданого: Технічна документація із землеустрою щодо поділу земельної ділянки для ПАТ «Домобудівний комбінат № 4» та ТОВ «Фіаніт» з метою будівництва 20-го мікрорайону житлового масиву Вигурівщина–Троєщина у Деснянському районі м. Києва -1 том (495 арк.), з яких 40 арк. Картографічні; Додаток до цієї технічної документації -1 том (212 арк.), з яких 12 арк.

Картографічні. За своїм призначенням документ є офіційним підтвердженням завершеності та комплектності матеріалів щодо поділу земельної ділянки під житлову забудову і факту їх передання на державне архівне зберігання, що гарантує облік, можливість відтворення та подальший доступ для органів влади й заінтересованих осіб.

Якісне геодезичне та картографічне забезпечення є базою коректного формування і поділу міських земельних ділянок: воно гарантує узгодженість графічних матеріалів та атрибутів, точність координат у УСК-2000, відтворюваність меж у натурі та безпомилкове перенесення даних у ДЗК. На прикладі Деснянського району доведено ефективність повного технологічного циклу – від збору вихідних даних, згущення опорної мережі та топозйомки до складання абрису, каталогу межових точок, плану поділу і реєстрового переліку ділянок – який синхронізує містобудівні регламенти (червоні лінії, функціональні зони, обмеження) з землеустроєм і мінімізує конфлікти землекористування.

Кейс поділу вихідної ділянки 8 000 000 000 62:095:0004 на двадцять новоутворених наділів продемонстрував узгодженість площ і топології між планом поділу, абрисом і табличним переліком, що зменшує ризик відмов під час внесення відомостей у ДЗК та прискорює подальшу реєстрацію прав. Системне врахування обмежень – охоронних, санітарних, прибережних та вулично-дорожніх – на ранній стадії прямо впливає на допустимі параметри забудови, інженерну безпеку і, відповідно, інвестиційну привабливість території.

Запропонований алгоритм контролю якості формує «стандарт мінімально достатнього пакета» для міських поділів і може бути відтворений для інших мікрорайонів Києва. Загалом результати розділу підтверджують, що інтеграція кадастрових процедур із містобудівною документацією, стандартизація планово-картографічних матеріалів і дисципліна даних у ДЗК є ключовими передумовами раціонального та безпечного використання земель міста і інструментом керованого розвитку житлової та громадської забудови на рівні громади.

## ВИСНОВКИ

Сучасний кадастр нерухомості в міських умовах є не лише системою обліку, а й інфраструктурою даних, на якій ґрунтуються просторові рішення щодо розвитку територій. Дані Державного земельного кадастру, які поєднані з містобудівною документацією, забезпечують повний цикл управління земельними ресурсами: від інвентаризації та ідентифікації земельних ділянок до планування забудови й моніторингу її впливів.

Проаналізована нормативно-методична база (Земельний кодекс України, Закон «Про землеустрій», Порядок ведення ДЗК із Додатками 58–60) створює чіткі регламенти для визначення категорій земель, видів цільового призначення та їх відповідності функціональному призначенню територій, що мінімізує конфлікти землекористування і скорочує адміністративні ризики.

Для урбанізованих територій, зокрема міста Києва, критичною є узгодженість між класифікатором цільового призначення та планувальними документами (генплан, ДПТ): саме вона дає змогу формувати ділянки під житлову та громадську забудову в правовий спосіб, із прозорими обмеженнями використання та передбачуваними інвестиційними сценаріями.

Якісне геодезичне й картографічне забезпечення є основою коректного формування та поділу земельних ділянок: абрис поділу, схема прив'язки межових знаків, план поділу та реєстровий перелік новоутворених наділів взаємно підтверджують геометрію, площі, кутові точки та способи закріплення меж; витяги й акт приймання-передачі слугують доказовою базою для внесення відомостей до ДЗК і подальшої реєстрації прав.

Встановлено, що коректне відображення обмежень (санітарно-захисні, охоронні, прибережні, червоні лінії) у поєднанні з правилами співвідношення між цільовим і функціональним призначенням напряму впливає на допустимі параметри забудови, надійність інженерної інфраструктури та екологічну безпеку. На підставі виконаних робіт сформульовано практичні висновки: інтеграція кадастрових даних із містобудівними регламентами забезпечує прозорість формування земельних ділянок і зменшує часові та фінансові витрати

замовників; стандартизований комплект картографічних та правових матеріалів (абрис, прив'язки, план поділу, перелік ділянок, витяги, акт) є необхідною умовою для безпомилкового внесення даних у ДЗК; урахування просторових обмежень на ранній стадії дає можливість запобігти подальшим переробкам проєктних рішень і забезпечує раціональне, безпечне та економічно ефективно використання земель. Сукупно це підтверджує: кадастрове забезпечення - ключовий інструмент сталого розвитку міських територій, а Деснянський кейс демонструє відтворювану методику, придатну для ширшого застосування в Києві та інших урбанізованих громадах.

За результатами проведеного дослідження підготовлено й опубліковано тези доповіді «Методика поділу земельних ділянок в умовах комплексної забудови (на прикладі 20-го мікрорайону Троєщини)», представлені на X Міжнародній науково-практичній конференції «Сучасні технології землеустрою, кадастру та управління земельними ресурсами», що відбулася 13–14 березня 2025 р. (КАІ університет). Матеріали опубліковано у збірнику конференції на с. 49–50.

## ДЖЕРЕЛА

1. Сучасний стан земельної інформаційної системи України Бордюжа А. С. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zp\\_2013\\_1\\_17](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zp_2013_1_17) (дата звернення: 09.04.2025).
2. Теоретичні основи державного земельного кадастру. Географія. URL: [https://geoknigi.com/book\\_view.php?id=940](https://geoknigi.com/book_view.php?id=940) (дата звернення: 09.04.2025).
3. Порівняльна оцінка земельних кадастрів зарубіжних країн і України Панас Р., Маланчук М. Геодезія, картографія і аерографія. 2008. № 70. С. 68-75 (дата звернення: 09.04.2025).
4. From Cadastre to Land Governance: The role of land professionals and FIG Enemark S. Annual World Bank Conference on Land Policy and Administration, Washington D.C., 26-27 April 2010. URL: [http://www.fig.net./news/news\\_2010/washington\\_april\\_2010/washington\\_paper\\_enemark\\_april](http://www.fig.net./news/news_2010/washington_april_2010/washington_paper_enemark_april) (дата звернення: 09.04.2025).
5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку зміни цільового призначення земельних ділянок для залучення інвестицій з метою швидкої відбудови України : Закон України. Офіційний вебпортал парламенту України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3563-20#Text> (дата звернення: 09.04.2025).
6. Світовий досвід розвитку кадастрових систем землекористування / Бордюжа А. С. Економіст. 2011. № 10. С. 34–35 (дата звернення: 02.05.2025).
7. Кадастрові та реєстраційні системи світу : монографія Попов А. С. Харків : Вид-во ТОВ «Щедра садиба плюс», 2014. 216 с. (дата звернення: 02.05.2025).
8. Cadastral Information System / Permanent Committee on Cadaster in the European Union. URL: <http://www.eurocadastre.org> (дата звернення: 02.05.2025).
9. Правові та інституційні аспекти ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні Федорченко М., Янов О. Консультативна робота для проєкту «Німецько-український аграрний діалог» при Інституті економічних досліджень і політичних консультацій. Київ, 2007 (дата звернення: 02.05.2025).

10. Kadastrovi T., Reestracijni S. Krajn svitu. URL: [https://www.researchgate.net/publication/331021652\\_KADASTROVI\\_TA\\_REESTRACIJNI\\_SISTEMI\\_KRAIN\\_SVITU](https://www.researchgate.net/publication/331021652_KADASTROVI_TA_REESTRACIJNI_SISTEMI_KRAIN_SVITU) (дата звернення: 02.05.2025).

11. Управління земельними ресурсами : навчальний посібник / Третяк А. М., Дорош О. С. Вінниця : Нова книга, 2006. С. 229–230. URL: <http://kizman-tehn.com.ua/wp-content/uploads/2017/09/Управління-земельними-ресурсами-Третяк-А.М.-Дорош-О.С.-2006.pdf> (дата звернення: 02.05.2025).

12. Генеральний план населеного пункту (стаття 17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»). Юридичний портал Protocol. URL: [https://protocol.ua/ua/pro\\_regulyuvannya\\_mistobudivnoi\\_diyalnosti\\_stattya\\_17](https://protocol.ua/ua/pro_regulyuvannya_mistobudivnoi_diyalnosti_stattya_17) (дата звернення: 02.05.2025).

13. O. M. Beketov NUUEKh Digital Repository. URL: <https://eprints.kname.edu.ua/68067/1/2024%20171Л%20репоз%20Штерндок%20Е.%20С.%20та%20ін.pdf> (дата звернення: 02.05.2025).

14. ГІС-технології в оцінці землі та нерухомого майна. URL: [https://eprints.kname.edu.ua/42579/1/2014%20печ.%2018Н%20Шипулин\\_ГІСтехнологии%20оценки%20землита%20нерух%20майна\\_A5.pdf](https://eprints.kname.edu.ua/42579/1/2014%20печ.%2018Н%20Шипулин_ГІСтехнологии%20оценки%20землита%20нерух%20майна_A5.pdf) (дата звернення: 07.06.2025).

15. Земельний кодекс України. Офіційний вебпортал парламенту України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 07.06.2025).

16. Про охорону земель : Закон України. Офіційний вебпортал парламенту України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text> (дата звернення: 07.06.2025).

17. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051. Офіційний вебпортал парламенту України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п#Text> (дата звернення: 07.06.2025).

18. Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України : постанова Кабінету Міністрів України. Офіційний вебпортал парламенту України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-п#Text> (дата звернення: 07.06.2025).

19. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. Стаття 50. Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок. Юридичний портал Protocol. URL: [https://protocol.ua/ua/pro\\_zemleustriy\\_stattya\\_50](https://protocol.ua/ua/pro_zemleustriy_stattya_50) (дата звернення: 07.06.2025).

20. Київський міський геопортал (GIS) : офіційний портал просторових даних м. Києва (адміністративні межі, зелені зони, водні об'єкти). URL: <https://gis.kyivcity.gov.ua> (дата звернення: 07.06.2025).

21. Київська міська державна адміністрація (КМДА) : офіційний вебсайт; довідкова інформація про райони та містобудівні документи. URL: <https://kyivcity.gov.ua> (дата звернення: 07.06.2025).

22. Деснянська районна в місті Києві державна адміністрація : паспорт району (офіційний сайт, відкриті дані). URL: <https://desn.kyivcity.gov.ua> (дата звернення: 07.06.2025).

23. Показники чисельності населення, площі, густоти та забудови м. Києва Головне управління статистики у м. Києві (Київстат). Офіційні статистичні публікації, відкриті дані. URL: <https://kyiv.stat.gov.ua> (дата звернення: 08.09.2025).

24. Кліматичні довідки для м. Києва (середні місячні температури, річна сума опадів) Укргідрометцентр. URL: <https://meteo.gov.ua> (дата звернення: 08.09.2025).

25. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. База даних «Законодавство України» Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3038-17> (дата звернення: 08.09.2025).

26. Земельний кодекс України : Закон України. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3-4. Ст. 27. Офіційна електронна версія - база даних

«Законодавство України» Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14> (дата звернення: 08.09.2025).

27. Порядок ведення Державного земельного кадастру : постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051. База даних «Законодавство України» Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1051-2012-п> (дата звернення: 08.09.2025).

28. Матеріали щодо прибережних захисних смуг, водоохоронних зон та режимів використання земель / Держгеокадастр. Офіційний вебсайт, відкриті дані, нормативні роз'яснення. URL: <https://land.gov.ua> (дата звернення: 08.09.2025).

29. Про національну інфраструктуру геопросторових даних : Закон України від 13.04.2020 № 554-IX. База даних «Законодавство України» Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/554-20> (дата звернення: 18.09.2025).

30. Генплан-2025 збільшує території парків та скверів столиці на 2200 га. Офіційний вебсайт Київської міської ради. URL: <https://kmr.gov.ua/uk/content/genplan-2025-zbilshuye-terytoriyi-parkiv-ta-skveriv-stolyci-na-2200-ga> (дата звернення: 18.09.2025).

31. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. Стаття 17-2. База даних «Законодавство України» Верховна Рада України. ВВР, 2002, № 3–4, ст. 27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14> (дата звернення: 18.09.2025).

32. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність : Закон України від 23.12.1998 № 353-XIV. База даних «Законодавство України» Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/353-14> (дата звернення: 18.09.2025).

33. Про захист персональних даних : Закон України від 01.06.2010 № 2297-VI. База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2297-17> (дата звернення: 18.09.2025).

34. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI (чинна редакція від 08.08.2025; підстава – Закон № 4321-IX від 25.03.2025). База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3613-17> (дата звернення: 18.09.2025).

35. Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98) : наказ Укргеодезкартографії від 09.04.1998 № 56; зареєстровано в Мін'юсті 23.04.1998 за № 393/2713. База даних «Законодавство України» Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0393-98> (дата звернення: 18.09.2025).

36. Порядок використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою : наказ Мінагрополітики від 02.12.2016 № 509; зареєстровано в Мін'юсті 19.12.2016 за № 1646/29776. База даних «Законодавство України» Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z1646-16> (дата звернення: 25.09.2025).

37. ДБН А.2.1-1-2008. Вишукування. Інженерні вишукування для будівництва. Офіційне видання. Київ : Мінрегіонбуд України, 2008. Доступ через онлайн-платформу «БудСтандарт». URL: [https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id\\_doc=40217](https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=40217) (дата звернення: 25.09.2025).

38. Cadastral accounting of land plots as information basis for soil monitoring Мартин А. Г., Тихенко О., Тихенко Р., Опенько І. Engineering for Rural Development: Proceedings (Jelgava, 22–24.05.2024). 2024. P. 495–500. URL: <https://www.iitf.lbtu.lv/conference/proceedings2024/Papers/TF092.pdf> (дата звернення: 25.09.2025).

39. Indicators of quality condition of soils as a basis for rational use of land / Тихенко О., Шамчук А. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2022. № 2. DOI: 10.31548/zemleustriy2022.02.07. URL: <https://www.journals.nubip.edu.ua/index.php/Zemleustriy/uk/article/view/16042> (дата звернення: 25.09.2025).

40. Land Resources and Land Use Management in Ukraine: Problems of Agreement of the Institutional Structure, Functions and Authorities / Tretiak N. та ін. European Research Studies Journal. 2021. URL: <https://ersj.eu/journal/1994/download/Land%2Bresources%2Band%2Bland%2Buse%2Bmanagement%2Bin%2Bukraine%2Bproblems%2Bof%2Bthe%2Binstitutional%2Bstructure%2Bfunctions%2Band%2Bauthorities.pdf> (дата звернення: 01.10.2025).

41. Decentralization of power in Ukraine: municipalization of land use Новаковський Л. Я., Новаковська І. О., Бредіхін О. О. та ін. Ukrainian Geographical Journal. 2019. № 2. С. 23–31. URL: [https://ukrgeojournal.org.ua/sites/default/files/UGJ-2019-2\\_23-31.pdf](https://ukrgeojournal.org.ua/sites/default/files/UGJ-2019-2_23-31.pdf) (дата звернення: 01.10.2025).

42. Сутність управління сільськогосподарським землекористуванням через призму прав власності на землю: економіко-правові аспекти Ковалишин О. Ф., Курильців Р. М., Третяк Н. А. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2014. № 3–4. С. 27–31. URL: <https://dglib.nubip.edu.ua/server/api/core/bitstreams/3f45404c-0436-4ed7-8828-92b1c73ede09/content> (дата звернення: 01.10.2025).

43. Кадастр нерухомості : монографія Перович Л. М., Перович І. Л., Губар Ю. П. Львів : Видавництво Національного університету «Львівська політехніка», 2003. 120 с. (за відомостями збірника НУБіП). URL: [https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u315/zbirnik\\_kadastr\\_19\\_1.pdf](https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u315/zbirnik_kadastr_19_1.pdf) (дата звернення: 01.11.2025).

44. Державний земельний кадастр : підручник Ступень М. Г., Микула О. Я., Лавейкіна Є. С. та ін.; за заг. ред. М. Г. Ступеня. Львів : Новий Світ-2000, 2011. 309 с. Електронна версія. URL: <https://socrates.vsau.org/b04213/html/cards/getfile.php/20210.pdf> (дата звернення: 15.10.2025).

45. Теоретичні основи формування ринку земельних ділянок та його інфраструктури Шевченко О. В., Жук О. П. Землеустрій, кадастр і моніторинг

земель. 2013. С. 61–67. Бібліографічні дані за профілем автора. URL: <https://scholar.google.com/citations?hl=ru&user=AW2cHCААААААJ> (дата звернення: 08.10.2025).

46. Жук О. П. Освітньо-наукова діяльність. URL: <https://nubip.edu.ua/zhuk-oleksiy-pavlovych> (дата звернення: 08.10.2025).

47. Концептуальне моделювання геоінформаційних систем Лященко А. А. Вісник геодезії та картографії. 2002. № 4(27). Згадка у збірнику матеріалів НУБіП. URL: [https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u31/\\_%D1%80%D0%BD%D0%B8%D0%BA%20%D0%BF%D1%80%D0%B0%D1%86%D1%8C.pdf](https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u31/_%D1%80%D0%BD%D0%B8%D0%BA%20%D0%BF%D1%80%D0%B0%D1%86%D1%8C.pdf) (дата звернення: 05.10.2025).

48. Географічна інформація. Специфікація геоінформаційного продукту : ДСТУ ISO 19131:2019 (ISO 19131:2007; Amd 1:2011, IDT). Чинний на національному рівні, рекомендований до застосування для специфікацій НІГД. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0022-22> (дата звернення: 31.10.2025).

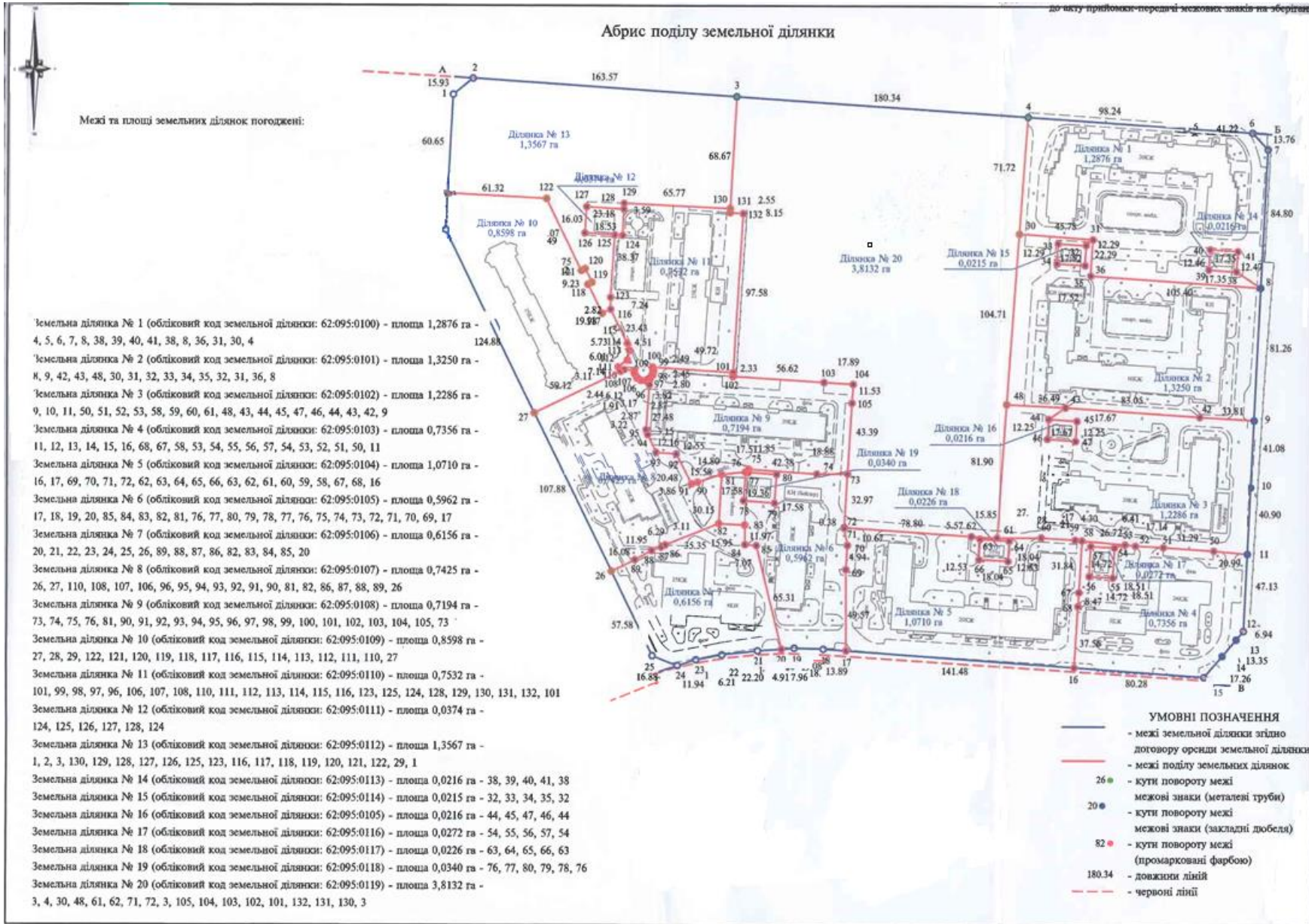
49. Географічна інформація. Просторова прив'язка за координатами : ДСТУ ISO 19111:2017 (ISO 19111:2007, IDT). Чинний від 01.10.2017. URL: [https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page?id\\_doc=72724](https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page?id_doc=72724) (дата звернення: 31.10.2025).

50. Географічна інформація. Сервіси : ДСТУ ISO 19119:2017 (ISO 19119:2016, IDT). Чинний від 01.10.2017. URL: [https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id\\_doc=72730](https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=72730) (дата звернення: 31.10.2025).

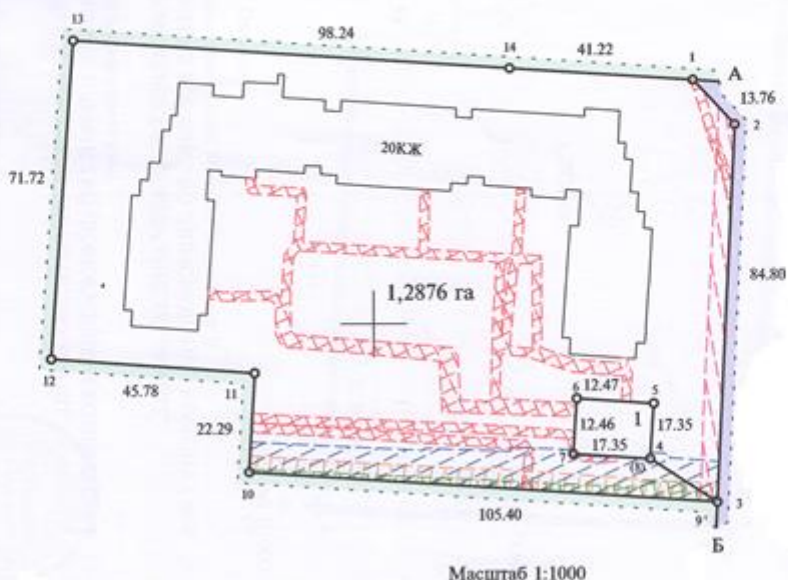
51. Бібліографічне посилання. Загальні положення та правила складання : ДСТУ 8302:2015. Набув чинності з 01.07.2016. URL: [https://kubg.edu.ua/images/stories/podii/2017/06\\_21\\_posylannia/dstu\\_8302.pdf](https://kubg.edu.ua/images/stories/podii/2017/06_21_posylannia/dstu_8302.pdf) (дата звернення: 31.10.2025).

## **ДОДАТКИ**





Кадастровий план земельної ділянки  
 Кадастровий номер земельної ділянки: 8 000 000 000: \_\_\_\_\_



Масштаб 1:1000

Опис меж

- А Землі загального користування (вул. Миколи Закревського)
- Б ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ДОМОБУДІВНИЙ КОМБІНАТ № 4" ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІАНІТ"
- А Сторонні землекористувачі
- 1 ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ДОМОБУДІВНИЙ КОМБІНАТ № 4" ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІАНІТ"

Координати поворотних точок меж земельної ділянки (об'єктовий код земельної ділянки: 62:095:0100)

номер точки	відстань	координати	
		X	Y
1	13.76	60354.38	34671.76
2	84.80	60344.52	34681.15
3	17.95	60259.82	34677.00
4	12.47	60269.61	34661.95
5	17.35	60282.85	34662.79
6	12.46	60283.22	34645.48
7	17.35	60270.79	34644.64
8	17.95	60269.61	34661.95
9	105.40	60259.82	34677.00
10	22.29	60266.88	34571.34
11	45.78	60289.13	34573.15
12	71.72	60292.39	34527.49
13	98.24	60363.93	34532.61
14	41.22	60357.34	34630.63

Умовні позначення	Код обмеження (об'єктовий код) у використанні земельної ділянки	Назва спортивної зони	Нормативно-правові акти	Площа, га
	01.04	Опорушна зона навколо (відокре) об'єкта з'ясування (кабель електропроводу)	ЗУ від 18.11.2003 № 1280-IV	0,0340
	01.05	Опорушна зона навколо (відокре) об'єкта опорушної системи (оптикокабель)	ЗУ від 09.07.2010 № 2460-VI	0,1134
	01.08	Опорушна зона навколо іскропереривних комунікацій (волоконна)	ДПЗ 360-92** від 17.04.1992 № 44	0,0868
	01.06	Опорушна зона навколо іскропереривних комунікацій (кабельна)	ДПЗ 360-92** від 17.04.1992 № 44	0,0417
	01.08	Опорушна зона навколо іскропереривних комунікацій (теплова мережа)	ЗУ від 02.06.2005 № 2633-IV	0,0174

**ПЕРЕЛІК**  
**обмежень щодо використання земельної ділянки**  
**у 20-му мікрорайоні житлового масиву Вигурівщина-Тросщина**  
**у Деснянському районі м. Києва**

м. Київ

Код зони	Назва зони	Площа, га
<b>01</b>	<b>Охоронна зона</b>	
01.01	Охоронна зона навколо об'єкта природно-заповідного фонду	
01.02	Охоронна зона навколо об'єкта культурної спадщини	
01.03	Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту	
<b>01.04</b>	<b>Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язку (кабель електрозв'язку)</b>	<b>0,0340</b>
<b>01.05</b>	<b>Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи (електрокабель)</b>	<b>0,1134</b>
01.06	Охоронна зона навколо об'єкта гідрометеорологічної діяльності	
01.07	Охоронна зона навколо геодезичного пункту	
<b>01.08</b>	<b>Охоронні зони навколо інженерних комунікацій:</b>	
	<b>Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (водопровід)</b>	<b>0,0868</b>
	<b>Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (каналізація)</b>	<b>0,0417</b>
	<b>Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (теплова мережа)</b>	<b>0,0174</b>





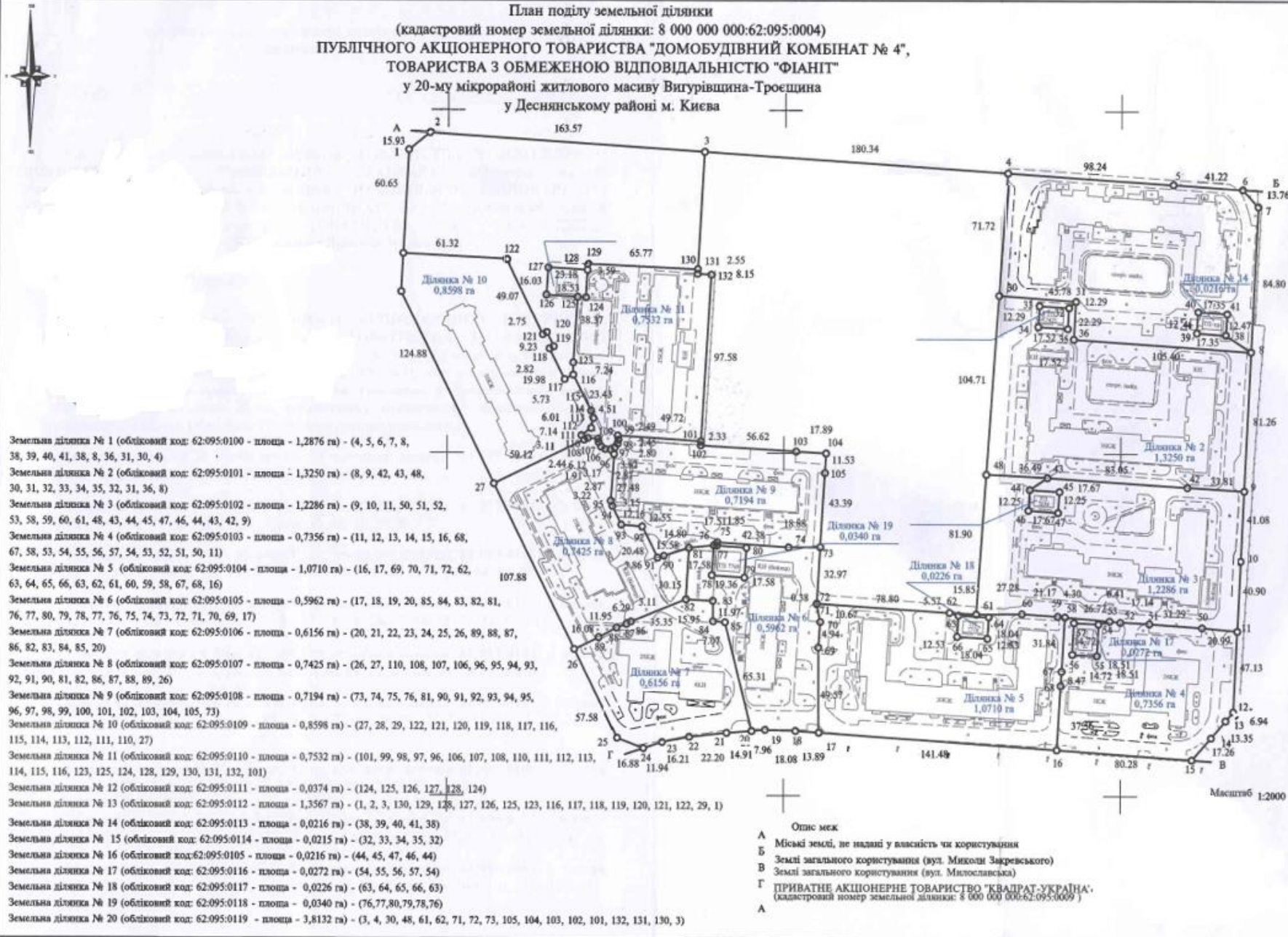
Додаток Д

Кількість	Поділ дог оренди	Поділ дог оренди	№	Нові ділянки	Кількість точок	Площа нових ділянок кв,м,	Площа нових ділянок га	Нові власники земельних ділянок
1.	62:095:004	152903.20	№1	62:095:0100		12876.49	1.2876	ПАТ Домобудівний комбінат № 4, ТОВ ФІАНІТ
2.			№2	62:095:0101		13249.83	1.3250	ПАТ Домобудівний комбінат № 4, ТОВ ФІАНІТ
3.			№3	62:095:0102		12285.81	1.2286	ПАТ Домобудівний комбінат № 4, ТОВ ФІАНІТ
4.			№4	62:095:0103		7356.20	0.7356	ПАТ Домобудівний комбінат № 4, ТОВ ФІАНІТ
5.			№5	62:095:0104		10709.57	1.0710	ПАТ Домобудівний комбінат № 4, ТОВ ФІАНІТ
6.			№6	62:095:0105		5962.02	0.5962	ПАТ Домобудівний комбінат № 4, ТОВ ФІАНІТ
7.			№7	62:095:0106		6155.83	0.6156	ПАТ Домобудівний комбінат № 4, ТОВ ФІАНІТ
8.			№8	62:095:0107		7424.86	0.7425	ПАТ Домобудівний комбінат № 4, ТОВ ФІАНІТ
9.			№9	62:095:0108		7193.52	0.7194	ПАТ Домобудівний комбінат № 4, ТОВ ФІАНІТ
10.			№10	62:095:0109		8598.42	0.8598	ПАТ Домобудівний комбінат № 4, ТОВ ФІАНІТ
11.			№11	62:095:0110		7531.90	0.7532	ПАТ Домобудівний комбінат № 4, ТОВ ФІАНІТ
12.			№12	62:095:0111		373.63	0.0374	ПАТ Домобудівний комбінат № 4, ТОВ ФІАНІТ

13.			№13	62:095:011 2		13567.39	1.3567	ПАТ Домобудівний комбінат № 4, ТОВ ФІАНІТ
14.			№14	62:095:011 3		216.24	0.0216	ПАТ Домобудівний комбінат № 4, ТОВ ФІАНІТ
15.			№15	62:095:011 4		215.29	0.0215	ПАТ Домобудівний комбінат № 4, ТОВ ФІАНІТ
16.			№16	62:095:011 5		216.40	0.0216	ПАТ Домобудівний комбінат № 4, ТОВ ФІАНІТ
17.			№17	62:095:011 6		272.49	0.0272	ПАТ Домобудівний комбінат № 4, ТОВ ФІАНІТ
18.			№18	62:095:011 7		225.96	0.0226	ПАТ Домобудівний комбінат № 4, ТОВ ФІАНІТ
19.			№19	62:095:011 8		340.33	0.0340	ПАТ Домобудівний комбінат № 4, ТОВ ФІАНІТ
20.			№20	62:095:011 9		38131.51	3.8132	ПАТ Домобудівний комбінат № 4, ТОВ ФІАНІТ
Всього		15.290 3 га				152903.1	15.2903 га	

**План поділу земельної ділянки**  
 (кадастровий номер земельної ділянки: 8 000 000 000:62:095:0004)  
**ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "ДОМОБУДІВНИЙ КОМБІНАТ № 4",**  
**ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІАНТ"**  
 у 20-му мікрорайоні житлового масиву Вигурівщина-Троєщина  
 у Деснянському районі м. Києва

Додаток Е



## Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Вид обмеження у використанні земельної ділянки Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язку

Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження 0.0340 гектарів

Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки Закон України №1280-IV «Про телекомунікації» 18.11.2003

Дата державної реєстрації обмеження

Строк дії обмеження безстроково

## Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Вид обмеження у використанні земельної ділянки Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи

Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження 0.0776 гектарів

Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки Закон України №2480-VI «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» 09.07.2010

Дата державної реєстрації обмеження

Строк дії обмеження безстроково

## Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Вид обмеження у використанні земельної ділянки Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи

Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження 0.0164 гектарів

Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки Закон України №2480-VI «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» 09.07.2010

Дата державної реєстрації обмеження

Строк дії обмеження безстроково

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки  
 Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Вид обмеження у використанні земельної ділянки Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язку

Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження 0.0340 гектарів

Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки Закон України №1280-IV «Про телекомунікації» 18.11.2003

Дата державної реєстрації обмеження

Строк дії обмеження безстроково

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Вид обмеження у використанні земельної ділянки Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи

Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження 0.0776 гектарів

Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки Закон України №2480-VI «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» 09.07.2010

Дата державної реєстрації обмеження

Строк дії обмеження безстроково

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Вид обмеження у використанні земельної ділянки Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи

Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження 0.0164 гектарів

Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки Закон України №2480-VI «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» 09.07.2010

Дата державної реєстрації обмеження

Строк дії обмеження безстроково

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Створено за допомогою програмного забезпечення державного земельного кадастру

## ВИТЯГ

### з Державного земельного кадастру про земельну ділянку

Номер витягу НВ-8000687562017  
Дата формування 20.12.2017  
Надано на заяву (запит) ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ДОМОБУДІВНИЙ КОМБІНАТ №4"(за довір. Орехов О.В.)  
11.12.2017, ЗВ-8000754472017

Дані, за якими здійснювався пошук інформації у Державному земельному кадастрі  
Кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:62:095:0100

#### Загальні відомості про земельну ділянку

Кадастровий номер 8000000000:62:095:0100  
Місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця) м. Київ, Деснянський р-н, 20-й мікрорайон житлового масиву Вигурівщина-Троєщина  
Цільове призначення: 02.07 Для іншої житлової забудови  
Категорія земель Землі житлової та громадської забудови  
Вид використання земельної ділянки для будівництва 20-го (двадцятого) мікрорайону житлового масиву Вигурівщина-Троєщина  
Форма власності Комунальна власність  
Площа земельної ділянки, гектарів 1.2876

#### Відомості про державну реєстрацію земельної ділянки

Інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок, 16.09.2017; ТОВ ЗЕМЕЛЬНИЙ СТАНДАРТ, Орехов А. В.  
Орган, який зареєстрував земельну ділянку Головне управління Держгеокадастру у м. Києві  
Дата державної реєстрації земельної ділянки 20.12.2017

Вид обмеження у використанні земельної ділянки Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи

Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження 0.0144 гектарів

Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки Закон України №2480-VI «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» 09.07.2010

Дата державної реєстрації обмеження

Строк дії обмеження безстроково

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Вид обмеження у використанні земельної ділянки Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи

Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження 0.0050 гектарів

Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки Закон України №2480-VI «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» 09.07.2010

Дата державної реєстрації обмеження

Строк дії обмеження безстроково

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Вид обмеження у використанні земельної ділянки Охоронна зона навколо інженерних комунікацій

Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження 0.0868 гектарів

Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки Закон ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» (Наказ Держкоммістобудування від 17.04.1992 р. №44)

Дата державної реєстрації обмеження

Строк дії обмеження безстроково

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Вид обмеження у використанні земельної ділянки Охоронна зона навколо інженерних комунікацій

Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження 0,0417 гектарів

Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки Закон ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» (Наказ Держкоммістобудування від 17.04.1992 р. №44)

Дата державної реєстрації обмеження

Строк дії обмеження безстроково

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Вид обмеження у використанні земельної ділянки Охоронна зона навколо інженерних комунікацій

Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження 0,0174 гектарів

Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки Закон України №2633-IV «Про тепlopостачання» 02.06.2005

Дата державної реєстрації обмеження

Строк дії обмеження безстроково

Відомості про особу, яка уповноважена надавати відомості з Державного земельного кадастру (нотаріуса) відповідно до закону, що надала витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку

Витяг підготував та надав Ц. М. Євсюкова, Головне управління Держгеокадастру у м. Києві

Підпис:

Опис меж:

Від А до А ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ  
ТОВАРИСТВО "ДОМОБУДІВНИЙ  
КОМБІНАТ "4", ТОВАРИСТВО З  
ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
"ФІАНІТ";

Від Б до В Землі загального користування  
(вул. Миколи Закревського);

Від В до Б ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ  
ТОВАРИСТВО "ДОМОБУДІВНИЙ  
КОМБІНАТ "4", ТОВАРИСТВО З  
ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
"ФІАНІТ";

Умовні позначення:

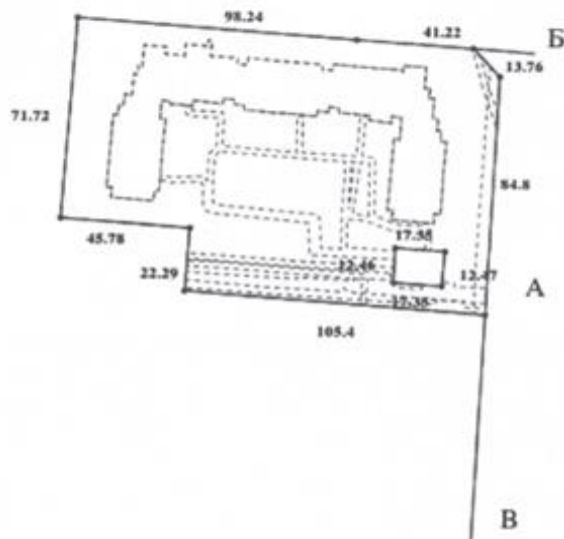
Експлікація земельних угідь:

Всього земель, гектарів	У тому числі за земельними угіддями, гектарів:	
	Багатоповерхова забудова	Багатоповерхова забудова
1	2	3
Площа земельної ділянки, гектарів 1.2876	0.3099	0.9777

Додаток до витягу з Державного земельного кадастру про  
земельну ділянку від 20.12.2017 р. № НВ-8000687562017

Кадастровий план земельної ділянки

Кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:62:095:0100



Масштаб 1:2000

### ВИТЯГ

#### з Державного земельного кадастру про земельну ділянку

Номер витягу НВ-8000687562017  
Дата формування 20.12.2017  
Надано на заяву (запит) ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ДОМОБУДІВНИЙ КОМБІНАТ №4"(за довір. Орехов О.В.)  
11.12.2017, ЗВ-8000754472017

Дані, за якими здійснювався пошук інформації у Державному земельному кадастрі  
Кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:62:095:0100

#### Загальні відомості про земельну ділянку

Кадастровий номер 8000000000:62:095:0100  
Місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця) м. Київ, Деснянський р-н, 20-й мікрорайон житлового масиву Вигурівщина-Троєщина  
Цільове призначення: 02.07 Для іншої житлової забудови  
Категорія земель Землі житлової та громадської забудови  
Вид використання земельної ділянки для будівництва 20-го (двадцятого) мікрорайону житлового масиву Вигурівщина-Троєщина  
Форма власності Комунальна власність  
Площа земельної ділянки, гектарів 1.2876

#### Відомості про державну реєстрацію земельної ділянки

Інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок, 16.09.2017; ТОВ ЗЕМЕЛЬНИЙ СТАНДАРТ, Орехов А. В.  
Орган, який зареєстрував земельну ділянку Головне управління Держгеокадастру у м. Києві  
Дата державної реєстрації земельної ділянки 20.12.2017

Вид обмеження у використанні земельної ділянки Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи

Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження 0.0144 гектарів

Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки Закон України №2480-VI «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» 09.07.2010

Дата державної реєстрації обмеження

Строк дії обмеження безстроково

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Вид обмеження у використанні земельної ділянки Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи

Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження 0.0050 гектарів

Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки Закон України №2480-VI «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» 09.07.2010

Дата державної реєстрації обмеження

Строк дії обмеження безстроково

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Вид обмеження у використанні земельної ділянки Охоронна зона навколо інженерних комунікацій

Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження 0.0868 гектарів

Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки Закон ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» (Наказ Держкоммістобудування від 17.04.1992 р. №44)

Дата державної реєстрації обмеження

Строк дії обмеження безстроково

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Вид обмеження у використанні земельної ділянки Охоронна зона навколо інженерних комунікацій

Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження 0,0417 гектарів

Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки Закон ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» (Наказ Держкоммістобудування від 17.04.1992 р. №44)

Дата державної реєстрації обмеження

Строк дії обмеження безстроково

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Вид обмеження у використанні земельної ділянки Охоронна зона навколо інженерних комунікацій

Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження 0,0174 гектарів

Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки Закон України №2633-IV «Про тепlopостачання» 02.06.2005

Дата державної реєстрації обмеження

Строк дії обмеження безстроково

Відомості про особу, яка уповноважена надавати відомості з Державного земельного кадастру (нотаріуса) відповідно до закону, що надала витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку

Витяг підготував та надав Ц. М. Євсюкова, Головне управління Держгеокадастру у м. Києві

Підпис:

Опис меж:

Від А до А ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ  
ТОВАРИСТВО "ДОМОБУДІВНИЙ  
КОМБІНАТ "4", ТОВАРИСТВО З  
ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
"ФІАНІТ";

Від Б до В Землі загального користування  
(вул. Миколи Закревського);

Від В до Б ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ  
ТОВАРИСТВО "ДОМОБУДІВНИЙ  
КОМБІНАТ "4", ТОВАРИСТВО З  
ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
"ФІАНІТ";

Умовні позначення:

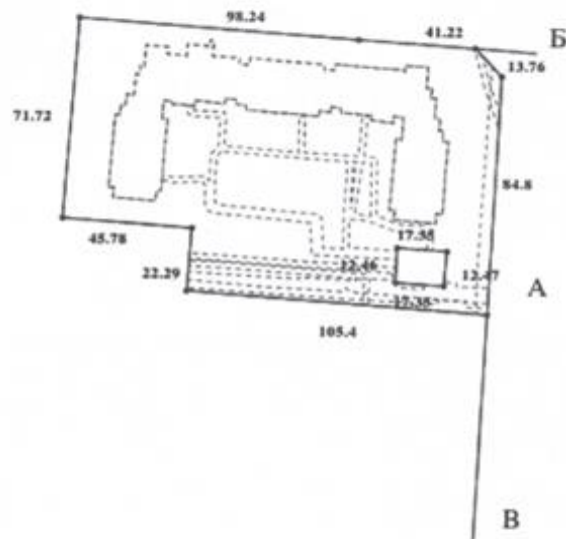
Експлікація земельних угідь:

Всього земель, гектарів	У тому числі за земельними угіддями, гектарів:	
	Багатоповерхова забудова	Багатоповерхова забудова
1	2	3
Площа земельної ділянки, гектарів 1.2876	0.3099	0.9777

Додаток до витягу з Державного земельного кадастру про  
земельну ділянку від 20.12.2017 р. № НВ-8000687562017

Кадастровий план земельної ділянки

Кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:62:095:0100



Масштаб 1:2000