

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

Факультет землевпорядкування

ПОГОДЖЕНО
Декан факультету/Директор ННІ

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ
Завідувач кафедри земельного
кадастру

_____ **Олександр ШЕВЧЕНКО**
(підпис)
«_____» _____ 20 ____ р.

_____ **Наталія МЕДИНСЬКА**
(підпис)
«_____» _____ 20 ____ р.

**БАКАЛАВРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
(ПРОЄКТ)**

**на тему: «Кадастрове забезпечення формування земельної
ділянки в умовах самочинного будівництва у місті Дніпро»**

Спеціальність «Геодезія та землеустрій»
Освітньо-професійна програма «Геодезія та землеустрій»

Гарант освітньої програми
д. геогр. н., професор
(науковий ступінь та вчене звання)

_____ **Іван КОВАЛЬЧУК**
(підпис)

**Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи
(проєкту)**
д. еню. н., професор
(науковий ступінь та вчене звання)

_____ **Наталія МЕДИНСЬКА**
(підпис)

Виконала

_____ **Дар'я ПОТЬОМКІНА**
(підпис)

Київ 2026

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

Факультет землепорядкування

**ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри**

земельного кадастру, д.е.н., професор

_____ Наталія МЕДИНСЬКА

“ ____ ” ____ 20 ____ р.

**З А В Д А Н Н Я
ДО ВИКОНАННЯ БАКАЛАВРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ
(ПРОЄКТУ) ЗДОБУВАЧУ**

Потьомкіна Дар'я Олегівна

Спеціальність «Геодезія та землеустрій»

Освітньо-професійна програма «Геодезія та землеустрій»

*Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи (проєкту) «Кадастрове
забезпечення формування земельної ділянки в умовах самочинного будівництва
у місті Дніпро»*

затверджена наказом від 27.11.2025 року № 2899 «С»

Термін подання завершеної роботи на кафедру 08.06.2026 р.

*Вихідні дані до бакалаврської кваліфікаційної роботи (проєкту): нормативно-
правові акти, землепорядна документація, план ділянки М 1:500, дані ДЗК і
Публічної кадастрової карти, матеріали геодезичних робіт та відомості про
досліджувану земельну ділянку.*

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

1. Теоретичні основи формування земельного ділянку.
2. Аналіз об'єкта дослідження.
3. Проєктні рішення.

Дата видачі завдання 28.11.2025 р.

Керівник бакалаврської

кваліфікаційної роботи (проєкту) _____ Наталія МЕДИНСЬКА
(підпис)

Завдання взяв до виконання

_____ **Дар'я ПОТЬОМКІНА**
(підпис)

ЗМІСТ

РЕФЕРАТ.....	5
ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ	8
ВСТУП.....	9
РОЗДІЛ 1	11
ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ДІЛЯНКУ .	11
1.1. Суть формування земельних ділянок.....	11
1.2. Нормативно-правове забезпечення	13
1.3. Особливості самочинного будівництва	14
Висновки до першого розділу.....	16
РОЗДІЛ 2	18
АНАЛІЗ ОБ'ЄКТА ДОСЛІДЖЕННЯ	18
2.1. Загальна характеристика території	18
2.2. Аналіз кадастрового стану	22
2.3. Проблеми та обмеження.....	25
Висновки до другого розділу	27
РОЗДІЛ 3	29
ПРОЄКТНІ РІШЕННЯ	29
3.1. Обґрунтування проєкту	29
3.2. Геодезичне забезпечення	30
3.3. Проєкт землеустрою	33
3.4. Внесення відомостей до Державного земельного кадастру	35
Висновки до третього розділу	38
ВИСНОВКИ І ПРОПОЗИЦІЇ	40
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	42
ДОДАТКИ.....	47

РЕФЕРАТ

Бакалаврська кваліфікаційна робота викладена на 63 сторінках, складається зі вступу, трьох розділів, висновків до розділів, загальних висновків і пропозицій, списку використаних джерел та додатків. Робота містить 8 рисунків, 14 таблиць, 30 використаних джерел та 15 додатків.

Ключові слова: земельна ділянка, державний земельний кадастр, самочинне будівництво, землеустрій, кадастровий номер, геодезичні роботи, межі ділянки, охоронні зони, xml-файл, місто дніпро.

Метою роботи є дослідження кадастрового забезпечення формування земельної ділянки в умовах самочинного будівництва в місті Дніпро та визначення послідовності дій, необхідних для встановлення меж, підготовки документації із землеустрою і внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

Об'єктом дослідження є процес формування земельної ділянки під об'єктом нерухомого майна з ознаками самочинного будівництва. Предметом дослідження є кадастрові, геодезичні, землевпорядні та правові аспекти оформлення земельної ділянки за адресою: м. Дніпро, Соборний район, вул. Слов'янська, 46 Б.

У роботі використано методи аналізу нормативно-правових актів, картографічний, геодезичний, порівняльний методи та метод узагальнення. Проаналізовано правові підстави формування земельної ділянки, її кадастровий стан, фактичне використання, наявні обмеження та порядок внесення відомостей до ДЗК.

У результаті дослідження встановлено, що площа земельної ділянки становить 0,1270 га, а загальна площа обмежень у її використанні - 0,0072 га, або близько 5,67 % від площі ділянки. Новизна роботи полягає у поєднанні правового, кадастрового та геодезичного аналізу конкретної земельної ділянки з урахуванням самочинної забудови, охоронних зон і вимог до формування XML-файлу.

Результати роботи можуть бути використані землепорядними організаціями, кадастровими реєстраторами, органами місцевого самоврядування та власниками нерухомості під час підготовки документації із землеустрою, встановлення меж земельних ділянок і подальшої державної кадастрової реєстрації.

ABSTRACT

The bachelor's qualification thesis consists of 63 pages and includes an introduction, three chapters, conclusions to the chapters, general conclusions and proposals, a list of references and appendices. The work contains 8 figures, 14 tables, 30 references and 15 appendices.

Keywords: land plot, state land cadastre, unauthorized construction, land management, cadastral number, geodetic works, land plot boundaries, protection zones, xml file, dnipro city.

The aim of the thesis is to study the cadastral support for the formation of a land plot under conditions of unauthorized construction in the city of Dnipro and to determine the sequence of actions required for boundary establishment, preparation of land management documentation, and submission of information to the State Land Cadastre.

The object of the study is the process of forming a land plot under a real estate object with signs of unauthorized construction. The subject of the study is the cadastral, geodetic, land management and legal aspects of registering the land plot located at 46 B Slovianska Street, Sobornyi District, Dnipro.

The research applies methods of legal analysis, cartographic analysis, geodetic surveying, comparison, and generalization. The work analyzes the legal basis for land plot formation, cadastral status, actual land use, existing restrictions, and the procedure for entering data into the State Land Cadastre.

As a result of the research, it was established that the area of the land plot is 0.1270 ha, while the total area of restrictions is 0.0072 ha, or approximately 5.67 % of the plot area. The novelty of the work lies in combining legal, cadastral and geodetic analysis of a specific land plot, taking into account unauthorized construction, protection zones and requirements for preparing an XML file.

The results of the thesis may be used by land management organizations, cadastral registrars, local self-government bodies and property owners during the preparation of land management documentation, establishment of land plot boundaries and further state cadastral registration.

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

ДЗК - Державний земельний кадастр;

ЗКУ - Земельний кодекс України;

ЦКУ - Цивільний кодекс України;

КМУ - Кабінет Міністрів України;

ДБН - державні будівельні норми;

ДСТУ - державний стандарт України;

GNSS - глобальна навігаційна супутникова система;

RTK - метод супутникових геодезичних вимірювань у режимі реального часу;

XML - формат електронного документа для обміну кадастровими даними;

ПЗ - програмне забезпечення;

СК-63 - система координат 1963 року;

М 1:500 - масштаб плану 1:500.

ВСТУП

Питання самочинного будівництва є актуальним для багатьох українських міст, зокрема для міста Дніпро. У межах щільної міської забудови часто трапляються ситуації, коли будівля або споруда фактично існує, але земельна ділянка під нею не сформована, не має чітко визначених меж або не зареєстрована у Державному земельному кадастрі. Через це виникають труднощі з оформленням права власності чи користування, реконструкцією, передачею майна та подальшим законним використанням об'єкта.

Самочинне будівництво не можна розглядати лише як юридичну проблему. Воно впливає на організацію міського простору, використання земель, дотримання між суміжних ділянок, інженерну інфраструктуру, благоустрій та безпеку середовища. Навіть незначне порушення меж або неправильне розміщення споруди може призвести до земельних спорів, накладання ділянок, обмеження доступу до комунікацій або неможливості державної реєстрації.

Для міста Дніпро ця тема має практичне значення, оскільки місто поєднує стару житлову забудову, промислові території, квартали зі складною історією землекористування та ділянки, що змінюють функціональне призначення. У таких умовах формування земельної ділянки під вже існуючим об'єктом потребує комплексного підходу: правового, кадастрового, геодезичного та містобудівного.

Метою роботи є дослідження кадастрового забезпечення формування земельної ділянки в умовах самочинного будівництва в місті Дніпро та визначення основних дій, необхідних для встановлення меж, підготовки документації із землеустрою та внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

Простіше кажучи, ця робота показує, як можна правильно оформити земельну ділянку під об'єктом нерухомості, який був збудований без належних документів або з певними порушеннями.

Для досягнення цієї мети у роботі потрібно виконати такі завдання:

- Розглянути теоретичні та нормативно-правові засади формування земельних ділянок у межах населених пунктів.
- Дослідити проблему самочинного будівництва та її вплив на використання земель.
- Проаналізувати територію дослідження у місті Дніпро, зокрема розташування об'єкта, суміжні ділянки, забудову, дороги та інженерні мережі.
- Вивчити кадастрові та картографічні матеріали, що використовуються для формування земельної ділянки.
- Визначити орієнтовні межі, площу, конфігурацію та можливе цільове призначення ділянки.
- Розглянути порядок підготовки документації із землеустрою та внесення даних до Державного земельного кадастру.

Об'єктом дослідження є земельна ділянка в межах міста Дніпро, яка формується під об'єктом нерухомого майна з ознаками самочинного будівництва.

Предметом дослідження є кадастрове забезпечення формування цієї земельної ділянки. Тобто в роботі розглядаються геодезичні, картографічні, землевпорядні, правові та кадастрові дії, які потрібні для визначення меж, площі, правового статусу та цільового призначення ділянки.

Під час виконання роботи використовуються такі **методи дослідження**: аналіз нормативних документів та наукових джерел, картографічний метод, геодезичний метод, порівняння фактичного стану території з кадастровими та містобудівними даними, а також узагальнення здобутих результатів.

У роботі застосовуються метод аналізу, картографічний, геодезичний, порівняльний методи та метод узагальнення. Аналіз необхідний для опрацювання законодавства та документації; картографічний метод - для вивчення розташування території на планах та картах; геодезичний - для визначення координат поворотних точок; порівняльний - для зіставлення фактичного стану з кадастровими та містобудівними матеріалами.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ДІЛЯНКУ

1.1. Суть формування земельних ділянок

Земельна ділянка є основним об'єктом земельних відносин, землеустрою та кадастру. Вона розглядається як частина земної поверхні з визначеним місцем розташування, встановленими межами, площею та правами щодо неї. Тобто земельна ділянка не виникає лише через фактичне користування територією чи наявність будівлі на ній. Для того, щоб вона стала повноцінним об'єктом цивільних прав, її необхідно сформувати та внести відповідні відомості до Державного земельного кадастру [5, 6].

Формування земельної ділянки включає визначення її площі, меж, координат поворотних точок, цільового призначення, наявних обмежень та інших характеристик. У міському середовищі цей процес є складнішим, ніж на вільних територіях, оскільки потрібно враховувати щільність забудови, дороги, тротуари, суміжні земельні ділянки, інженерні мережі, червоні лінії та містобудівну документацію [5, 20, 25].

Особливої уваги потребують ситуації, коли об'єкт нерухомості вже існує, але земельна ділянка під ним не оформлена. У такому разі землепорядні роботи мають не лише технічний характер. Вони виконують правову функцію, оскільки дають змогу встановити, чи може ділянка бути сформована у фактичних межах користування, чи не порушує вона прав суміжних землекористувачів і чи відповідає вимогам законодавства [5].

Першим етапом формування земельної ділянки є збір вихідних даних. На цьому етапі аналізують правовий статус території, її цільове призначення, містобудівну документацію, наявність суміжних землекористувачів, обмежень, сервітутів, інженерних мереж та інших факторів. Для землепорядника це важливий момент, тому що для проведення об'єктних робіт потрібно знати, чи можливо взагалі сформувати ділянку в запропонованих межах і чи не буде вона накладена на земельні ділянки [20, 25].

Залежно від конкретної ситуації для формування ділянки може застосовуватися проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки або технічна документація із землеустрою. У цій документації обґрунтовуються межі, площа, місце розташування, цільове призначення, наявні обмеження та інші відомості, необхідні для подальшої державної реєстрації земельної ділянки [20].

Важливою складовою формування земельної ділянки є встановлення її меж. Межі відображаються на планово-картографічних матеріалах і, за потреби, закріплюються на місцевості. Для цього виконуються геодезичні роботи, під час яких визначаються координати поворотних точок меж земельної ділянки. Саме геодезичні вимірювання дозволяють перевірити фактичну площу, конфігурацію ділянки та відсутність накладання на суміжні землекористування, проїзди, червоні лінії або інженерні комунікації [16, 26].

Після визначення меж і підготовки документації відомості про земельну ділянку вносяться до Державного земельного кадастру. Саме з цим етапом пов'язано завершення формування земельної ділянки як кадастрового об'єкту [6].

Після внесення інформації до кадастру земельній ділянці надається кадастровий номер, який є її унікальним ідентифікатором. Без кадастрового номера земельна ділянка фактично не може повноцінно брати участь у правових діях, наприклад бути переданою у власність, оренду чи використовуватися для реєстрації речових прав [6].

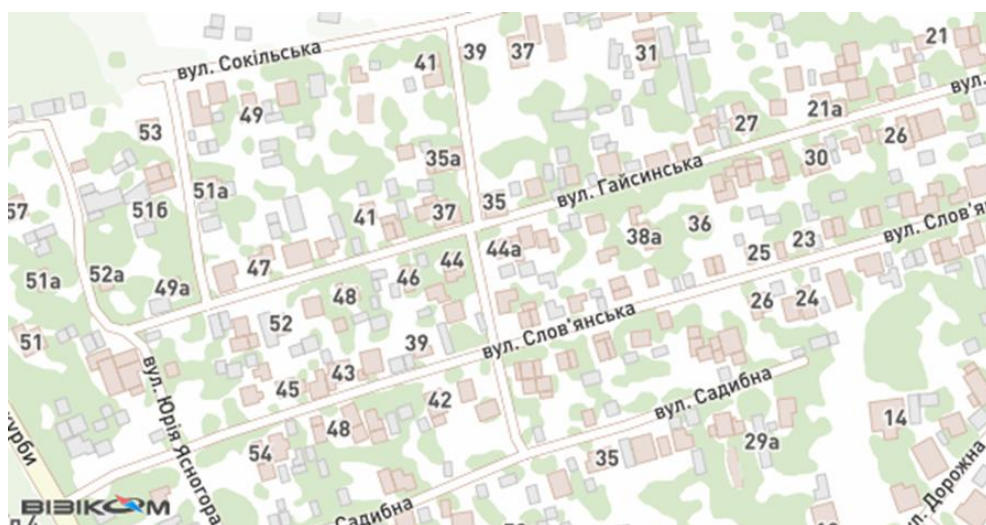


Рис. 1.1. Розташування території дослідження

1.2. Нормативно-правове забезпечення

Формування земельної ділянки не може виконуватися довільно. Воно має спиратися на норми земельного законодавства, правила ведення кадастру та вимоги до документації із землеустрою. У випадку самочинного будівництва це особливо важливо, адже сама наявність будівлі не створює автоматичного права на землю під нею [5, 6].

Нормативну основу формування досліджуваної ділянки доцільно пов'язувати насамперед зі ст. 79-1 Земельного кодексу України. У цій нормі визначено, що формування земельної ділянки полягає у визначенні її як об'єкта цивільних прав, а також передбачає визначення площі, меж та внесення відомостей про неї до Державного земельного кадастру [5].

Основним нормативним актом є Земельний кодекс України. Він визначає поняття земельної ділянки, категорії земель, права власників та користувачів, а також загальні підходи до формування земельних ділянок. Окреме значення має положення про те, що формування ділянки полягає у визначенні її як об'єкта цивільних прав із внесенням відомостей до Державного земельного кадастру [5].

Таблиця 1.1.

Нормативно-правова база формування земельної ділянки

Нормативний акт	Роль у формуванні земельної ділянки
Земельний кодекс України	Визначає правовий статус земельної ділянки, порядок її формування, цільове призначення та загальні правила використання земель.
Закон України «Про Державний земельний кадастр»	Регулює ведення кадастру, внесення відомостей про земельні ділянки та присвоєння кадастрового номера.
Закон України «Про землеустрій»	Встановлює вимоги до розроблення, погодження та затвердження документації із землеустрою.
Постанова КМУ № 1051	Визначає порядок ведення Державного земельного кадастру, зокрема відображення обмежень у використанні земель.

Закон України "Про Державний земельний кадастр" має ключове значення для практичної частини роботи. Саме кадастр містить офіційні відомості про місце розташування, межі, площу, цільове призначення, обмеження у використанні та інші характеристики ділянки. Якщо відомості про земельну ділянку не внесені до кадастру, вона фактично не може повноцінно брати участь у земельних правовідносинах [6].

Закон України "Про землеустрій" визначає, які види документації можуть застосовуватися при формуванні земельної ділянки. Залежно від ситуації це може бути проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки або технічна документація із землеустрою. У документації обґрунтовуються межі, площа, конфігурація, цільове призначення, наявні обмеження та інші відомості, необхідні для державної реєстрації [20].

1.3. Особливості самочинного будівництва

Самочинним будівництвом вважається об'єкт, зведений без належних дозвільних документів, без оформленого права на земельну ділянку або з порушенням будівельних, містобудівних чи земельних вимог. Для землевпорядника важливо не лише зафіксувати факт існування будівлі, а й з'ясувати, чи можна законно сформувати земельну ділянку під таким об'єктом [30].

Для даного об'єкта важливо посилається на ст. 376 Цивільного кодексу України, оскільки самочинним будівництвом визнається житловий будинок, будівля або споруда, збудовані на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без документа, який дає право виконувати будівельні роботи, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил [30]. Саме тому в роботі потрібно показати не лише факт існування забудови, а й послідовність кадастрового врегулювання земельної ділянки під нею [30].

Основні труднощі пов'язані з відсутністю або неповнотою документів, невідповідністю фактичного використання території кадастровим даним, можливим накладенням на суміжні ділянки, порушенням червоних ліній,

охоронних зон або режимів використання землі. Якщо ці питання не перевірити до подання матеріалів у кадастр, існує ризик відмови у державній реєстрації земельної ділянки [5, 6].

У міських умовах проблема ускладнюється тим, що земельні ділянки розташовані дуже близько одна до одної. Неправильно встановлена межа може зачіпати сусідню ділянку, проїзд, тротуар або територію загального користування. Тому геодезичні вимірювання та зіставлення фактичного положення об'єкта з кадастровими матеріалами є обов'язковим етапом кадастрового забезпечення [16, 26].

Схема 1.1. Кадастрове врегулювання самочинної забудови



Можливі шляхи врегулювання залежать від конкретної ситуації. Якщо накладання відсутні, межі можна погодити із суміжними землекористувачами, а цільове призначення відповідає містобудівній документації, формування ділянки може бути виконане шляхом підготовки відповідної землевпорядної документації. Якщо ж виявлено порушення, спочатку необхідно їх усунути: уточнити межі, скоригувати конфігурацію ділянки, виправити кадастрові помилки або привести використання території у відповідність до встановлених вимог [5, 20].

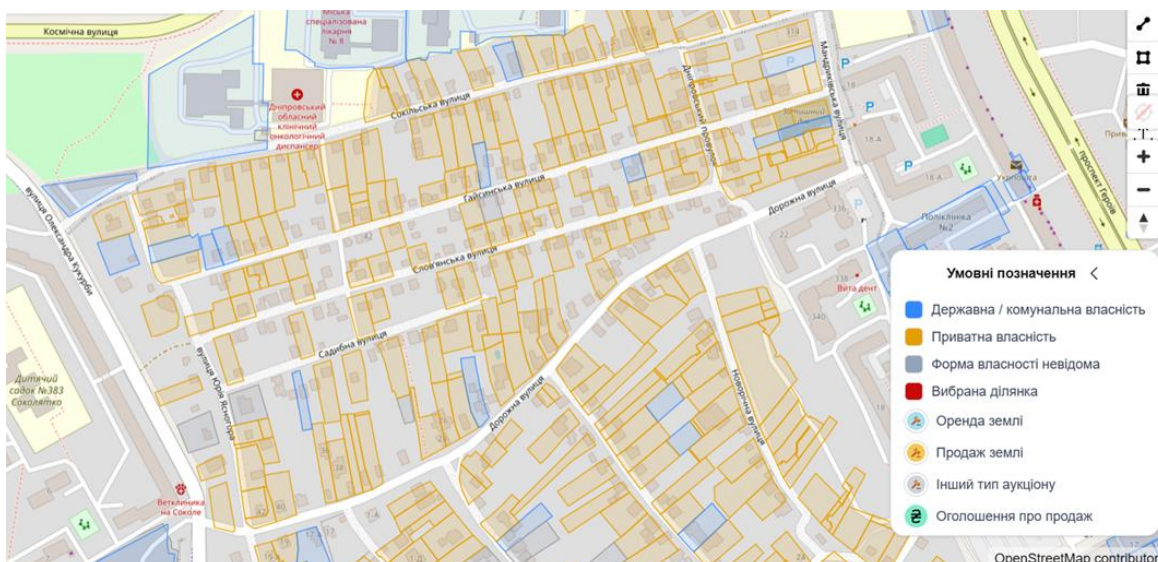


Рис. 1.2. Розташування земельної ділянки на Публічній кадастровій карті

Висновки до першого розділу

У першому розділі було розглянуто теоретичні та нормативно-правові основи формування земельної ділянки в умовах самочинного будівництва. Встановлено, що земельна ділянка є основним об'єктом земельних відносин, а її повноцінне правове існування можливе лише після визначення меж, площі, місця розташування, цільового призначення та внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру [5, 6].

Аналіз законодавчої бази показав, що формування земельної ділянки не може здійснюватися лише за фактичним користуванням територією або наявністю на ній будівлі. Відповідно до положень Земельного кодексу України, земельна ділянка має бути сформована як окремий об'єкт цивільних прав. Це передбачає визначення її площі, меж і координат поворотних точок, а також внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Саме після цього земельна ділянка може бути повноцінно використана для оформлення речових прав, передачі у власність чи користування, укладання договорів або подальшого законного використання [5, 6].

У розділі також встановлено, що важливу роль у процесі формування земельної ділянки відіграє Закон України «Про Державний земельний кадастр», який визначає порядок обліку земельних ділянок, присвоєння кадастрового номера та внесення відомостей про межі, площу, цільове призначення й

обмеження у використанні земель. Без наявності кадастрового номера земельна ділянка фактично не може брати повноцінну участь у земельних і майнових правовідносинах [6].

Окрему увагу було приділено Закону України «Про землеустрій», оскільки саме документація із землеустрою є підставою для встановлення або уточнення меж земельної ділянки, визначення її площі, підготовки графічних матеріалів та формування електронного документа для внесення відомостей до Державного земельного кадастру. Для ділянок у межах міста така документація має особливе значення, адже необхідно враховувати не лише фактичну забудову, а й суміжні землекористування, дороги, інженерні мережі, охоронні зони та містобудівну документацію [20].

Розгляд питання самочинного будівництва показав, що воно є комплексною проблемою, яка має одночасно правовий, кадастровий, геодезичний та містобудівний характер. Сам факт існування будівлі не підтверджує законність користування земельною ділянкою. Якщо об'єкт зведений без належних документів або з порушенням вимог законодавства, необхідно перевірити можливість формування земельної ділянки під таким об'єктом, наявність накладок на суміжні ділянки, відповідність цільового призначення та відсутність порушень охоронних зон чи червоних ліній [30].

Було визначено, що для врегулювання ситуації із самочинною забудовою важливими є геодезичні роботи, кадастровий аналіз і підготовка землевпорядної документації. Геодезичні вимірювання дозволяють точно встановити фактичні межі земельної ділянки, визначити координати поворотних точок і перевірити відповідність фактичного розташування об'єкта кадастровим та містобудівним матеріалам. Це особливо актуально для міської території, де щільна забудова та наявність інженерних мереж підвищують ризик земельних спорів і технічних помилок [16, 19, 26].

РОЗДІЛ 2

АНАЛІЗ ОБ'ЄКТА ДОСЛІДЖЕННЯ

2.1. Загальна характеристика території

Об'єктом дослідження у даній роботі є земельна ділянка, що розташована у місті Дніпро, у Соборному районі, за адресою: вул. Слов'янська, 46 Б. Площа земельної ділянки становить 0,1270 га. Територія використовується як присадибна ділянка, на якій розміщено житловий будинок, господарські будівлі та споруди. Особливістю даного об'єкта є те, що забудова має ознаки самочинної, тому територія потребує кадастрового та землепорядного впорядкування [4, 30].

Місто Дніпро є одним із найбільших міст України та важливим адміністративним, промисловим, транспортним та культурним центром. Для міста характерне поєднання багатоповерхової житлової забудови, приватного сектору, промислових територій, транспортної інфраструктури та значної кількості інженерних мереж. Саме тому питання правильного встановлення меж земельних ділянками у межах міста є дуже важливим. У щільній міській забудові навіть невелика помилка в визначенні меж може призвести до спорів із суміжними землекористувачами, ускладнити оформлення права власності або стати причиною відмови у внесенні відомостей до Державного земельного кадастру [4, 25].



Рис. 2.1. Загальний вигляд міського середовища м. Дніпро

Соборний район належить до сформованих частин міста Дніпро. У його межах поєднуються житлові квартали, громадська забудова, приватні домоволодіння, об'єкти обслуговування, дороги та інженерні комунікації. Територія за адресою вул. Слов'янська, 46 Б розміщена у вже сформованому міському середовищі, тому при її аналізі потрібно враховувати не лише фактичне розташування будівель, а й суміжні земельні ділянки, доступ до вулиці, інженерні мережі, охоронні зони та містобудівні обмеження [4, 25].

За функціональним використанням досліджувана територія має житловий характер. Вона фактично використовується для розміщення житлового будинку та господарських споруд, тобто відповідає ознакам присадибної земельної ділянки. Водночас через наявність самочинної забудови виникає потреба перевірити відповідність фактичного використання земельної ділянки правовим, кадастровим та містобудівним вимогам [25].

Планувальна структура території визначається її розміщенням у сформованій забудові міста. Ділянка має зв'язок із вулично-дорожньою мережею, межує із суміжними землекористуваннями та розташована в зоні, де вже існують будівлі, споруди та інженерна інфраструктура. Це означає, що під час формування меж ділянки необхідно враховувати не лише бажану чи фактичну конфігурацію, а й існуючу ситуацію на місцевості [2, 4, 25].

Таблиця 2.1.

Кількісна характеристика території дослідження

Показник	Значення	Практичне значення для роботи
Площа земельної ділянки	0,1270 га	використовується для формування кадастрових відомостей та XML-файлу
Орієнтовна площа м. Дніпро	409,718 км ²	показує, що об'єкт є локальною ділянкою в межах великого міського простору
Орієнтовна площа Соборного району	4409,3 га	дозволяє оцінити місце ділянки у структурі району
Частка ділянки у площі Соборного району	близько 0,0029 %	підкреслює локальний характер об'єкта
Частка ділянки у площі м. Дніпро	близько 0,00031 %	пояснює потребу в детальному, а не загальному масштабі аналізу

Масштаб плану	1:500	дає змогу детально показати забудову, межі, інженерні мережі та обмеження
---------------	-------	---

Таблиця 2.2.

Загальні відомості про об'єкт дослідження

Показник	Характеристика
Місце розташування	м. Дніпро, Соборний район
Адреса	вул. Слов'янська, 46 Б
Площа земельної ділянки	0,1270 га
Тип використання	присадибна ділянка
Об'єкти на ділянці	житловий будинок, господарські будівлі та споруди
Особливість об'єкта	наявність ознак самочинного будівництва
Необхідність робіт	кадастрове та землевпорядне впорядкування території



Рис. 2.2. Розташування м. Дніпро на карті України

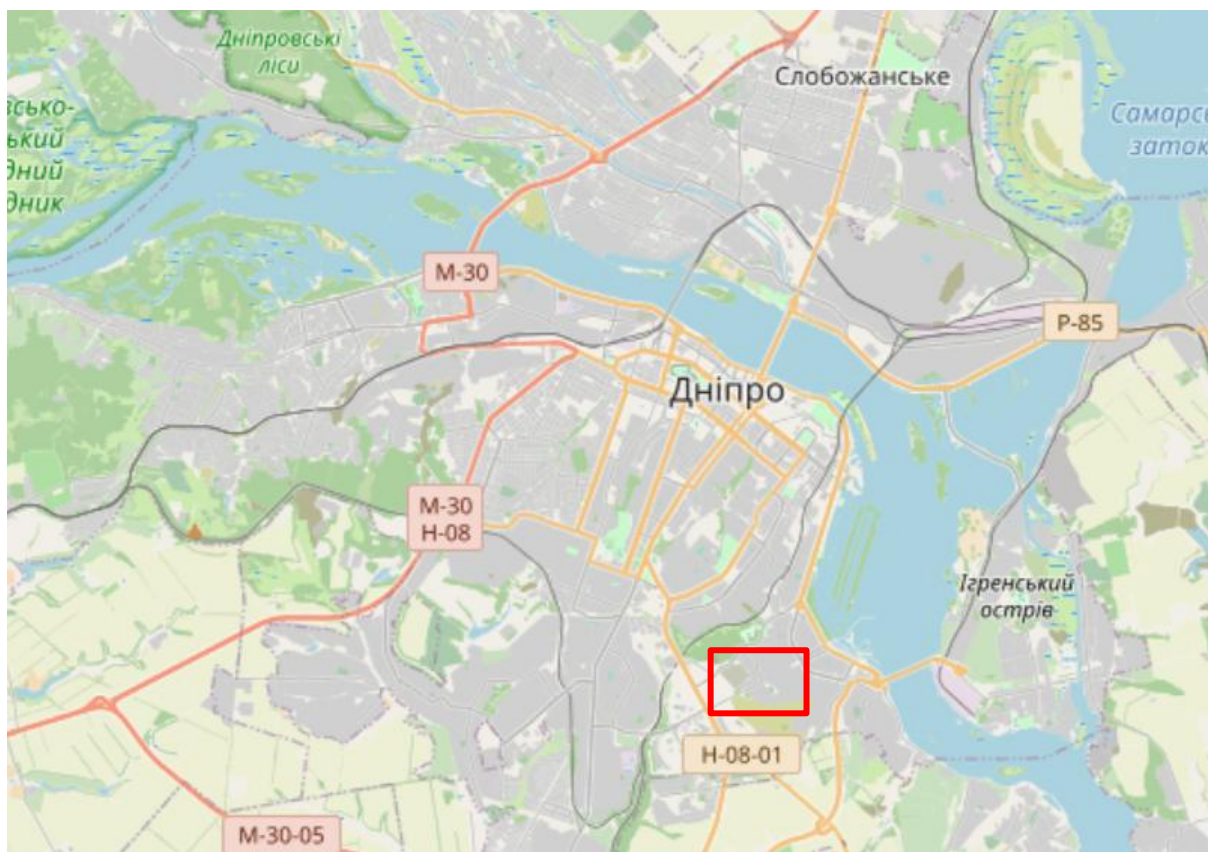


Рис. 2.3. Розташування об'єкта в межах м. Дніпро

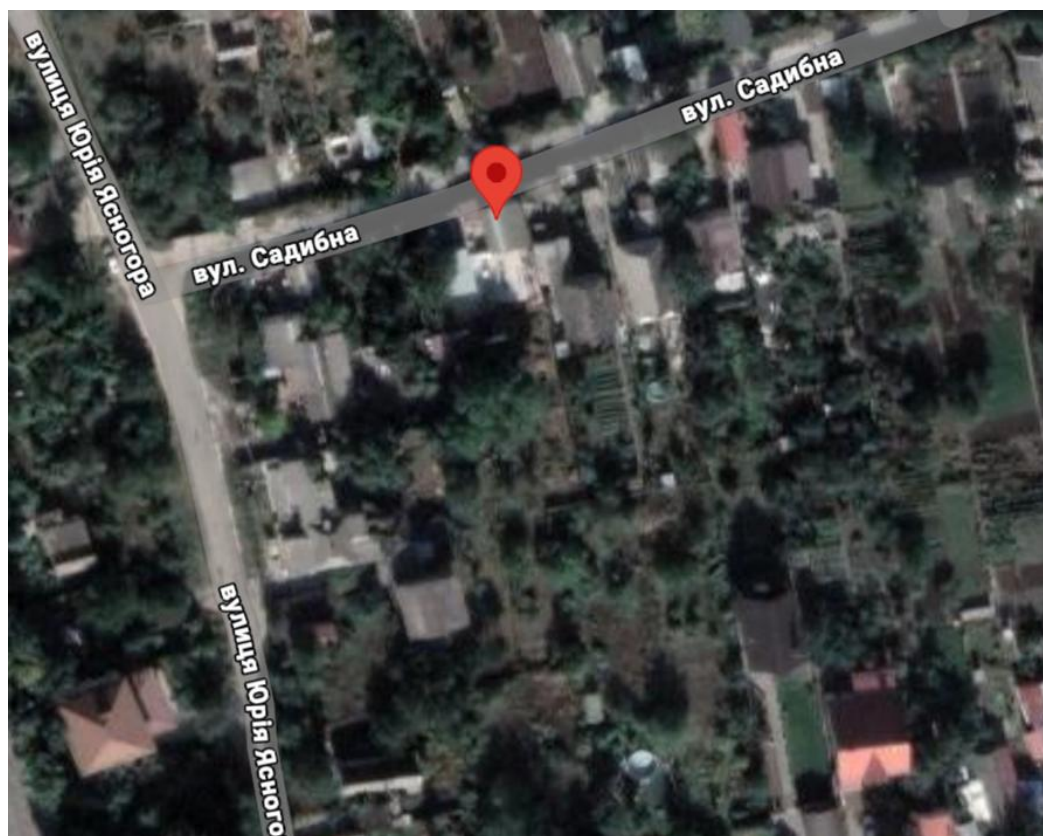


Рис. 2.4. Загальний вигляд території дослідження

2.2. Аналіз кадастрового стану

Кадастровий стан земельної ділянки є одним із головних питань у цій роботі, оскільки саме через кадастр земельна ділянка отримує офіційно визначені межі, площу, цільове призначення та кадастровий номер. Якщо ділянка фактично використовується, але не має належного кадастрового оформлення, виникають труднощі з реєстрацією речових прав, оформленням документів на будинок, реконструкцією або подальшим законним використанням території [6].

Закон України «Про Державний земельний кадастр» передбачає, що державна реєстрація земельної ділянки здійснюється при її формуванні шляхом відкриття Поземельної книги. Тому без внесення відомостей до ДЗК ділянка не набуває повноцінного кадастрового статусу, навіть якщо вона фактично використовується [6].

Для досліджуваної земельної ділянки виконувалися топографо-геодезичні роботи з встановлення зовнішніх меж у натурі. Роботи проводились в липні 2025 року. Поворотні точки меж визначалися за допомогою супутникового приймача RTK GNSS Galaxy G1 plus, а обробка результатів виконувалася у програмному забезпеченні Digital. За результатами робіт було складено план земельної ділянки в масштабі 1:500 із зазначенням меж, довжин ліній, площі та периметра [16, 19, 26].

Фактичне положення земельної ділянки було визначено геодезичним методом. Такі матеріали є основою для подальшого розроблення документації із землеустрою, формування XML-файлу та внесення відомостей до Державного земельного кадастру [16, 19, 26].

Аналіз публічної кадастрової карти має включати перевірку місця розташування ділянки, її меж, наявності суміжних земельних ділянок, можливих накладок, а також наявності обмежень у використанні землі. Особливо важливо перевірити, чи не виходять фактичні межі ділянки за межі суміжних землекористувань, червоних ліній вулиць або охоронних зон інженерних мереж [3, 6].

Існуючі межі ділянки, були встановлені за фактичним положенням на місцевості. Межі погоджувалися із суміжними землекористувачами, а претензій щодо проходження зовнішньої межі не було заявлено. Це є позитивним моментом, оскільки погодження між зменшує ризик земельних спорів у майбутньому [20].

Для повноцінного кадастрового аналізу використовуються такі матеріали: план земельної ділянки М 1:500, результати геодезичних вимірювань, дані Публічної кадастрової карти, відомості Державного земельного кадастру, ортофотоплани, супутникові знімки та містобудівна документація. Їх поєднання дозволяє порівняти фактичний стан території з офіційними кадастровими даними [3, 22].

Таблиця 2.3.

Нормативне обґрунтування кадастрового аналізу

Нормативний акт/норма	Що регулює	Як застосовується до об'єкта
Земельний кодекс України, ст. 79-1	формування земельної ділянки через визначення площі, меж та внесення даних до ДЗК	підтверджує, що фактичне користування територією саме по собі не є достатнім
Земельний кодекс України, ст. 120	перехід прав на земельну ділянку у зв'язку з набуттям права на будівлю	важливо для узгодження статусу будинку і землі під ним
Цивільний кодекс України, ст. 376	поняття самочинного будівництва	пояснює, чому забудова потребує правового врегулювання
Закон України «Про Державний земельний кадастр», ст. 21, 24	внесення відомостей та державна реєстрація земельної ділянки	визначає порядок присвоєння кадастрового номера
Закон України «Про землеустрій», ст. 50	зміст проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки	визначає склад документації для оформлення ділянки
Постанова КМУ № 1051 від 17.10.2012	порядок ведення ДЗК, вимоги до електронного документа	використовується при підготовці XML-файлу та перевірці обмежень
Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»	зв'язок землевпорядних рішень з містобудівною документацією	дозволяє перевірити відповідність фактичного використання території

Кадастрові та картографічні матеріали для аналізу

Матеріал	Для чого використовується
План земельної ділянки М 1:500	для визначення меж, площі, конфігурації та довжин ліній
Геодезичні вимірювання RTK GNSS	для точного визначення координат поворотних точок
Публічна кадастрова карта	для перевірки кадастрового номера, суміжних ділянок і можливих накладок
Дані Державного земельного кадастру	для підтвердження офіційного статусу земельної ділянки
Ортофотоплан/супутниковий знімок	для порівняння фактичної забудови з межами ділянки
Містобудівна документація	для перевірки функціонального використання території та обмежень

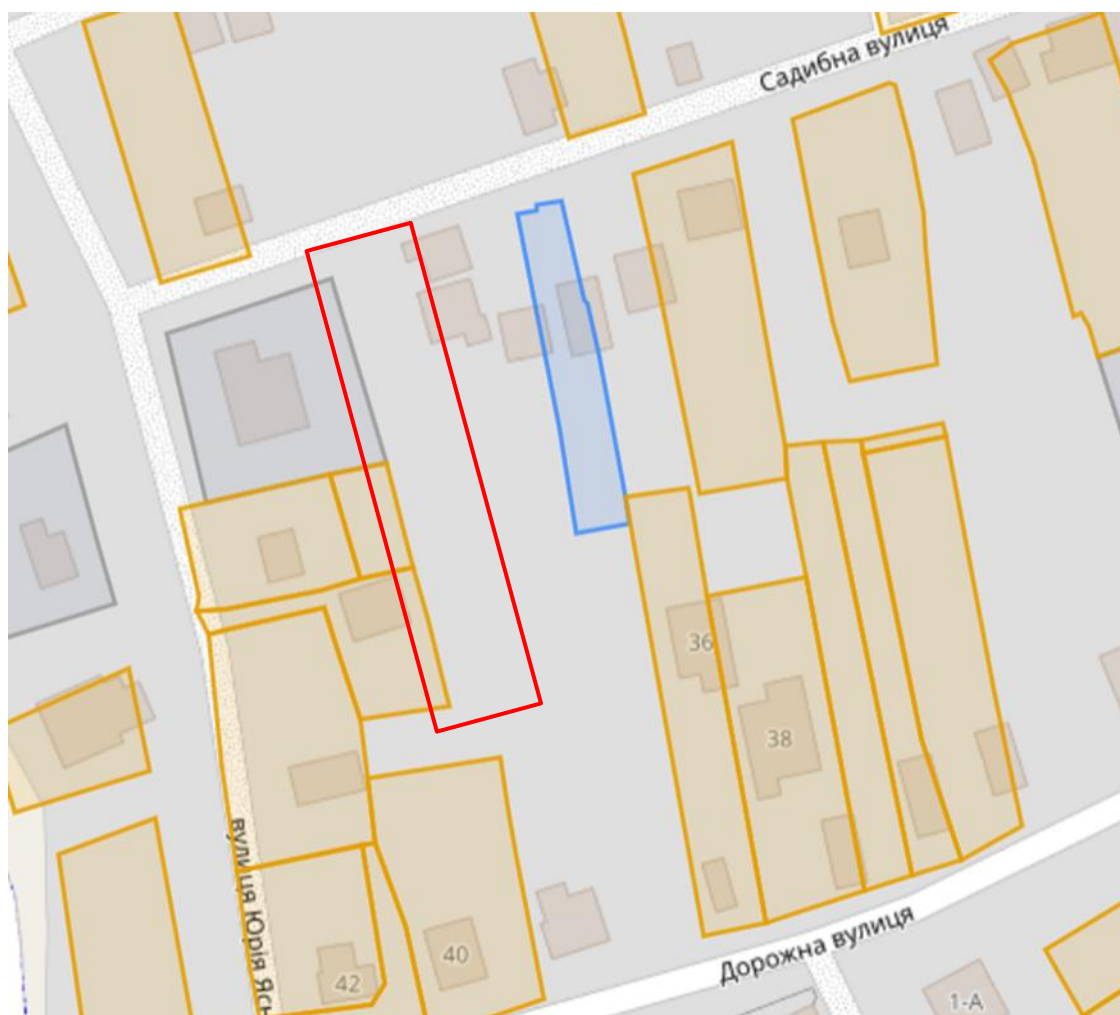


Рис. 2.5. Фрагмент Публічної кадастрової карти



Рис. 2.6. Супутниковий знімок території

2.3. Проблеми та обмеження

Основною проблемою досліджуваної земельної ділянки є наявність об'єктів із ознаками самочинного будівництва. Земельна ділянка формується за фактичним розміщенням самочинно збудованого житлового будинку, господарських будівель та споруд. Це означає, що фактична забудова вже існує, але її правове та кадастрове оформлення потребує впорядкування [30].

Самочинна забудова створює одразу кілька проблем. По-перше, виникає питання правової підстави користування земельною ділянкою. По-друге, необхідно перевірити, чи відповідає фактичне розміщення будівель між ділянками. По-третє, потрібно з'ясувати, чи не порушено права суміжних

землекористувачів. По-четверте, важливо врахувати обмеження у використанні землі, оскільки наявність інженерних мереж або охоронних зон може впливати на режим використання території [18, 21].

Також важливим є питання відповідності документів фактичному стану території. У випадку самочинної забудови часто трапляється ситуація, коли будівлі фактично існують, але документи на землю чи нерухомість оформлені не повністю, не відповідають фактичним межам або не містять актуальних відомостей. Саме тому геодезичні вимірювання та кадастровий аналіз є необхідними для уточнення реального стану ділянки [16, 26].

Окрему увагу слід приділити обмеженням у використанні земельної ділянки. Під час дослідження було встановлено дві охоронні зони: охоронна зона навколо об'єкта енергетичної системи площею 0,0004 га та охоронна зона навколо інженерних комунікацій площею 0,0068 га. Наявність таких зон не означає, що ділянку неможливо оформити, але ці обмеження обов'язково мають бути відображені у землепорядній документації та враховані під час подальшого використання території [18, 21].

Площа встановлених обмежень також має бути оцінена кількісно. Загальна площа двох охоронних зон становить 0,0072 га, або 72 м². Якщо порівняти цю величину із загальною площею ділянки 0,1270 га, то обмеження охоплюють приблизно 5,67 % території. Це не блокує оформлення ділянки, але вимагає відобразити межі обмежень у графічній частині документації та в електронному XML-файлі [11, 18, 21].

Таблиця 2.5.

Розрахунок частки обмежень у площі земельної ділянки

Вид обмеження	Площа, га	Площа, м²	Частка від площі ділянки, %
Охоронна зона навколо об'єкта енергетичної системи	0,0004	4	0,31
Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	0,0068	68	5,35

Разом	0,0072	72	5,67
-------	--------	----	------

Таблиця 2.6.

Основні проблеми та обмеження щодо земельної ділянки

Питання	Характеристика
Самочинна забудова	на ділянці розміщені житловий будинок, господарські будівлі та споруди з ознаками самочинного будівництва
Кадастровий номер	1210100000:03:069:0107
Межі ділянки	встановлені в натурі за фактичним положенням на місцевості
Погодження меж	за матеріалами, претензій від суміжних землекористувачів не заявлено
Охоронна зона енергетичної системи	0,0004 га
Охоронна зона інженерних комунікацій	0,0068 га
Невідповідність документів	можлива у зв'язку із самочинним характером забудови

Висновки до другого розділу

В другому розділі було проведено аналіз об'єкта дослідження - земельної ділянки, розташованої у місті Дніпро, Соборному районі, за адресою вул. Слов'янська, 46 Б. Встановлено, що ділянка знаходиться в межах сформованої міської забудови та фактично використовується як присадибна територія для розміщення житлового будинку, господарських будівель та споруд.

Під час аналізу території визначено, що об'єкт має важливе значення з погляду кадастрового та землевпорядного впорядкування, оскільки забудова на ділянці має ознаки самочинної. Це створює потребу в точному встановленні меж земельної ділянки, перевірці її площі, правового статусу, наявності кадастрового номера та відповідності фактичного використання земельної ділянки вимогам чинного законодавства.

Було встановлено, що для досліджуваної ділянки необхідним є використання комплексу картографічних та кадастрових матеріалів, зокрема плану земельної ділянки, даних Публічної кадастрової карти, матеріалів

геодезичних вимірювань, ортофотопланів та містобудівної документації. Саме поєднання цих матеріалів дає можливість об'єктивно оцінити фактичний стан території та виявити можливі невідповідності.

Окрему увагу у розділі приділено проблемам та обмеженням використання земельної ділянки. Основними проблемними питаннями є наявність самочинної забудови, необхідність перевірки можливих накладок меж, уточнення кадастрових відомостей та врахування охоронних зон. Зокрема, на території є обмеження, пов'язані з охоронною зоною об'єкта енергетичної системи та охоронною зоною інженерних комунікацій.

Отже, проведений аналіз показав, що земельна ділянка потребує подальшого землевпорядного опрацювання, встановлення та закріплення меж, уточнення кадастрових даних та підготовки документації для внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

РОЗДІЛ 3

ПРОЄКТНІ РІШЕННЯ

3.1. Обґрунтування проєкту

Проектне рішення щодо досліджуваної земельної ділянки полягає в її кадастровому та землевпорядному впорядкуванні з урахуванням фактичного розміщення житлового будинку, господарських будівель та споруд. Обране рішення є доцільним, оскільки забудова на території вже існує, а тому головним завданням є не створення нової планувальної структури, а приведення фактичного використання землі у відповідність до вимог законодавства, кадастрових даних та містобудівної документації [5, 25].

Формування земельної ділянки у такому разі має виконуватися на основі геодезичних вимірювань, аналізу меж суміжних ділянок, перевірки обмежень та підготовки документації із землеустрою. Такий підхід дозволяє визначити точні межі ділянки, її площу, конфігурацію, цільове призначення та підготувати відомості для внесення до Державного земельного кадастру [26].

Обране проєктне рішення відповідає логіці земельного законодавства, оскільки земельна ділянка повинна бути сформована як окремий об'єкт цивільних прав. Для цього необхідно визначити її площу, межі, місце розташування, обмеження у використанні та внести відповідні відомості до ДЗК. У разі самочинної забудови це особливо важливо, тому що без кадастрового оформлення неможливо повноцінно врегулювати правовий статус території [30].

Правове обґрунтування проєктного рішення можна подати через зв'язку норм: ст. 79-1 Земельного кодексу України визначає порядок формування ділянки; Закон України «Про землеустрій» визначає вимоги до документації; Закон України «Про Державний земельний кадастр» регулює внесення відомостей до ДЗК; Постанова КМУ № 1051 деталізує порядок ведення кадастру та електронного документа [5, 6, 11, 20].

Під час обґрунтування проєкту також потрібно враховувати містобудівну документацію. Ділянка розташована у сформованій житловій забудові, тому її

подальше оформлення має відповідати функціональному використанню території, планувальній структурі району, наявним обмеженням та інженерній інфраструктурі. Особливу увагу необхідно приділити охоронним зонам, оскільки вони впливають на режим використання частини земельної ділянки [2, 4, 15, 25].

Таблиця 3.1.

Обґрунтування прийнятого проєктного рішення

Критерій	Обґрунтування
Фактичний стан	на ділянці вже розміщені житловий будинок і господарські споруди
Необхідність оформлення	ділянка потребує кадастрового та правового впорядкування
Геодезична основа	межі визначаються за результатами RTK GNSS-вимірювань
Кадастрова доцільність	потрібно сформувати ділянку та внести відомості до ДЗК
Містобудівне врахування	територія розміщена у сформованій житловій забудові
Обмеження	мають бути враховані охоронні зони енергетичної системи та інженерних комунікацій

3.2. Геодезичне забезпечення

Геодезичне забезпечення є основою для формування земельної ділянки, оскільки саме за результатами вимірювань визначаються фактичні межі, координати поворотних точок, площа та конфігурація ділянки. В досліджуваному випадку геодезичні роботи виконувалися з метою встановлення зовнішніх меж земельної ділянки в натурі та підготовки матеріалів для подальшого землевпорядного оформлення [16, 26].

Польові роботи проводилися із застосуванням супутникового приймача RTK GNSS Galaxy G1 plus. Використання RTK-методу дозволяє отримувати координати точок у режимі реального часу з високою точністю. Такий спосіб є

зручним для кадастрових робіт, оскільки дає можливість швидко визначити положення поворотних точок меж і одразу контролювати якість вимірювань [16, 26].

Роботи виконувалися з використанням постійно діючої GNSS-станції DNMU, м. Дніпро, а координати визначалися в системі координат СК-63. Камеральна обробка результатів виконувалася в автоматизованій системі Digitals. За результатами обробки було складено план земельної ділянки в масштабі 1:500, на якому відображено межі ділянки, довжини ліній, площу та периметр [14, 16, 19].

Побудова координат меж здійснюється шляхом визначення поворотних точок земельної ділянки. Кожна така точка має свої координати, а послідовне з'єднання цих точок утворює замкнений контур ділянки. Саме за цим контуром обчислюється площа земельної ділянки та формується графічна частина документації [16, 26].

Точність вимірювань має важливе значення, адже від неї залежить правильність визначення меж і можливість внесення відомостей до кадастру. У міських умовах це особливо важливо, оскільки земельні ділянки часто межують одна з одною, а поряд можуть проходити дороги, комунікації чи охоронні зони.

Під час виконання кадастрових робіт перевіряють замкненість контуру, відповідність площі за координатами площі, правильність нумерації поворотних точок, відсутність самоперетинів контуру та збіг графічної та текстової частин документації [9, 11].

Таблиця 3.2.

Контроль якості геодезичних даних

Показник контролю	Що перевіряється	Очікуваний результат
Замкненість контуру	перша і остання точки формують єдиний замкнений полігон	контур ділянки не має розривів
Площа за координатами	площа обчислюється за координатами поворотних точок	значення відповідає 0,1270 га
Периметр ділянки	сума довжин усіх сторін межі	використовується для перевірки плану М 1:500

Суміжні межі	відсутність перетину із сусідніми ділянками та проїздами	зменшення ризику відмови в ДЗК
Обмеження	наявність охоронних зон у графіці та XML	коректне внесення відомостей про обмеження
Система координат	узгодження координат з вимогами документації	можливість коректного імпорту в кадастрову систему

Площа земельної ділянки за координатами може бути перевірена за формулою площі полігону:

$$S = 1/2 \cdot |\sum(x_i y_{i+1} - x_{i+1} y_i)|$$

де S - площа земельної ділянки; x_i, y_i - координати поворотних точок межі; i - порядковий номер точки. Використання такої перевірки дозволяє показати, що площа 0,1270 га отримана не приблизно, а на основі координатного опису меж [16, 26].

Таблиця 3.3.

Геодезичне забезпечення робіт

Параметр	Опис
Мета робіт	встановлення фактичних меж земельної ділянки
Метод вимірювань	RTK GNSS
Прилад	супутниковий приймач RTK GNSS Galaxy G1 plus
Базова станція	постійно діюча GNSS-станція DNMU, м. Дніпро
Система координат	СК-63
Камеральна обробка	Digital
Результат	план земельної ділянки М 1:500
Основні дані	координати поворотних точок, площа, периметр, довжини ліній

Схема 3.1. Послідовність геодезичних робіт



3.3. Проєкт землеустрою

Проєкт землеустрою щодо формування земельної ділянки забезпечує її подальше внесення до Державного земельного кадастру. У межах такого проєкту визначаються межі ділянки, її площа, цільове призначення, обмеження використання та графічні матеріали [6, 20].

В досліджуваному випадку межі земельної ділянки встановлюються за фактичним розміщенням житлового будинку, господарських будівель та споруд. Такий підхід є логічним, оскільки забудова вже існує, а завдання землевпорядної документації полягає у тому, щоб правильно зафіксувати фактичний стан території та перевірити можливість його кадастрового оформлення [20, 30].

Площа земельної ділянки становить 0,1270 га. Вона визначається за координатами поворотних точок меж, отриманими в результаті геодезичних вимірювань. Після обробки даних у програмному забезпеченні формується план ділянки, на якому показуються її межі, довжини сторін, площа, суміжні землекористувачі та обмеження [16, 26].

Цільове призначення земельної ділянки має відповідати її фактичному використанню та містобудівній документації. Оскільки на ділянці розміщені житловий будинок та господарські споруди, найбільш логічним є використання її як присадибної земельної ділянки. Однак остаточне формулювання цільового призначення потрібно брати з офіційних документів або рішення відповідного органу [10, 25].

Графічна частина проєкту має включати план земельної ділянки, схему розташування території, кадастровий план, відомості про суміжні землекористування та схему обмежень. Особливу увагу слід приділити охоронним зонам, оскільки вони мають бути відображені у документації [20].

Погодження документації є важливим етапом, оскільки воно підтверджує, що запропоновані межі ділянки не порушують права суміжних землекористувачів та відповідають вимогам законодавства. Межі погоджувалися із суміжними землекористувачами, а претензій не було заявлено [20].

Таблиця 3.4.

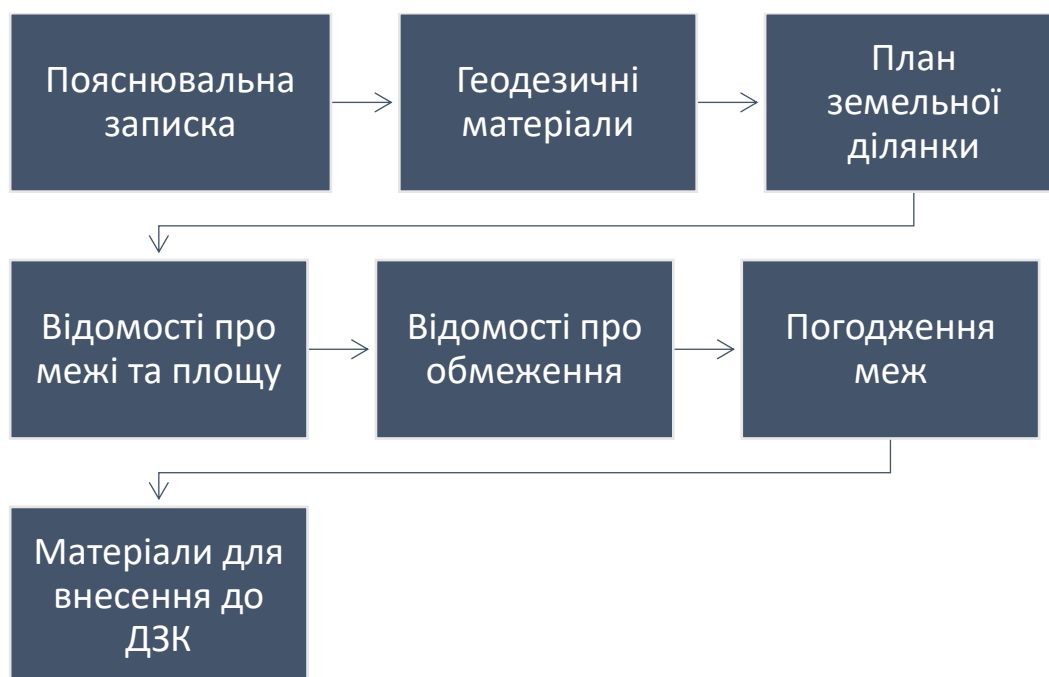
Послідовність землепорядних дій для досліджуваної ділянки

Етап	Зміст робіт	Результат
1. Збір вихідних даних	аналіз документів, кадастрової карти, плану М 1:500, містобудівних матеріалів	визначення можливості формування ділянки
2. Польові роботи	обстеження території, RTK GNSS-вимірювання поворотних точок	координати меж і фактичної забудови
3. Камеральна обробка	оброблення вимірювань у Digitals, побудова контуру, обчислення площі	план земельної ділянки
4. Аналіз обмежень	перевірка охоронних зон, інженерних мереж, можливих накладок	перелік обмежень для документації
5. Розроблення документації	пояснювальна записка, графічні матеріали, кадастровий план, відомості про межі	проєкт землеустрою / технічна документація
6. Погодження меж	узгодження із суміжними землекористувачами	зменшення ризику земельного спору
7. Електронний документ	формування XML-файлу	пакет для внесення до ДЗК
8. Кадастрова реєстрація	подання документів державному кадастровому реєстратору	кадастровий номер і витяг з ДЗК

Основні складові проєкту землеустрою

Складова	Зміст
Встановлення меж	визначення зовнішніх меж ділянки за фактичним положенням
Визначення площі	обчислення площі за координатами поворотних точок
Цільове призначення	має відповідати фактичному використанню та містобудівній документації
План ділянки	графічне відображення меж, площі, довжин ліній і забудови
Обмеження	охоронні зони енергетичної системи та інженерних комунікацій
Погодження	погодження меж із суміжними землекористувачами
Результат	підготовка документації для внесення відомостей до ДЗК

Схема 3.2. Структура проєкту землеустрою



3.4. Внесення відомостей до Державного земельного кадастру

Завершальним етапом формування земельної ділянки є внесення відомостей про неї до Державного земельного кадастру. Саме після цього

земельна ділянка набуває офіційного кадастрового статусу, а їй присвоюється кадастровий номер [6].

Для внесення відомостей до ДЗК необхідно підготувати електронний документ у форматі XML. У цьому файлі містяться основні відомості про земельну ділянку: координати поворотних точок, площа, цільове призначення, місце розташування, обмеження у використанні, дані про суміжні ділянки та інша інформація, необхідна для кадастрової реєстрації [9, 11].

Формування XML-файлу здійснюється на основі результатів геодезичних вимірювань та матеріалів проєкту землеустрою. Дуже важливо, щоб електронний документ відповідав паперовій документації: площа, координати, межі, обмеження та інші відомості мають збігатися. Якщо між графічною, текстовою та електронною частинами є розбіжності, то це може стати причиною відмови у внесенні відомостей до Державного земельного кадастру [9, 11].

Після підготовки документації та XML-файлу матеріали подаються для державної кадастрової реєстрації. Під час перевірки кадастровий реєстратор аналізує правильність заповнення відомостей, відповідність меж земельної ділянки кадастровим даним, наявність або відсутність накладок, а також коректність відображення обмежень [6, 11].

У разі позитивного результату земельній ділянці надається кадастровий номер. Кадастровий номер є унікальним ідентифікатором земельної ділянки, який підтверджує її реєстрацію у Державному земельному кадастрі. Після цього заявник може отримати витяг із ДЗК, який підтверджує внесення відомостей про ділянку [6].

Отримання витягу є важливим практичним результатом, оскільки саме цей документ використовується для подальшого оформлення речових прав, реєстрації права власності або користування, вирішення питання щодо самочинної забудови та законного використання земельної ділянки [6; 8].

Таблиця 3.6.

Етапи внесення відомостей до Державного земельного кадастру

Етап	Зміст робіт	Нормативна/технічна основа	Результат
Підготовка документації	формування текстової та графічної частини документації із землеустрою	Закон України «Про землеустрій»	комплект документації
Формування XML-файлу	внесення координат, площі, цільового призначення, обмежень	Постанова КМУ № 1051	електронний документ
Перевірка даних	звірка площі 0,1270 га, кадастрового номера, меж, обмежень	вимоги ДЗК до електронного документа	усунення технічних помилок
Подання до ДЗК	передача заяви та електронного документа	Закон України «Про Державний земельний кадастр», ст. 24	розгляд реєстратором
Реєстрація ділянки	відкриття Поземельної книги, присвоєння/підтвердження кадастрового номера	Державний земельний кадастр	кадастровий номер 1210100000:03:069:0107
Отримання витягу	одержання офіційного підтвердження відомостей ДЗК	електронні сервіси ДЗК / ЦНАП	витяг з ДЗК

Оскільки об'єкт розташований у межах міста та має ознаки самочинної забудови, під час кадастрової реєстрації особливо важливо уникнути типових причин відмови. До них належать: невідповідність електронного документа паперовій документації, перетин меж із суміжними ділянками, неправильне зазначення цільового призначення, відсутність відомостей про обмеження та технічні помилки в координатах поворотних точок [9, 11].

Таблиця 3.7.

Типові ризики при внесенні ділянки до ДЗК та способи їх усунення

Ризик	Можливий наслідок	Спосіб усунення
Накладання меж	відмова у державній реєстрації	перевірка контуру за Публічною кадастровою картою та матеріалами ДЗК
Розбіжність площі	зауваження до документації або XML	повторне обчислення площі за координатами

Не вказані охоронні зони	неповні кадастрові відомості	внесення площ 0,0004 га і 0,0068 га до графічної та електронної частини
Помилки в координатах	некоректне відображення ділянки в кадастровій системі	контроль системи координат і замкненості полігона
Невідповідне цільове призначення	ускладнення правової реєстрації	звірка з фактичним використанням та містобудівною документацією
Непогоджені межі	земельні спори із сусідами	оформлення акту погодження меж

Висновки до третього розділу

У третьому розділі було обґрунтовано проєктні рішення щодо кадастрового та землепорядного впорядкування земельної ділянки за адресою: м. Дніпро, вул. Слов'янська, 46 Б. На відміну від загального опису, проєктна частина роботи показує конкретну послідовність дій: аналіз вихідних даних, геодезичне знімання, побудову координат меж, визначення площі, врахування обмежень, підготовку XML-файлу та внесення відомостей до ДЗК.

Встановлено, що площа ділянки становить 0,1270 га, або 1270 м². Наявні обмеження займають 0,0072 га, тобто приблизно 5,67 % території. Найбільшу частку серед них має охоронна зона інженерних комунікацій - 0,0068 га, або близько 68 м². Такі показники мають бути обов'язково відображені у графічній частині документації та в електронному документі.

Геодезичне забезпечення проєкту базується на використанні RTK GNSS-вимірювань, координуванні поворотних точок меж та камеральної обробки в програмній середовищі Digitals. Для підвищення якості документації запропоновано контролювати замкненість контуру, відповідність площі за координатами, відсутність накладок та правильність відображення охоронних зон.

Проєктні рішення відповідають положенням Земельного кодексу України, Закону України «Про Державний земельний кадастр», Закону України «Про землеустрій», постанови Кабінету Міністрів України № 1051 та нормам цивільного законодавства щодо самочинного будівництва. Це дає підстави

розглядати формування ділянки не лише як технічну процедуру, а як комплексне правове врегулювання фактичного землекористування.

Отже, запропоновані рішення дозволяють сформувати земельну ділянку як повноцінний об'єкт Державного земельного кадастру, забезпечити її координатний опис, врахувати встановлені обмеження, мінімізувати ризики відмови у кадастровій реєстрації та створити основу для подальшого оформлення речових прав.

ВИСНОВКИ І ПРОПОЗИЦІЇ

У результаті виконання роботи встановлено, що формування земельної ділянки під об'єктом із ознаками самочинного будівництва має здійснюватися не лише як технічне визначення меж, а як комплексна правова, геодезична, кадастрова та містобудівна процедура. Для досліджуваного об'єкта за адресою м. Дніпро, вул. Слов'янська, 46 Б ключовими вихідними показниками є площа 0,1270 га, фактичне житлове використання території, наявність житлового будинку, господарських будівель і споруд, а також необхідність врахування охоронних зон.

Кадастровий аналіз показав, що головним завданням є перевірка відповідності фактичних меж земельної ділянки даним Державного земельного кадастру, відсутності накладання на суміжні ділянки, правильності відображення площі та обмежень. Загальна площа встановлених обмежень становить 0,0072 га, або 72 м², що дорівнює приблизно 5,67 % від площі всієї ділянки. Цей показник має бути обов'язково відображений у графічній частині документації та в електронному XML-файлі.

Геодезичне забезпечення роботи є достатньо обґрунтованим, оскільки передбачає використання RTK GNSS-вимірювань, визначення координат поворотних точок меж, камеральну обробку у Digitals і підготовку плану масштабу 1:500. Для підвищення якості документації доцільно додатково контролювати замкненість контуру ділянки, відповідність площі за координатами та однаковість даних у плані, пояснювальній записці й XML-файлі.

Запропоноване проєктне рішення відповідає вимогам земельного законодавства, оскільки спрямоване на формування земельної ділянки як окремого об'єкта цивільних прав, підготовку документації із землеустрою, внесення відомостей до ДЗК та подальше отримання витягу. Саме ці дії створюють основу для подальшої державної реєстрації речових прав і врегулювання питання фактичного користування територією.

Пропозиції за результатами роботи:

- перед поданням матеріалів до ДЗК виконати повторну звірку меж із Публічною кадастровою картою та суміжними ділянками;
- перевірити, чи не потрапляють будівлі або споруди в межі охоронних зон інженерних комунікацій;
- додати до графічних матеріалів окрему схему обмежень із зазначенням площ 0,0004 га і 0,0068 га;
- у пояснювальній записці прямо послатися на ст. 79-1 Земельного кодексу України та ст. 376 Цивільного кодексу України;
- перед формуванням остаточного XML-файлу звірити всі площі, координати та атрибутивні відомості між текстовою, графічною й електронною частинами документації.

Таким чином, запропоновані рішення дозволяють не просто описати існуючий стан земельної ділянки, а показати реальний порядок її кадастрового впорядкування. У практичному значенні така робота може бути використана як основа для підготовки землевпорядної документації, усунення кадастрової невизначеності, зменшення ризику відмови в реєстрації та подальшого законного оформлення земельної ділянки під існуючим об'єктом нерухомого майна.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. ДБН 360-92. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень : Наказ Держкоммістобудування від 17.04.1992 № 44 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. Документ доцільно використовувати лише як допоміжне історичне джерело для аналізу старої забудови. Дата звернення: 01.06.2026. <https://zakon.rada.gov.ua/go/v0044481-92>
2. ДБН Б.2.2-12:2019. Планування та забудова територій : Київ : Мінрегіон України, 2019. Дата звернення: 01.06.2026. https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3260441209981634046
3. Електронні сервіси Державного земельного кадастру : Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Дата звернення: 01.06.2026. [Посилання https://e.land.gov.ua/services](https://e.land.gov.ua/services)
4. Затверджена містобудівна документація м. Дніпро : Дніпровська міська рада. Дата звернення: 01.06.2026. <https://dniprorada.gov.ua/uk/page/zatverdzheni-proekti-mistobudivnoi-dokumentacii-stanom-z-24-02-2022>
5. Земельний кодекс України : Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. Дата звернення: 01.06.2026. <https://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>
6. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. Дата звернення: 01.06.2026. <https://zakon.rada.gov.ua/go/3613-17>
7. Про державний контроль за використанням та охороною земель : Закон України від 19.06.2003 № 963-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. Дата звернення: 01.06.2026. <https://zakon.rada.gov.ua/go/963-15>
8. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV // База даних «Законодавство

- України» / Верховна Рада України. Дата звернення: 01.06.2026.
<https://zakon.rada.gov.ua/go/1952-15>
9. Про затвердження Вимог до структури, змісту та формату оформлення результатів робіт із землеустрою в електронному вигляді : Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 02.11.2009 № 573 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. Дата звернення: 01.06.2026. <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0157-10>
 10. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель : Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 № 548 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. Дата звернення: 01.06.2026. <https://zakon.rada.gov.ua/go/z1011-10>
 11. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. Дата звернення: 01.06.2026. <https://zakon.rada.gov.ua/go/1051-2012-%D0%BF>
 12. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: додатки 1–58-1 до вимог : Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. Дата звернення: 01.06.2026. <https://zakon.rada.gov.ua/go/1051%D0%B0-2012-%D0%BF>
 13. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: додатки до Порядку: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 // База даних «Законодавство України»/Верховна Рада України. Дата звернення: 01.06.2026. <https://zakon.rada.gov.ua/go/1051%D0%B1-2012-%D0%BF>
 14. Про затвердження Порядку використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою: Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 02.12.2016 № 509 // База даних «Законодавство

- України»/Верховна Рада України. Дата звернення: 01.06.2026.
<https://zakon.rada.gov.ua/go/z1646-16>
15. Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації: Постанова Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926 // База даних «Законодавство України»/Верховна Рада України. Дата звернення: 01.06.2026.
<https://zakon.rada.gov.ua/go/926-2021-%D0%BF>
16. Про затвердження Порядку топографічної зйомки у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500: Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 17.04.2025 № 1675 // База даних «Законодавство України»/Верховна Рада України. Дата звернення: 01.06.2026.
<https://zakon.rada.gov.ua/go/z0868-25>
17. Про затвердження Порядку функціонування національної інфраструктури геопросторових даних: Постанова Кабінету Міністрів України від 26.05.2021 № 532 // База даних «Законодавство України»/Верховна Рада України. Дата звернення: 01.06.2026. <https://zakon.rada.gov.ua/go/532-2021-%D0%BF>
18. Про затвердження Правил охорони електричних мереж: Постанова Кабінету Міністрів України від 27.12.2022 № 1455 // База даних «Законодавство України»/Верховна Рада України. Дата звернення: 01.06.2026. <https://zakon.rada.gov.ua/go/1455-2022-%D0%BF>
19. Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500: Наказ Укргеодезкартографії від 09.04.1998 № 56 // База даних «Законодавство України»/Верховна Рада України. Дата звернення: 01.06.2026. <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0393-98>
20. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 № 858-IV // База даних «Законодавство України»/Верховна Рада України. Дата звернення: 01.06.2026. <https://zakon.rada.gov.ua/go/858-15>
21. Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів: Закон України від 09.07.2010 № 2480-VI // База даних

- «Законодавство України»/Верховна Рада України. Дата звернення: 01.06.2026. <https://zakon.rada.gov.ua/go/2480-17>
22. Про національну інфраструктуру геопросторових даних: Закон України від 13.04.2020 № 554-IX // База даних «Законодавство України»/Верховна Рада України. Дата звернення: 01.06.2026. <https://zakon.rada.gov.ua/go/554-20>
23. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 № 962-IV // База даних «Законодавство України»/Верховна Рада України. Дата звернення: 01.06.2026. <https://zakon.rada.gov.ua/go/962-15>
24. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV // База даних «Законодавство України»/Верховна Рада України. Дата звернення: 01.06.2026. <https://zakon.rada.gov.ua/go/1378-15>
25. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI // База даних «Законодавство України»/Верховна Рада України. Дата звернення: 01.06.2026. <https://zakon.rada.gov.ua/go/3038-17>
26. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність: Закон України від 23.12.1998 № 353-XIV // База даних «Законодавство України»/Верховна Рада України. Дата звернення: 01.06.2026. <https://zakon.rada.gov.ua/go/353-14>
27. Технічні вимоги до геоінформаційних сервісів національної інфраструктури геопросторових даних: Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 10.11.2021 № 347 // База даних «Законодавство України»/Верховна Рада України. Дата звернення: 01.06.2026. <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0023-22>
28. Технічні вимоги до метаданих для наборів геопросторових даних та геоінформаційних сервісів національної інфраструктури геопросторових даних: Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 10.11.2021 № 347 // База даних «Законодавство України»/Верховна Рада України. Дата звернення: 01.06.2026. <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0021-22>
29. Технічні вимоги до специфікацій геопросторових даних та геоінформаційних сервісів національної інфраструктури геопросторових

даних : Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 10.11.2021 № 347 // База даних «Законодавство України»/Верховна Рада України. Дата звернення: 01.06.2026.

<https://zakon.rada.gov.ua/go/z0022-22>

30.Цивільний кодекс України : Кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV//База даних «Законодавство України»/Верховна Рада України. Дата звернення: 01.06.2026. <https://zakon.rada.gov.ua/go/435-15>

ДОДАТКИ

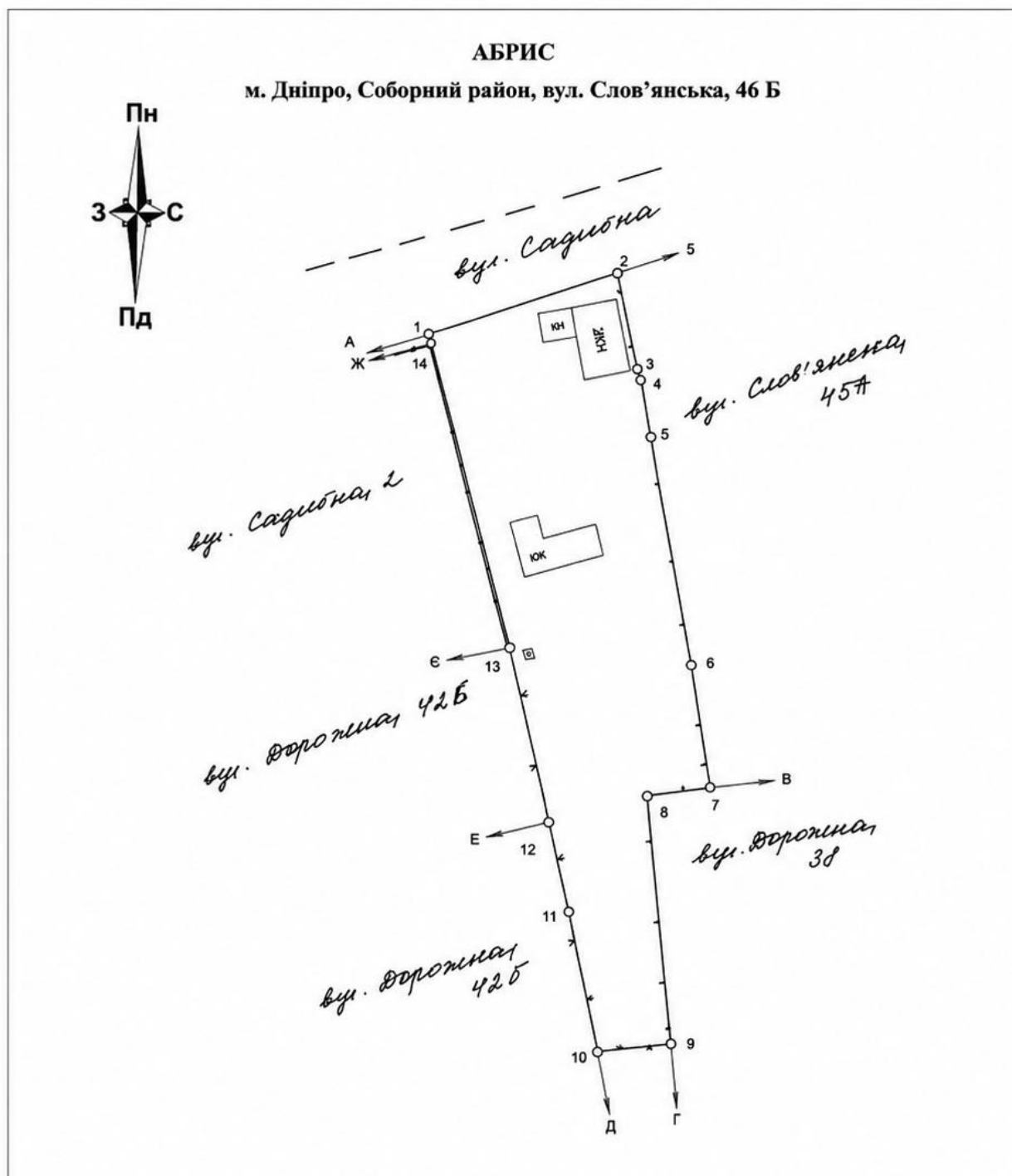
ВИКОПІЮВАННЯ з кадастрової карти (плану)

Умовні позначення

- | | |
|--|---|
|  межі земельних ділянок |  вулиці, проїзди |
|  межа обраної земельної ділянки |  будівлі та споруди |
|  території земельних ділянок | |



Адреса земельної ділянки: м. Дніпро, вул. Слов'янська, 46 Б, Соборний район



ПЕРЕЛІК**обмежень щодо використання земель та земельних ділянок**

Відомості про обмеження щодо використання земельної ділянки, площею:

0,1270 га, яка розташована за адресою:

м. Дніпро, Соборний район,

вул. Слов'янська, 46 Б

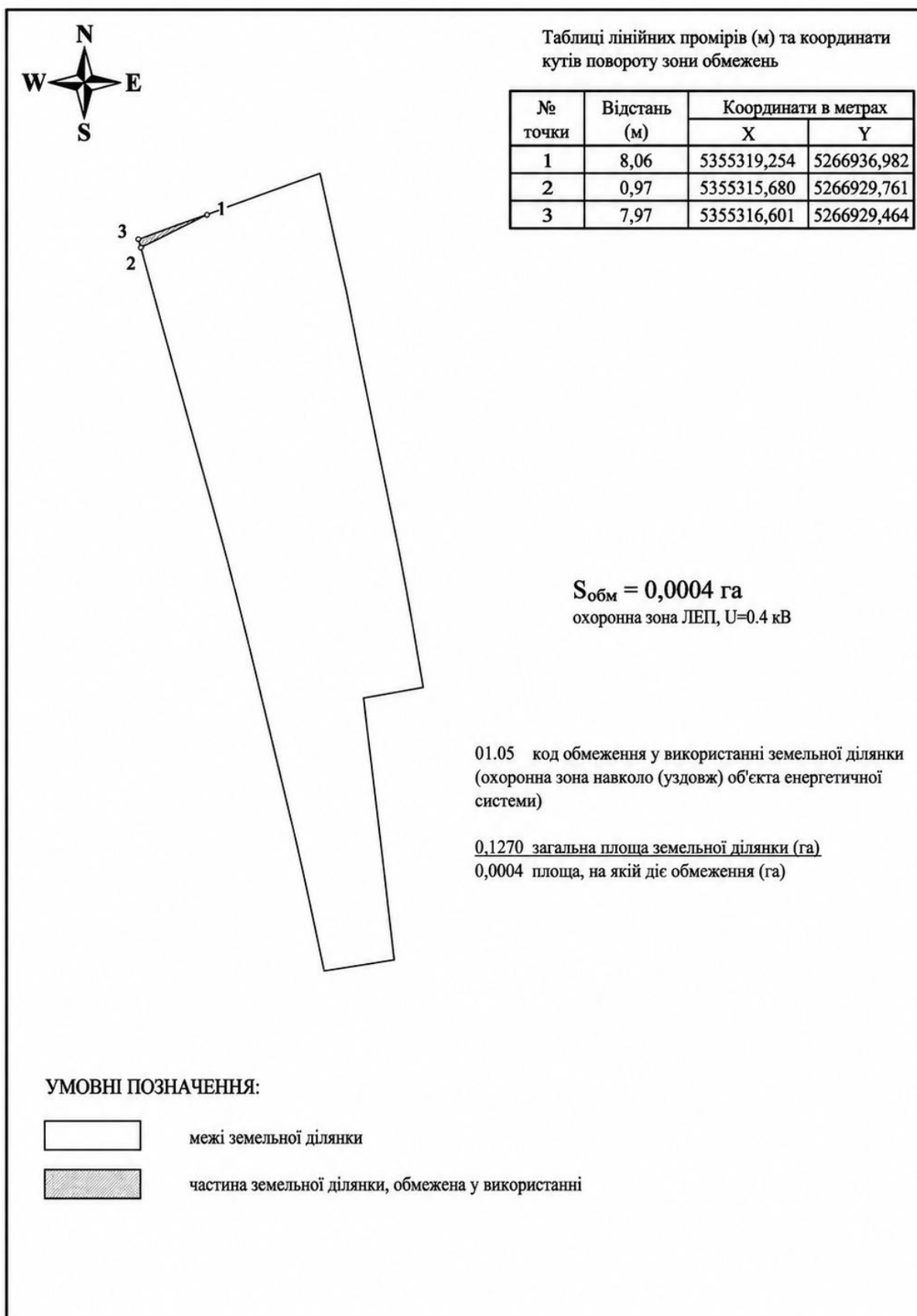
встановлені Порядком ведення ДЗК, затвердженого Постановою КМУ від

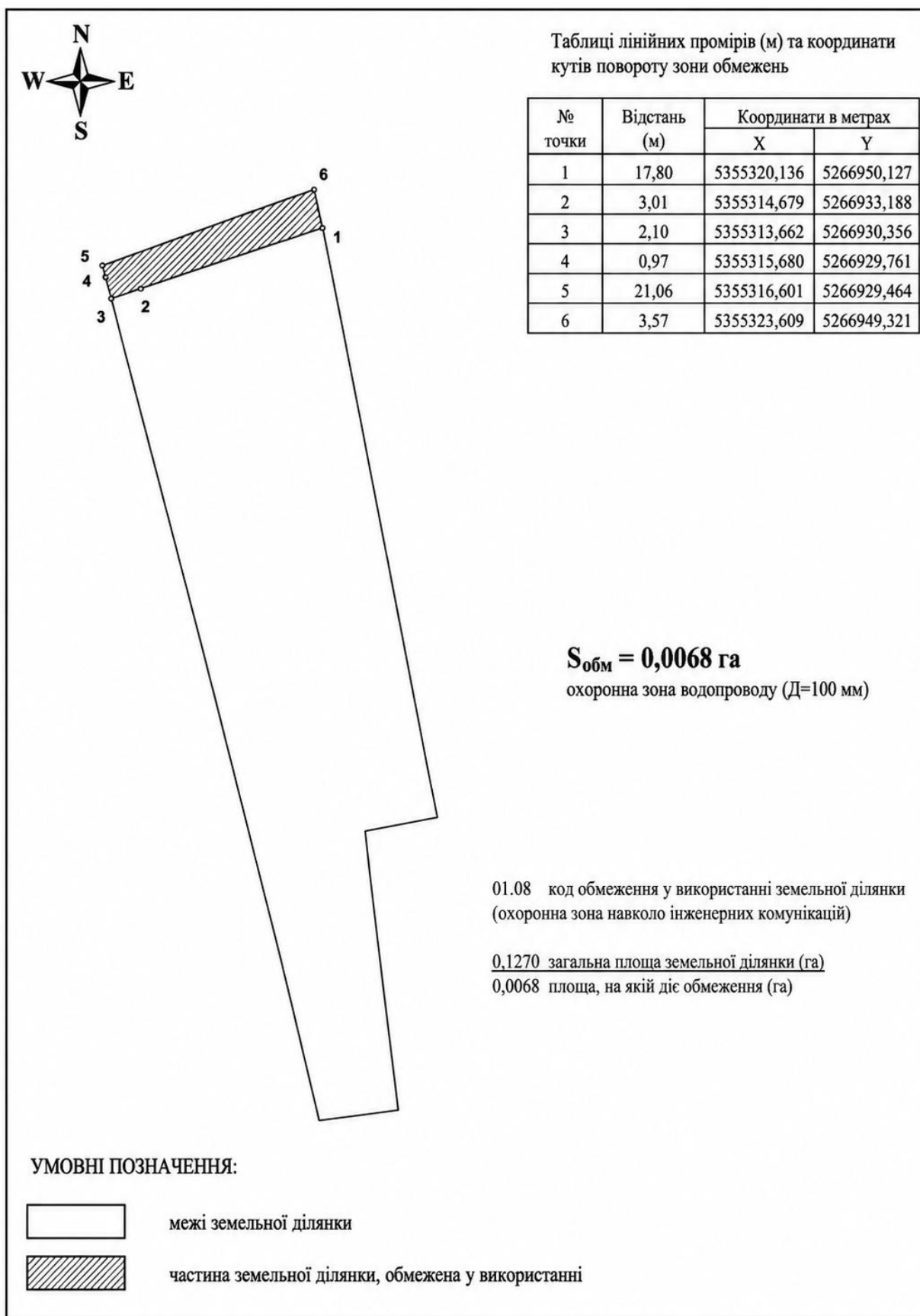
17.10.2012 р. № 1051

(в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 04.02.2023 р. № 106)

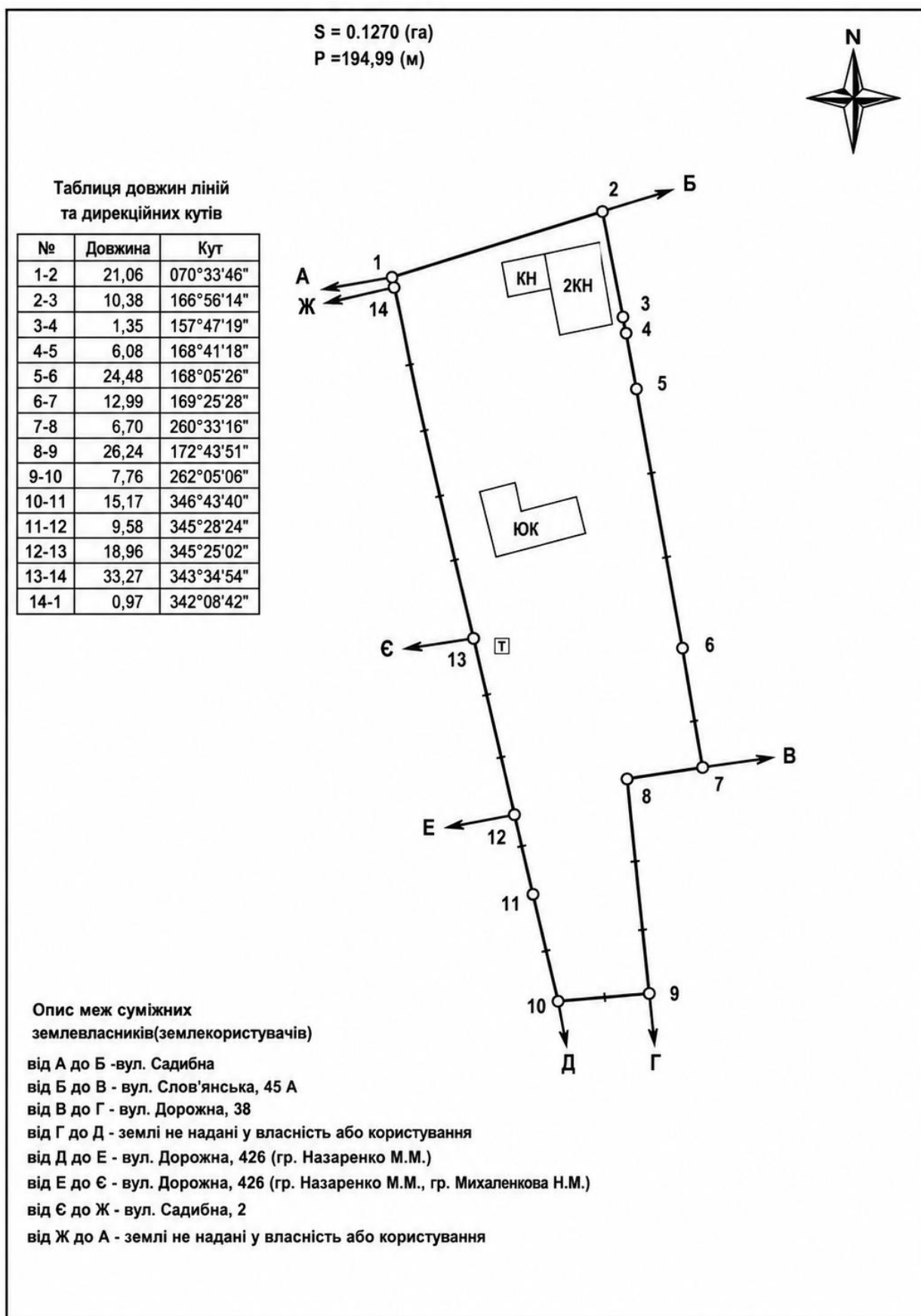
Станом на 10.07.2025 р.

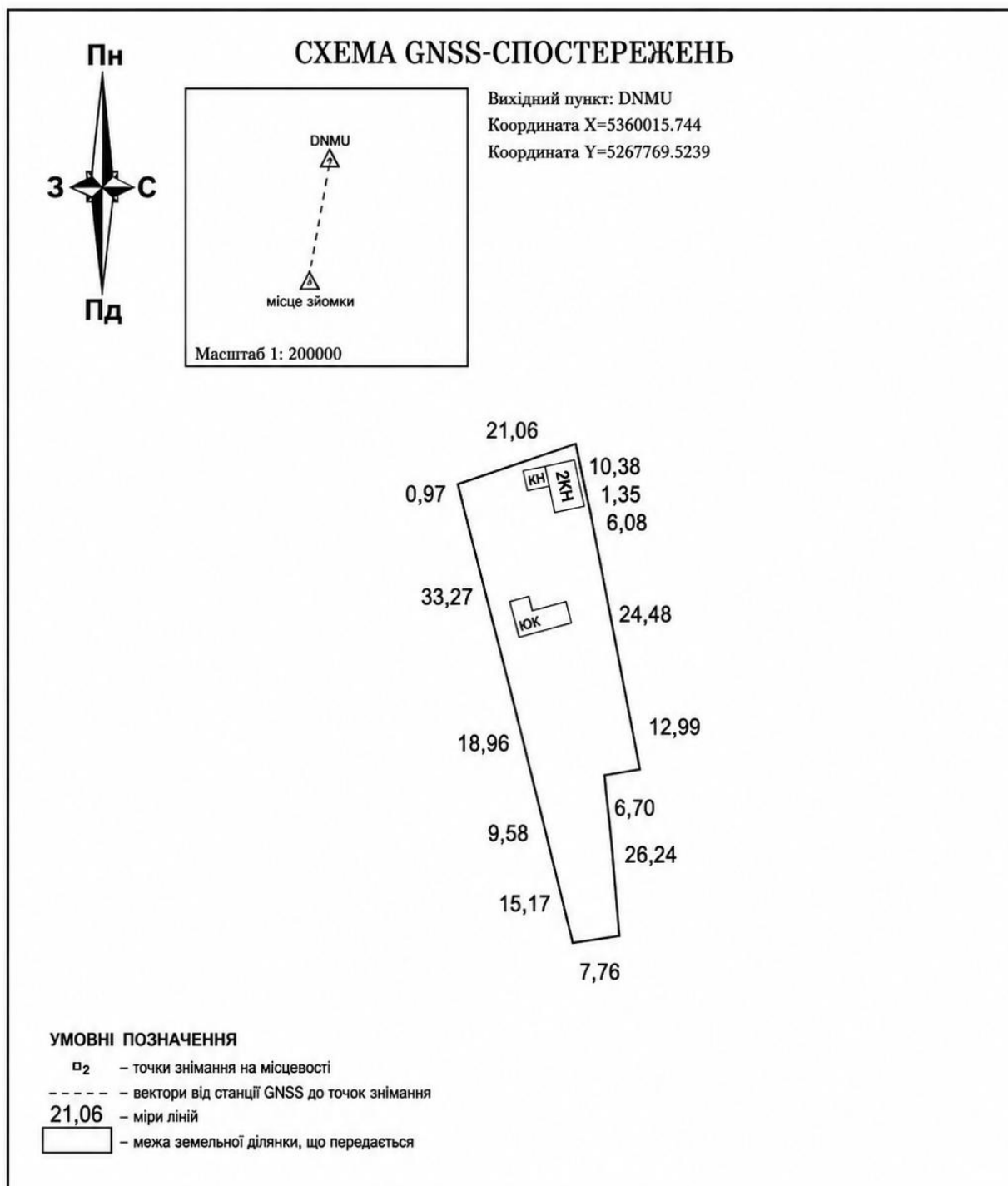
Код Обмеження	Назва обмеження	Площа, га
01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	0,0004
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	0,0068



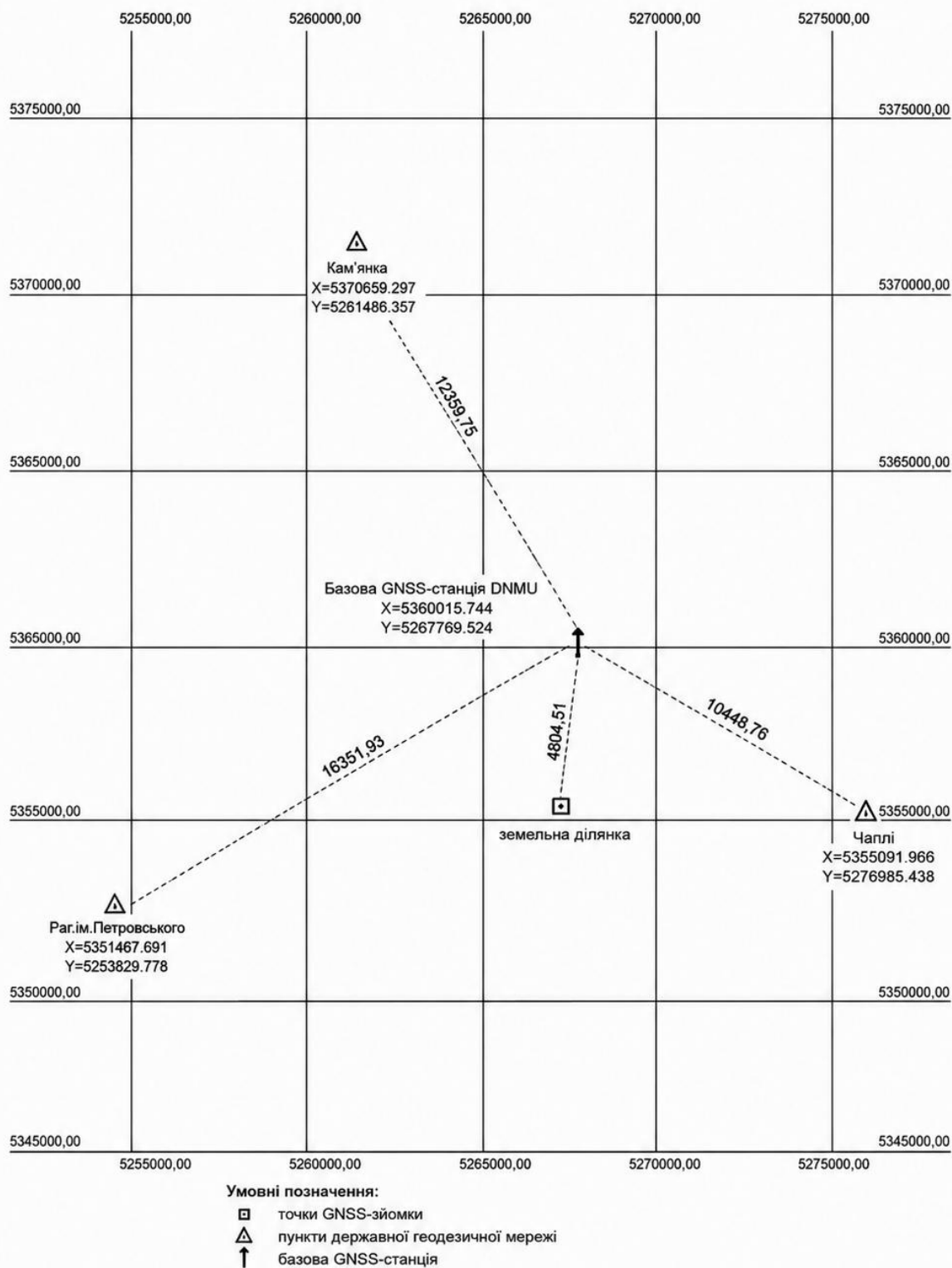








**СХЕМА GNSS-спостережень
з прив'язкою до пунктів державної геодезичної мережі
(контроль диференційного поля)**



M 1:1000

Журнал польових вимірювань

(GPS- спостережень у режимі реального часу RTK)

Адреса: м. Дніпро, Соборний район, вул. Слов'янська, 46 Б

Модель геоїда: EGM2008-ukr

Дата спостереження: 10.07.2025 р.

Прилад:

Назва	Номер	№, дата метрологічної перевірки
TR TK GNSS Galaxy G1 plus	SG1196117299957	UA 01№91 від 20.01.2023

Метод супутникових спостережень	Кількість супутників що спостерігались (GPS - Glonass)	Тривалість (хв.)	Інтервал реєстрації (сек.)	Висота супутника над горизонтом (град.)
RTK (кінематичний у реальному часі)	9-12	2	1	15°

Points				
Name	Grid Northing (m)	Grid Easting (m)	N error	N error
DNMU	5360015.753	5267769.506		
1	5 355 316,602	5 266 929,463	0.002	0.012
2	5 355 323,610	5 266 949,322	0.006	0.002
3	5 355 313,499	5 266 951,668	0.004	0.022
4	5 355 312,250	5 266 952,178	0.012	0.004
5	5 355 306,291	5 266 953,370	0.003	0.015
6	5 355 282,342	5 266 958,421	0.002	0.012
7	5 355 269,573	5 266 960,805	0.006	0.002
8	5 355 268,473	5 266 954,193	0.004	0.022
9	5 355 242,445	5 266 957,513	0.012	0.004
10	5 355 241,376	5 266 949,824	0.003	0.015
11	5 355 256,138	5 266 946,342	0.002	0.012
12	5 355 265,408	5 266 943,940	0.006	0.002
13	5 355 283,762	5 266 939,165	0.004	0.022
14	5 355 315,680	5 266 929,760	0.012	0.004

ВІДОМОСТІ
про обчислення площі земельної ділянки

№	Назва	X	Y	Відстань (м)	Дирек. кути	Внутр. кути
1	1	5 355 316,602	5 266 929,463	21,06	070°33'46"	091°34'55"
2	2	5 355 323,610	5 266 949,322	10,38	166°56'14"	083°37'32"
3	3	5 355 313,499	5 266 951,668	1,35	157°47'19"	189°08'55"
4	4	5 355 312,250	5 266 952,178	6,08	168°41'18"	169°06'01"
5	5	5 355 306,291	5 266 953,370	24,48	168°05'26"	180°35'52"
6	6	5 355 282,342	5 266 958,421	12,99	169°25'28"	178°39'58"
7	7	5 355 269,573	5 266 960,805	6,70	260°33'16"	088°52'12"
8	8	5 355 268,473	5 266 954,193	26,24	172°43'51"	267°49'25"
9	9	5 355 242,445	5 266 957,513	7,76	262°05'06"	090°38'46"
10	10	5 355 241,376	5 266 949,824	15,17	346°43'40"	095°21'25"
11	11	5 355 256,138	5 266 946,342	9,58	345°28'24"	181°15'17"
12	12	5 355 265,408	5 266 943,940	18,96	345°25'02"	180°03'22"
13	13	5 355 283,762	5 266 939,165	33,27	343°34'54"	181°50'07"
14	14	5 355 315,680	5 266 929,760	0,97	342°08'42"	181°26'13"
				194,99		2160°00'00"

Площа ділянки $S=0,1270$ (га), з ймовірною похибкою 1:9990

Відомості

Контролю диференційного поля координатних поправок під час роботи з використанням технологій RTK

Згідно з п. 8 Порядку використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 02.12.2016 № 509 під час встановлення меж земельної ділянки перед початком робіт та після закінчення спостережень виконаний контроль точності GNSS спостережень з визначенням середньоквадратичної похибки (СКП) вимірів.

Отримані координати мають фіксоване рішення (fixed).

Результати визначення середньоквадратичної похибки наведені в таблиці 2.

Таблиця 2

Повна назва пункту ДГМ	Тип даних	Координати в метрах		Середньоквадратична похибка (м)
		X (м)	Y (м)	
Чаплі	вихідні	5 355 091.966	5 276 985.438	-
	отримані	5 355 091.954	5 276 985.453	0.013
Рдг. ім. Петровського	вихідні	5 351 467.691	5 253 829.778	-
	отримані	5 351 467.677	5 253 829.783	0.010
Кам'янка	вихідні	5 370 659.297	5 261 486.357	-
	отримані	5 370 659.271	5 261 486.379	0.024

За результатами робіт встановлено, що середньоквадратичні похибки місцезнаходження межових знаків відносно найближчих пунктів ДГМ мають необхідну точність та не перевищують критичних похибок.

ЕКСПЛІКАЦІЯ

приміщень будинку садибного типу

Вулиця (провулок, площа) Слов'янська № 46Б
місто (селище, село) Дніпро
 район Соборний, область Дніпропетровська

Літера	Поверх	Номери відокремлених груп приміщень	Номери приміщень	Призначення приміщень	Загальна площа приміщень (м²)	Площа (кв.м.)				Примітки
						житлова	допоміжна	літніх, неопалюваних приміщень	площа приміщень загального користування	
А-1	1	1	1	кухня	9,1		9,1			
			2	душ	0,9		0,9			
			3	житлова	12,3	12,3				
				Разом по літ. А-1:	22,3	12,3	10,0			

ХАРАКТЕРИСТИКА

будинку садибного типу з господарськими будівлями та спорудами

Літера	Назва будівель та споруд	Рік спорудження/реконструкції	Опис основних конструктивних елементів						Інженерне обладнання							Висота (м)	Площа забудови (кв.м)	Об'єм (куб.м)
			Фундамент	Стіни	Покрівля	Перекриття	Підлога	Сходи	Електрика	Водопровід	Каналізація	Газопровід	ліфт	Сміттєпровід	Вид опалення			
А-1	Житловий будинок	1972	шл. бетон	цегла	шифер	дерево	дошки		так	так		так			авт.	2,90	26,0	77
а-1	Прибудова	1972	шл. бетон	ш/блок	метал	дерево	дошки		так	так					авт.	2,80	14,1	20
а-1	Тераса	1972	цегла	цегла	метал	дерево	дошки		так	так		так				2,80	4,1	11
Б	Гараж	1978	бетон	цегла		з/бетон	цемент		так							2,70	37,3	101
В	Літня кухня	1978	шл.блок	шл.блок	шифер	дерево										2,80	37,1	104
Г	Погріб	1980	кол. кот.	з/б блоки	з/б											-2,00	36,0	72
Д	Вбиральня	1980	колода	дошки	шифер	дерево	дошки									1,90	1,8	2
Е	Душ	1980		дошки	шифер	дерево										1,90	1,6	3
Ж	Навіс	1980			проф.лист	дерево	бетон									2,50	17,2	43
З	Навіс	1990		з/бетон	проф.лист	дерево	бетон									2,60	14,1	37
И	Навіс	1990		мет. стійки	проф.лист	метал	бетон									2,70	34,3	93

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

Факультет землепорядкування

Декларація про академічну доброчесність та використання ШІ

ДЕКЛАРАЦІЯ ЗДОБУВАЧА

Я, Потьомкіна Дар'я Олегівна, здобувачка НУБіП України, усвідомлюючи відповідальність за порушення академічної доброчесності, цією заявою підтверджую, що:

1. Моя бакалаврська кваліфікаційна робота (проект) на тему
«Кадастрове забезпечення формування земельної ділянки в умовах самочинного будівництва у місті Дніпро» є результатом моєї особистої праці.

2. Усі запозичення з текстів інших авторів мають відповідні посилання згідно з чинними стандартами.

3. Щодо використання інструментів ШІ зазначаю, що (обрати необхідне):

- o ☐ інструменти генеративного ШІ не використовувалися.
- o ☐ інструменти ШІ (вказати назву: ChatGPT, Gemini, Claude, DeepL,

_____ інші (вказати назву)) були використані для:

- ☐ перекладу іншомовних джерел;
- ☐ стилістичного редагування та перевірки граматики;
- ☐ допомоги у написанні/відлагодженні програмного коду;
- ☐ інше: _____.

Я розумію, що надання недостовірної інформації може призвести до скасування результатів захисту та відрахування з числа здобувачів НУБіП України.

«05» червня 2026 р.

_____ (підпис)

Дар'я ПОТЬОМКІНА
(Ім'я та ПРІЗВИЩЕ)